



Fiche de présentation de l'opération de Revitalisation du centre-bourg de Martigné-Ferchaud

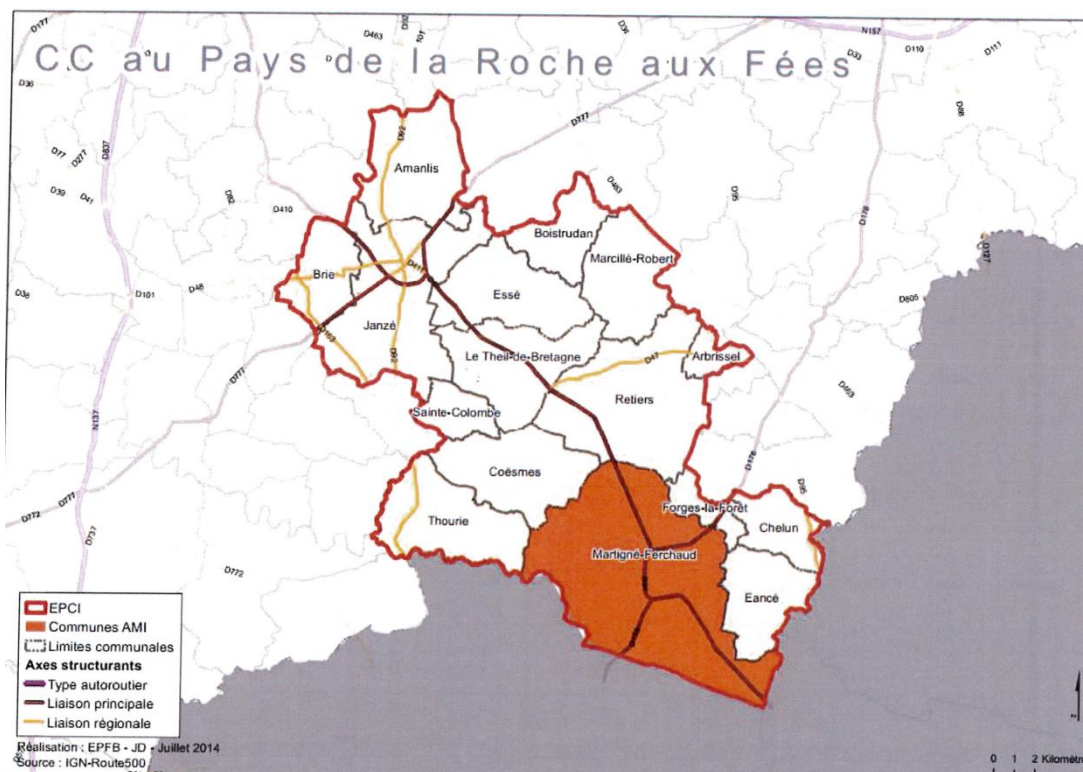
Brève situation de la commune

La commune compte 2 700 habitants au dernier recensement. Elle a stabilisé sa population depuis 1999 (2 600 habitants), après en avoir perdu régulièrement depuis 1975 quand elle comptait alors 3285 habitants.

Située dans la communauté de communes de La Roche aux Fées, Martigné-Ferchaud inscrit donc son développement dans le PLH de la communauté de communes, et dans le SCoT du Pays de Vitré.

La commune possède une forte activité agricole, avec 70 exploitations, mais possède aussi un tissu de petites entreprises : quatre entreprises de 20 à 50 salariés, environ une vingtaine de 10 à 15 salariés. Au total, on y compte 110 entreprises et environ 800 emplois.

Le marché immobilier est actuellement difficile, et les prix des maisons dans le bourg sont en baisse. Deux lotissements sont actuellement en cours de commercialisation sur la commune : un lotissement communal avec une première tranche de 34 lots, et un lotissement privé de 25 lots.





Descriptif de l'opération de revitalisation

La commune s'inscrit parmi les 8 communes retenues au niveau de la région Bretagne (2 par département), pour une expérimentation engagée par l'EPF. Si ces opérations tests sont concluantes, elles pourront servir de « modèle » ou susciter d'autres expérimentations ...

