

## DOSSIER DE PRESSE

### **ACTION CŒUR DE VILLE** ÉTUDE DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE DE FLERS

**Réunion publique d'information**  
**Mardi 17 avril 2018**

20H15 Centre Madeleine-Louaintier

Face aux constats de nombreux logements inoccupés et/ou en mauvais état et de la fragilité de certains commerces en centre-ville, une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain a été lancée par Flers Agglo, en novembre 2016. Principal objectif : poursuivre la redynamisation du centre-ville de Flers et requalifier le quartier de la gare dans le cadre d'une démarche globale d'aménagement du territoire.



Les dysfonctionnements, constatés sur la ville-centre de Flers, ont justifié la **mise en place d'une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** avec pour finalité d'améliorer les conditions d'accueil et de vie de la population et participer à l'attractivité du territoire. Les OPAH-RU sont des outils cofinancés par les collectivités (Flers Agglo et la Ville de Flers), l'Etat (ANAH), la Caisse des Dépôts et le Département.

Les atouts du centre-ville	Les dysfonctionnements recensés
Richesse du patrimoine et du bâti	Erosion de la démographie
Potentiel des logements de la reconstruction	Image de la reconstruction peu valorisée
Espaces publics avec de larges emprises	Logements peu réhabilités / rénovés
Dynamique commerciale	Vacance de logements et commerces
Offre de services	Fragilité économique de certains commerces
Diversité associative	Perte de services, d'administrations

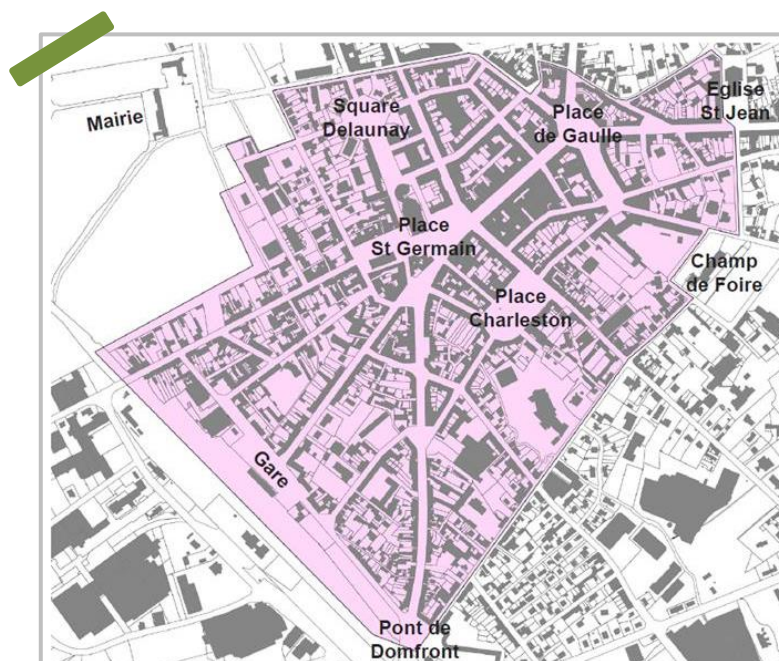
## UNE ÉTUDE POUR REDYNAMISER LE CENTRE-VILLE DE FLERS ET POUR UNE MEILLEURE ATTRACTIVITÉ DE FLERS AGGLO

### ➤ Les objectifs de l'étude :

- Remédier à la dégradation progressive du bâti ancien et améliorer le confort des logements
- Remettre sur le marché les nombreux logements vacants en répondant notamment à la problématique "commerces + logements"
- Faciliter la production diversifiée de logements, en rapport avec les besoins observés et dans un souci de mixité sociale (compenser une partie des logements devant être démolis dans le cadre de l'ORU du quartier Saint-Michel)
- Réinvestir les friches industrielles et les locaux commerciaux vacants
- Valoriser les éléments de patrimoine architecturaux (patrimoine de la Reconstruction)
- S'appuyer sur les travaux menés par 5 équipes d'architectes dans le cadre du Forum Mondial des Jeunes Architectes (FMJA) en décembre 2015

➤ **Le périmètre de l'étude :**

Le périmètre de réflexion de l'étude correspond au centre-ville de la Reconstruction et au quartier de la gare.



