

COMMUNE DE DOUE-EN-ANJOU

Programme national de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine, commune déléguée de Doué-en Anjou dans le Maine-et-Loire (49)

Thématiques : Habitat - Commerces - Espaces publics - Santé - Patrimoine - Tourisme - Environnement



ELEMENTS DE CONTEXTE

Doué-en-Anjou

- Pôle secondaire situé à 40km d'Angers, 40km de Cholet et 14 km de Saumur. CA Saumur Val de Loire
- 10 986 hab. en 2015

Doué-la-Fontaine, commune déléguée

- +69 hab. entre 1999 et 2011, +39 logements/an depuis 1999
- 288 logements vacants en 2011 (+74% depuis 1999)
- 84 commerces avec un fort taux de vacances

LE PROJET DE REVITALISATION

« Il ne s'agit pas seulement de démolir, de reconstruire et de réhabiliter des logements, mais aussi de repenser les espaces publics et commerciaux ainsi que l'urbanisme. Pour cela, nous pouvons désormais nous appuyer sur des études approfondies conduites par des prestataires spécialisés et nous avons pu engager une personne à temps complet dédiée à l'ingénierie du projet. L'expérience nous a montré que de telles études sont indispensables pour atteindre les objectifs. [...] Ce qui est en jeu c'est le maintien des services publics, de santé et des commerces ainsi que des activités de loisirs dans nos territoires ruraux ». **Michel PATTEE, Maire de Doué-en-Anjou** (source : mairie-conseil, 8 février 2016).

Du Plan Guide...

Une première phase de **diagnostic** a permis d'identifier les points forts et les points faibles du centre-ville de Doué-la-Fontaine. Outre le traitement de données statistiques, une large place a été donnée à la **concertation**, faisant de la revitalisation une démarche collective et partagée par la population. Pour ce faire, le cabinet CITTANOVA, en charge du projet, s'est installé dans un local commercial vacant du centre-ville. La tenue de deux permanences hebdomadaires a permis de récolter de précieuses informations sur les pratiques quotidiennes en centre-ville ainsi que l'activité des commerces. L'organisation de balades urbaines a également permis aux habitants découvrir sous un nouvel angle l'espace urbain dans lequel ils évoluent quotidiennement.



Ce travail, basé sur des données chiffrées mais aussi sur l'analyse des pratiques et usages des habitants, a abouti sur la formalisation d'un **Plan Guide**. Ce document donne à voir le centre-ville de demain, via la préconisation d'opérations d'aménagement pour les vingt ans à venir. Ces opérations ont par la suite été hiérarchisées par ordre de priorité : celles qui seront réalisées à horizon 5 à 10 ans et les autres.

... A la mise en œuvre du projet de revitalisation

Place des Fontaines - TERMINE

Espace public à vocation d'entrée de ville, sa restructuration a pour objectif d'en faire une vitrine culturelle et touristique via la mise en valeur des éléments patrimoniaux qui la compose (bassin, théâtre, aubette).

Ilot des Fontaines – EN COURS

Ensemble bâti à usage d'habitation et de commerce dont l'état, l'organisation et la déclivité du sol imposent la démolition. Une fois le foncier libéré, Maine-et-Loire Habitat prévoit de reconstruire un programme comprenant 22 logements, autant de garages et un commerce côté Place des Fontaines.

Ilot Maurice Duveau – EN COURS

Emprise foncière de plus de 6000 m² comprenant notamment une école (fermée depuis juillet 2017), l'ilot accueillera une Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP), ainsi que plusieurs logements (environ une quinzaine – dossier à l'étude). Concernant la MSP, un concours a été lancé à l'été 2018 afin de sélectionner la maîtrise d'œuvre. Outre le bâtiment qui accueillera la MSP, le projet comprend un volet espace public via la reconfiguration des accès au site et des liaisons avec le reste du centre-ville.

OPAH-RD 2016-2022

En complémentarité des orientations du Plan Guide, l'OPAH-RD a pour objectif d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs à améliorer leur logement. Tout le territoire communal bénéficie du dispositif, avec des taux d'aides plus ou moins conséquents selon la localisation des habitations. Le secteur 1 (centre-ville de Doué-la-Fontaine) bénéficie du taux d'aides le plus intéressant.