Cette démarche est pleinement inscrite dans la réflexion engagée par la communauté de communes dans le cadre du PLH et de ses actions de réhabilitation de logements et de restructuration des centres. L'OPAH engagée dans ce cadre arrive à son terme.

A l'origine de la démarche : la commune est soucieuse de redynamiser son centre. A la fois en maintenant, renforçant l'activité commerciale et en réintroduisant des logements susceptibles d'y accueillir une population qui a tendance à quitter le centre au bénéfice des nouveaux lotissements.

Carte des logements vacants + photos sur la vacance de centre-ville



La commune a donc engagé un référentiel foncier sur son centre, dans le cadre de l'étude avec l'EPF, pour définir les secteurs de potentiel foncier.

Pour cela à partir d'un périmètre retenu de basé sur la connaissance du tissu urbain, l'état des biens, le fonctionnement du centre ... 3 zones ou secteurs ont été retenus.

Ensuite, trois groupes d'élus de la commune ont été constitués pour travailler chacun sur l'un des secteurs retenus, accompagnés de partenaires et experts extérieurs à la commune impliqués dans le projet : l'architecte conseil du département, l'agent de la communauté de communes de la Roche aux Fées en charge du PLH ainsi que le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré au titre du SCOT.



Le but, sur chaque secteur, était de définir les îlots ou secteurs cibles stratégiques pour établir un pré-recensement des biens à partir de critères de superficies, d'emplacements, de valeur patrimoniale ... aboutissant ainsi à un 1^{er} référentiel.

Dans la mesure où cette opération concerne également l'activité économique, la participation de la CCI va également être sollicitée.

Cartes de répartition des commerces, services et équipements du centre-ville et des zones départementales les plus fragiles en services de proximité



Aujourd'hui : la commune signera une convention avec Foncier de Bretagne pour inscrire cette opération dans le cadre de l'expérimentation régionale. Ce qui va lui permettre d'aller plus loin.

La commune va recruter un cabinet d'études pour engager les études de faisabilité et de programmation, préciser les secteurs d'interventions prioritaires, définir les hiérarchisations des actions à engager. Et dans le même cadre une étude sociologique va démarrer pour accompagner le projet, mieux comprendre les attentes des habitants et les éventuels facteurs de blocages et réticences.

Dans la mesure où Martigné-Ferchaud s'inscrit dans l'expérimentation de l'EPF, elle pourra bénéficier d'une aide pour le financement de ces études : la commune va prendre à sa charge 20 % et recherchera les compléments de financement auprès de la communauté de communes, l'Adème, le Pays de Vitré et tout autre financeur potentiel, l'EPF apportant le complément pour boucler le financement.



Il s'agit dans un premier temps d'identifier les propriétaires qui pourraient être intéressés par la vente de leur bien, sous réserve d'un juste prix, et de les démarcher. L'acquisition réalisée par l'EPF ferait l'objet d'un portage pendant 5 ans. Au terme de cette durée, l'objectif est de conserver au maximum le bâti, de le rénover pour remettre sur le marché des logements à des prix accessibles destinés, par exemple, à des primo-accédants ; l'étude doit le préciser. Il s'agit en effet, pendant la durée du portage de réussir à trouver les financements pour remettre en l'état les bâtiments pour la réalisation de logements, de cellules commerciales ... et ainsi éviter à la commune d'avoir à racheter le bien au terme du portage.

La programmation doit intégrer la réalisation de logements sociaux pour garder ou ramener les ménages qui en ont besoin sur le centre.

Une participation de la Région sera sollicitée.

Si l'opération du centre nécessite des démolitions, des aménagements d'espace public ceux-ci sont à la charge de la commune, ils ne rentrent pas dans le cadre de l'opération expérimentale qui concerne que la revitalisation.

Carte de localisation des différents secteurs cités dans les enjeux de développement économique et environnementaux