➤ **Une étude suivie et animée par le CDHAT**

Flers Agglo a mandaté le bureau d'études CDHAT pour mener cette étude pré-opérationnelle et accompagner Flers Agglo et la ville de Flers.

Elle s'est déroulée en 3 phases :

- **PHASE 1. DIAGNOSTIC**
  - Diagnostic approfondi des thématiques prioritaires de l'Anah : urbain, foncier, immobilier, lutte contre l'habitat indigne, énergie, économie, patrimoine sur le périmètre de réflexion identifié du centre-ville et du quartier de la gare.
  - Proposition de périmètres pertinents d'intervention
- **PHASE 2. STRATEGIE ET PLAN D' ACTIONS**
  - Définition de la stratégie d'intervention avec diagnostic complémentaire sur les périmètres prioritaires
  - Propositions d'actions de renouvellement urbain sur les secteurs identifiés
- **PHASE 3. RÉDACTION DES CONVENTIONS**
  - Conventions qui fixent les objectifs quantitatifs et qualitatifs et les engagements avec les partenaires financiers

Fort de son expérience et de ses expertises en matière d'amélioration de l'habitat (OPAH et OPAH-RU) et d'aménagement de territoires, le CDHAT a proposé une équipe pluridisciplinaire nécessaire à la réalisation de sa mission d'accompagnement (chargés d'études, architectes, paysagistes,

urbanistes, cartographe, chargée de communication...). Un comité de pilotage composé d'élus, de techniciens et de spécialistes a été créé avec pour mission de suivre toutes les étapes de la démarche et de valider les choix stratégiques.

#### ➤ **La communication / concertation**

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a fait une large part à la concertation et à un travail de terrain tout au long du processus de diagnostic et de décision avec les propriétaires, les locataires, les usagers du centre-ville, les jeunes scolaires et étudiants :

- Réunions publiques d'information générale
- Enquêtes auprès des ménages, des propriétaires de logements vacants, des occupants sur des secteurs à enjeux
- Enquêtes auprès des jeunes (FJT, Maisons d'activités...)
- Enquête Internet auprès des usagers du centre-ville
- Enquêtes auprès des commerçants
- Consultation des partenaires
- Diagnostic en marchant (parcours du territoire avec des habitants, des élus et des techniciens)
- Commission spécifique sur les problématiques habitat avec les partenaires
- Ateliers habitants
- Contribution de collégiens

Des outils de communication ont été également mis en place pour informer, sensibiliser, partager, fédérer et ainsi suivre chaque étape de l'étude :

- Des affiches dans les lieux publics, commerces ...
- Des dépliants et flyers présentant l'opération
- Articles dans la presse locale, dans le magazine de Flers Agglo, sur le site internet du CDHAT et de Flers Agglo
- Une page Facebook animée par le CDHAT, en partenariat avec l'Agglo et les partenaires

## **BILAN, ACTIONS ET PROJETS SUITE À L'ÉTUDE**

#### ➤ **Bilan de la concertation**

Les habitants et usagers apprécient, en général, la ville de Flers : petite ville à taille humaine, diversité commerciale (choix), grande rue commerçante, lumières de Noël, Office de Tourisme, animations, équipements sportifs, cinéma, forum et médiathèque, ville riche en vie associative, centre-ville plus attrayant depuis la réalisation des travaux, centre-ville aéré avec de larges trottoirs, château, présence de nombreux cours d'eau, qualité architecturale du bâti.

