



## Fiche de présentation de l'opération de Redynamisation du centre-Bourg d'Orgères

### Présentation de la commune

Commune de deuxième couronne, Orgères est la commune la plus au sud de l'agglomération de Rennes Métropole.

Sa superficie couvre 1 633 hectares avec une surface urbanisée de près de 85 hectares à dominante résidentielle.

Orgères a intégré le 1<sup>er</sup> janvier 2000 la Communauté d'agglomération de Rennes Métropole, qui compte 43 communes. Elle fait également partie du Pays de Rennes et appartient désormais au canton de Janzé.

Depuis les années 1960, elle connaît un développement urbain constant et une évolution démographique continue qui tend à se poursuivre avec l'adhésion de la commune au Programme Local de l'Habitat en 2007. Entre 1999 et 2011, le rythme moyen de construction a été de 46 logements neufs par an. De 2 900 habitants en 2000, la commune accueille désormais 4 100 Orgérois. L'objectif consiste à atteindre 70 logements/an en s'appuyant sur 4 programmations : Les Prairies d'Orgères, la Haye Longue, les Ormes Blanches et le renouvellement urbain.



### AMENAGEMENT DU CENTRE-BOURG– ORIGINE DU PROJET

#### - 2002 – Réalisation d'un contrat d'objectif

Le contrat d'objectif réalisé en 2002 par la commune faisait état d'un relatif vieillissement de la population orgéroise sur la période 1990/1999. Par ailleurs l'offre commerciale du bourg apparaissait particulièrement éclatée : Les activités autour de l'Eglise étaient très dispersées sans continuité commerciale avec des magasins disposant souvent de surfaces de ventes réduites. Leurs vitrines manquaient de modernité et d'attractivité avec peu de visibilité. D'autres souffraient d'un manque de stationnement à proximité. De plus, l'étude préconisait la création d'un pôle culturel avec construction d'un espace regroupant une bibliothèque, un cyberspace et des salles d'activités et



d'animations. Enfin, les rues anciennes du bourg étaient caractéristiques du manque d'investissement et leur restructuration et aménagement devaient permettre un meilleur équilibre véhicules/piétons et une meilleure transition entre bourg et campagne (du minéral au végétal). Dès 2002, ce contrat introduisait déjà un souhait de densifier le centre bourg pour y développer une vie commerciale et culturelle.

**L'étude a donc identifié le secteur du centre comme un secteur dont l'aménagement représentait un enjeu majeur pour sa revitalisation et sa requalification.**

Une révision du plan local d'urbanisme a été engagée dans le prolongement de cette étude. Il a été approuvé en 2005.

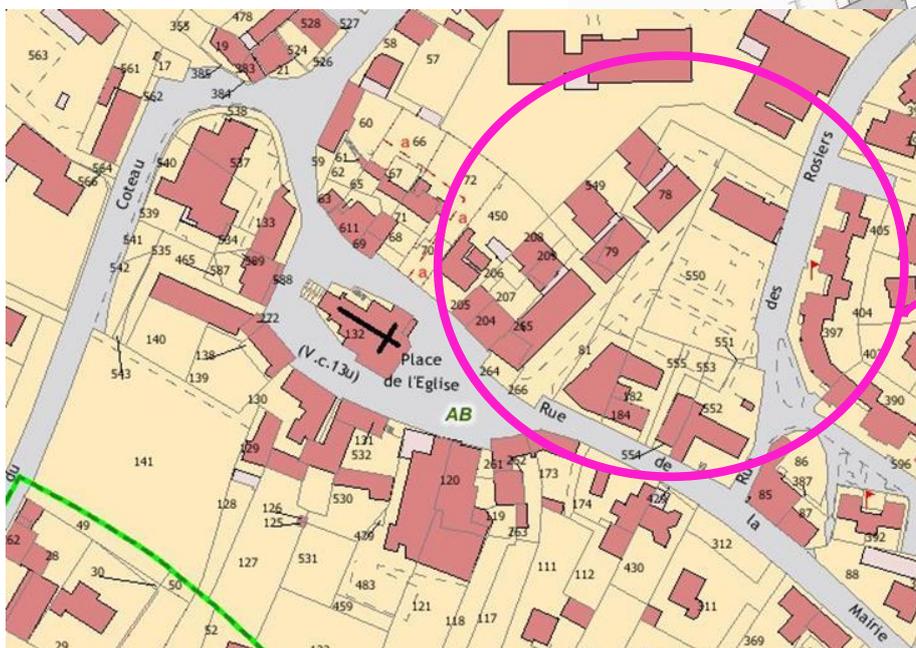
## MISE EN ŒUVRE DU PROJET

### - 2002 - Détermination du périmètre et du programme

Le périmètre de la ZAC situé à proximité de la place de l'Eglise s'étend sur 7 900 m<sup>2</sup>. Les équipements publics impactés par le projet sont la Mairie et l'école publique « Les Grains d'Orge ». Le projet urbain est à la transition du tissu urbain ancien, dense et resserré et du tissu urbain récent, plus lâche avec des maisons individuelles et des équipements consommateurs d'espace.