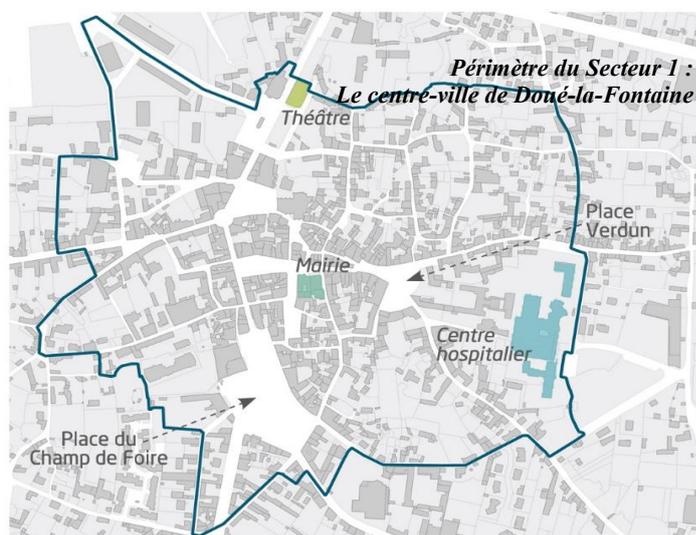
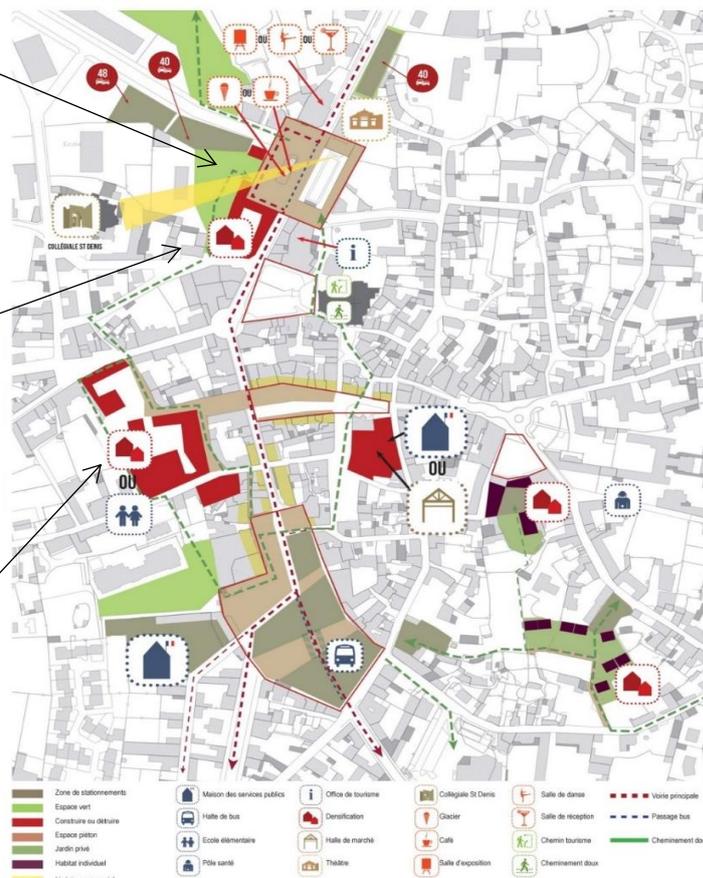
Fond Façades Habitat/Commerces 2016-2022

Aides aux ravalements de façades permettant de valoriser le patrimoine bâti du centre-ville (en place uniquement sur le secteur 1).

Actions de vitalité commerciale – EN COURS

Plusieurs actions d'animation du tissu commercial local ont été menées, conjointement avec l'association des artisans et commerçants douessins réunis (ACDR).

Dans le cadre du dispositif « Entreprendre à Doué-en-Anjou », la collectivité, en lien avec la CCI, participe à la mise en relation de porteurs de projets et de cédants de locaux et/ou fond de commerces du centre-ville.



MODALITES DE FINANCEMENT (réalisées ou envisagées)

PLACE DES FONTAINES - TERMINE

DEPENSES TTC		RECETTES	
Etudes et MOE	91 895 €	Etat - FSIPL	381 150 €
Travaux	1 360 365 €	Région - NCR	248 160 €
		Financement communal	822 950 €
TOTAL	1 452 260 €	TOTAL	1 452 260 €

ILOT DES FONTAINES – EN COURS

DEPENSES TTC		RECETTES	
Etudes et MOE	45000	Pacte Régional pour la Ruralité (envisagé)	78 396 €
Acquisitions foncières	527 788 €	Revente charge foncière (envisagé)	187 000 €
Travaux	310 000 €	Financement communal	617 392 €
TOTAL	882 788 €	TOTAL	882 788 €

MAISON DE SANTE PLURIDISCIPLINAIRE (Prévisionnel) – EN COURS

DEPENSES HT		RECETTES	
Etudes et MOE	1 007 106 €	Etat - FNADT	190 966 €
Travaux	2 775 850 €	Région - CPER	300 000 €
		DSIL / DETR - Maison de santé (envisagé)	525 000 €
		CTR (envisagé – 25% de l'autofinancement)	690 000 €
		Financement communal	2 076 990 €
TOTAL	3 782 956 €	TOTAL	3 782 956 €