Mais ils déplorent :

**Au niveau du parc de logements** : un bâti qualitatif d'un point de vue architectural, mais insuffisamment mis en valeur, des logements locatifs de qualité médiocre, une offre en logement social faible, des problématiques thermiques, d'adaptation au vieillissement/handicap, une vacance de logements très présente, des espaces communs dans les copropriétés de très faible qualité et l'absence d'ascenseurs.

**Au niveau des espaces extérieurs (publics et privés)** : des cœurs d'îlots peu investis et encombrés de véhicules, des rues où le bâti (habitat, commerces) et l'environnement se dégradent (Schnetz, Motte Ango...), des nuisances sonores, des espaces publics peu mis en valeur (secteur gare), un manque d'espaces verts, bancs et jardins, des difficultés de stationnement exprimées (en dépit d'une offre objectivement conséquente), le manque de place faite aux cyclistes, les cours d'eau peu valorisés, les services publics qui disparaissent du centre-ville, l'offre commerciale peu dynamisante dans les secteurs rénovés (et insuffisante à bas prix pour les jeunes), des taxes locales jugées élevées.

➤ **Enjeux, actions et projets**

Suite à l'étude sur le périmètre, **4 enjeux sont clairement identifiés**, répondant aux priorités régionales pour les villes reconstruites et pour l'Etat (ANAH) au titre des OPAH-RU et de la démarche « Action Cœur de Ville ». Pour chaque enjeu, il s'agit de proposer les types d'opérations / interventions à mettre en place, de proposer les périmètres adaptés et les dispositifs d'accompagnement :

- 1. LA RENOVATION GLOBALE DU BATI**
- 2. LA VALORISATION DU PATRIMOINE**
- 3. LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS**
- 4. L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE / ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

De nombreuses actions sont ainsi prévues pour redynamiser le centre-ville de Flers. Certaines des interventions seront réalisées par les collectivités (interventions sur les espaces publics et équipements publics), d'autres directement par les particuliers avec le soutien des collectivités (programme d'aides pour la rénovation globale du bâti des copropriétés, pour les propriétaires occupants et propriétaires bailleurs).

Certaines aides aux travaux d'habitat seront maintenues (OPAH en cours), d'autres seront renforcées (ex aide à la remise sur le marché de logements vacants) et de nouvelles aides seront proposées.

L'objectif de Flers Agglo et de la Ville de Flers, avec le soutien de ses partenaires (Etat, ANAH, Région, caisse des Dépôts, Département,...) est de poursuivre les aménagements du centre-ville reconstruit et d'intervenir sur le secteur de la gare. La requalification des espaces publics inciteront les propriétaires riverains à investir sur leur patrimoine. L'OPAH-RU, la convention « Action Cœur de Ville » et l'Appel à projet de la Région sur les Villes de la Reconstruction pour lequel la Ville de Flers va se portée candidate en juin 2018, viendront apporter des financements aux propriétaires de logements, aux commerçants, aux copropriétaires, et Flers Agglo et la Ville de Flers porteront ce projet global sur une durée de 5 ans.

**La ville de Flers et Flers Agglo coordonnent ainsi leurs actions pour valoriser le cadre de vie, changer l'image de la ville de Flers et de la Reconstruction, et donner envie aux habitants de Flers et du territoire d'habiter et/ou de venir fréquenter les commerces, les activités, les services et les animations de la Métropole rurale de Flers Agglo.**

Les prochaines étapes de l'étude :

- **D'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre** : signature des conventions de financement (OPAH-RU et Action cœur de ville), réponses à l'appel à candidature de la Région
- **Dernier trimestre 2018** : résultat de l'appel à candidature de la Région
- **Début 2019** : lancement des actions publiques et de l'accompagnement des projets d'habitats privés

---

### CONTACT PRESSE

**Flers Agglo**

**Patrice LEBOSSÉ**

02 33 98 19 76

plebosse@flers-agglo.fr

www.flers-agglo.fr