Le Programme de la ZAC « Cœur de village » - Centre-bourg comprend :

- Habitat : 68 logements collectifs + 64 parkings en souterrain
- Commerces et activités diverses : création de 1 350 m<sup>2</sup> de cellules
- Autre équipement : réalisation d'une place de stationnement de 64 emplacements ouvert au public





Après consultation, le cabinet Bretagne Lotissement Paysagers a été choisi pour lancer les études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et à la concertation. Cette procédure de création de ZAC a été privilégiée car elle permettait d'effectuer les études sans avoir toute la maîtrise foncière. Cet outil constitue un facteur déterminant pour réussir les acquisitions amiables.

- **2005 - Approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et d'un lotissement**  
Pour trouver un équilibre financier à l'opération, la commune a volontairement associé et confié à un même promoteur la réalisation de la ZAC Centre-bourg et la réalisation du lotissement « La Vignette » (50 lots libres + 49 appartements en collectifs).

**Signature de la convention d'aménagement avec l'aménageur avec pour missions données au promoteur :**

- d'acquérir le bien compris dans le périmètre de la ZAC non acquis par la commune ;
- de gérer les biens acquis ;
- de réaliser les constructions et les travaux d'équipements ;
- de mettre en place une commercialisation dynamique des cellules ;
- de réaliser le lotissement «La Vignette».

- **2006- Accord du permis de construire et Maîtrise foncière**

Tous les biens ont été acquis à l'amiable par la commune à l'exception d'une maison acquise par le promoteur (terrain, maison, boucherie charcuterie, etc., ...)

**Les logements ont été livrés en 2008 et les cellules commerciales ont été occupées progressivement entre 2008 et 2013. Au 20 avril 2015, seule une cellule de 44 m<sup>2</sup> reste à vendre**



## BILAN DE L'OPERATION

### A. IMPLICATION DE LA COMMUNE DANS LA COMMERCIALISATION

- **Démarchage** permanent pour rechercher des commerces, des professions médicales et paramédicales ;
- **Acquisition** des murs en formule location-vente pendant une période de 5 ans d'une cellule pour l'installation d'une boucherie-charcuterie - **Coût : 135 120 € HT** (54 000 € HT de loyers venus en déduction + 81 120 € HT de prix de vente) – La commune a supporté 20 000 € de frais financiers ;
- **Acquisition et aménagement** pour l'installation de 3 médecins généralistes (dont 2 nouveaux) - **Coût : 214 771 € HT** - Loyer mensuel encaissé = 1 258 € HT + provision de charges - Pas de revente prévue à ce jour ;



- **Démarchage pour relocalisation et extension d'activités existantes**  
Cabinet Kiné-infirmières – Tabac-presse – cabinet dentaire ;
- **Démarchage pour l'installation de nouvelles activités**  
Coiffure – Optique – Boulangerie-Pâtisserie – Esthétique – Banque (CA) – Ostéopathe – Fleuriste, orthophonistes, boucherie-charcuterie, podologue.

Pour arriver à ce bilan, la commune et le promoteur se sont fortement impliqués.

Depuis 2008 ; très peu de changement de propriétaire ont eu lieu et aucune cellule n'a été fermée pour cessation d'activité. Actuellement aucune cellule n'est mise en vente.

### **B. BILAN FINANCIER**

Cette opération s'est soldée pour l'aménageur par un résultat négatif de 196 000€. Il a néanmoins trouvé un équilibre financier grâce à la réalisation du lotissement « La Vignette ».

La part communale s'est traduite par une participation de 240 000 € pour la réalisation de la place publique de la Mairie ainsi que l'achat des murs et l'aménagement du cabinet médical pour un montant de 214 000 € HT avec un loyer mensuel de 1258 € HT.

### **PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT D'ORGERES**

En tenant compte de l'environnement budgétaire contraint actuel, la commune poursuit sa politique de renouvellement urbain et de redynamisation commerciale dans le centre-bourg sud et notamment au pourtour de l'Eglise. Les étapes actuelles sont les suivantes :

- Lancement d'une étude urbaine du secteur sud du centre-bourg avec le concours de Rennes Métropole pour poursuivre la réhabilitation du cœur de la commune. Les objectifs sont le renouvellement et la densification de l'habitat mais aussi la création de nouvelles cellules pour le commerce et autres services dont des équipements culturels.
- Construction d'une résidence « seniors » avec un programme de 21 logements sociaux ;
- Vigilance sur les mouvements des commerces et des services.

#### **CONCLUSION**

Si ce projet a fait l'objet de mécontentement par de nombreux Orgérois lors des études et de la construction, aujourd'hui les avis sont très positifs et toutes les activités installées place de la Mairie se maintiennent (pas de turn-over) et se développent.

#### Quelques principes à retenir :

- Travailler sur du long, très long terme (10-20-30 ans) si on veut réussir une réhabilitation d'un quartier ou d'un centre-bourg ;
- Maîtriser l'environnement communal avec son potentiel de développement ;
- S'appuyer sur une étude d'urbanisme approfondie qui elle-même s'appuie sur des études de déplacements des citoyens, des études commerciales, des études de modes de consommation, des études d'équipements publics et des études d'évolution de la population à court, moyen et long terme.