REQUALIFICATION DE L'ILOT MAURICE DUVEAU (Prévisionnel) – EN COURS

DEPENSES HT		RECETTES	
Etudes et MOE	107 648 €	CTR - AMI centre-bourg	450 000 €
Acquisitions foncières	257 000 €	DSIL / DETR - Revitalisation (envisagé)	519 000 €
Travaux	1 118 550 €	Financement communal	514 198 €
TOTAL	1 483 198 €	TOTAL	1 483 198 €

OPAH-RD – EN COURS

DEPENSES TTC Prévisionnel / 6 ans		RECETTES Prévisionnel / 6 ans	
Aides aux travaux	427 000 €	ANAH (50% ingénierie)	327 650 €
Ingénierie	786 360 €	Département	105 000 €
		Financement intercommunal	780 710 €
TOTAL	1 213 360 €	TOTAL	1 213 360 €

FONDS FACADES HABITAT ET COMMERCES - EN COURS

DEPENSES TTC Prévisionnel / 6 ans		RECETTES Prévisionnel / 6 ans	
Aides aux travaux	90 000 €	Financement communal	90 000 €
TOTAL	90 000 €	TOTAL	90 000 €

POINTS DE VIGILANCE

- Des temps d'études et de réalisation parfois longs pouvant mettre à mal l'appropriation des différentes opérations par les habitants de la commune.
- Des projets structurants appelant des investissements conséquents, tant au niveau des finances que des moyens humains, et nécessitant de fait l'intervention de fonds publics dédiés et garantis.

LA REVITALISATION EN QUELQUES DATES

2014	<ul style="list-style-type: none">• AMI Centre-Bourg : Doué-la-Fontaine commune lauréate
2015	<ul style="list-style-type: none">• Signature de la convention FNADT (ingénierie et communication)• Réalisation du plan-guide pour la revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine (<i>CITTANOVA</i>)• Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RD (<i>SOLIHA</i>)• Etude de mise en œuvre d'une AVAP (<i>GHECO BERGER WAGON</i>)
2016	<ul style="list-style-type: none">• Approbation du PLUi de la Communauté de Communes de la Région de Doué-la-Fontaine• Signature de la convention de revitalisation du centre-ville de Doué-la-Fontaine et de développement du territoire de la communauté de communes de la Région de Doué-la-Fontaine (valant OPAH-RD) entre l'Etat, l'ANAH et le Département• Lancement du suivi-animation de l'OPAH-RD de Doué-en-Anjou, période 2016-2022 (<i>SOLIHA</i>)• Lancement du dispositif communal « Fonds Façades Habitat & Commerces »
2017	<ul style="list-style-type: none">• Création de la commune nouvelle de Doué-en-Anjou• OPAH-RD en cours• Fonds Façades Habitat & Commerces en cours• Avenant à la convention de revitalisation et de développement : l'OPAH-RD devient une compétence de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire• Lancement des travaux de requalification de la Place des Fontaines• Projet de santé de l'Association pour la Santé en Pays Douessin validé par l'ARS des Pays de la Loire• Lancement d'une étude urbaine sur le site de l'îlot Maurice Duveau pour la création d'un pôle santé (<i>CAUE 49</i>)
2018	<ul style="list-style-type: none">• OPAH-RD en cours• Fonds Façades Habitat & Commerces en cours• Livraison de la Place des Fontaines• Lancement de l'opération de démolition de l'îlot des Fontaines• Lancement d'un concours de recours à maîtrise d'œuvre pour la restructuration de l'îlot Maurice Duveau afin d'y implanter une Maison de Santé Pluridisciplinaire• Sélection du projet lauréat dans le cadre du concours lancé pour la restructuration de l'îlot Maurice Duveau (espace urbain + maison de santé)

POUR EN SAVOIR PLUS...

Charlotte LE FALHER

Chargée d'opérations de revitalisation centre-ville/bourgs & Chargée de coordination OPAH-RD de Doué-en-Anjou
c.lefalher@doue-en-anjou.fr | 02.41.83.11.74

Elise SOUFFLET-LECLERC

Correspondante ville durable à la DDT 49
elise.soufflet@maine-et-loire.gouv.fr | 02.41.86.62.57

Marie-Isabelle LEMIERRE

Chef d'unité habitat privé à la DDT 49
marie-isabelle.lemierre@maine-et-loire.gouv.fr | 02.41.86.66.09