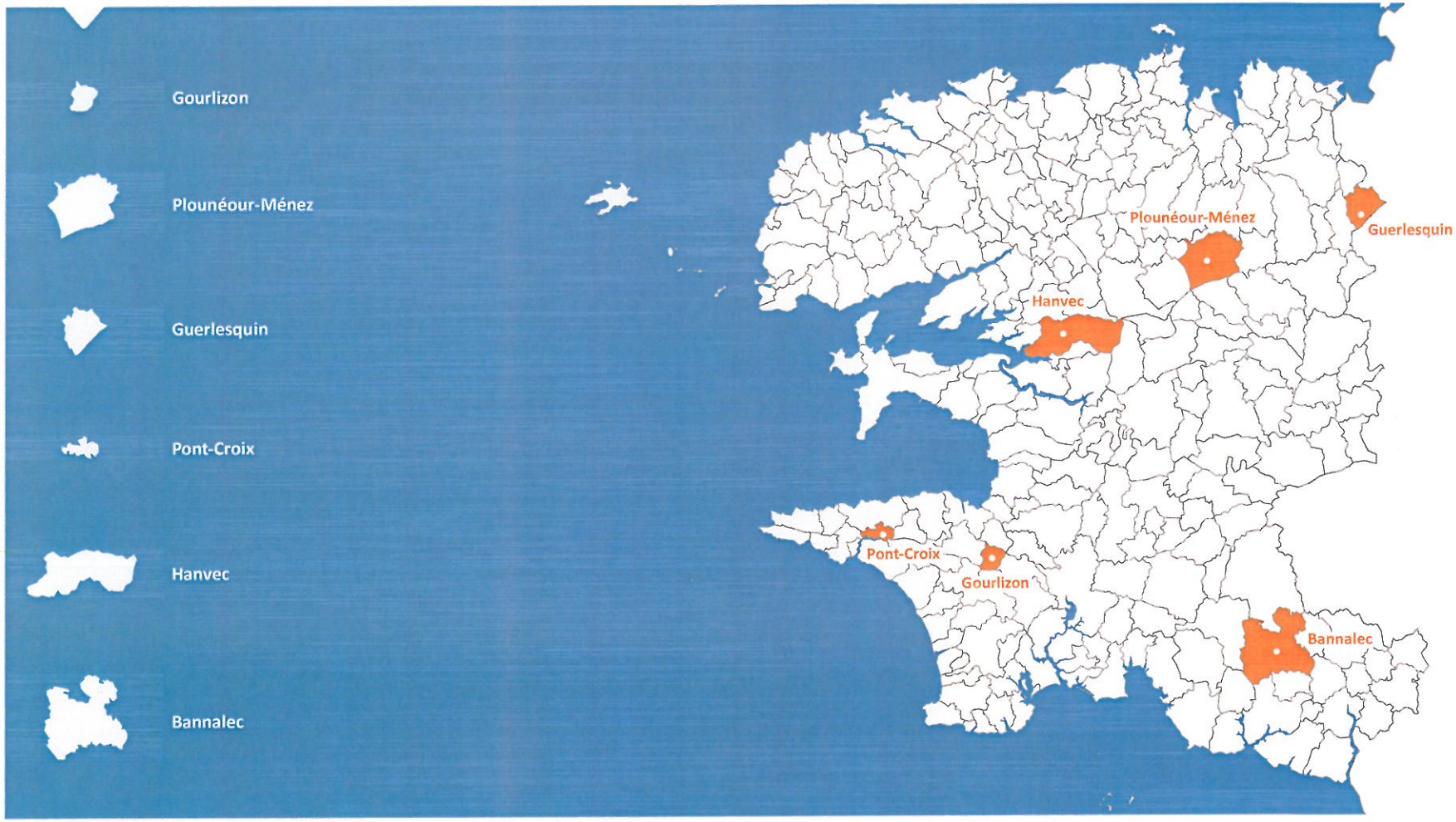
Habitat & attractivité des centres-bourgs en Finistère

Conseil général du Finistère



CERUR
Agnès Lemoine
Anne-Laure Peyrou
Céline Bridel

MANA
Stéphane Chevrier
Alan-gilles Grouhel

CONSEIL GÉNÉRAL Finistère Penn-ar-Bed

© Juillet 2013

Guerlesquin

0 100 500 1000

N

Arrondissement de **Morlaix** •
Canton de **Plouigneau** •
Morlaix Communauté •
1 369 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Guerlesquin

* Les moteurs de l'attractivité

* Une appartenance à Morlaix Communauté

Guerlesquin appartient à la communauté d'agglomération de Morlaix dont elle constitue la frontière méridionale. Guerlesquin peut ainsi bénéficier des compétences et de l'ingénierie (notamment en matière d'habitat) de la communauté d'agglomération. Cette inscription dans un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) constitue un élément fort d'attractivité de la commune. L'offre de transport ou l'offre en matière d'habitat social est plus attractive. Guerlesquin bénéficie ainsi du poids politique de la Communauté d'agglomération dans les négociations avec les bailleurs sociaux. Par ailleurs, cette appartenance à Morlaix agglomération a permis de limiter les impacts d'une perte de taxe professionnelle liée à la compression d'activité des abattoirs Tilly sur le site de Guerlesquin.

* Une proximité de la 4 voies

Guerlesquin se situe à quelques kilomètres au sud de la RN 12 [dimension **ergonomique** / **Outils**] qui traverse le département des Côtes d'Armor et du Finistère. Cette inscription géographique à proximité d'un axe routier majeur constitue un atout pour la commune qui peut bénéficier d'une certaine visibilité (signalétique) depuis la 4 voies et d'un accès aux pôles d'emploi de Morlaix, Guingamp ou Saint-Brieuc. La présence de cette *boîte de vitesses* n'est pas sans importance dans la stratégie de localisation des ménages bi-actifs qui recherchent une solution de compromis pour choisir leur lieu de résidence. Guerlesquin n'est toutefois pas en bordure de 4 voies. Si cet éloignement relatif limite les effets positifs (accessibilité) de la 4 voies, il en limite aussi les effets négatifs. Cet éloignement permet le développement d'une activité commerciale de proximité autonome [dimension **économiques** / **Commerces**].

* Une place remarquable

La place [dimension **médiatique** / **Espace public**] constitue incontestablement un atout de la commune et du centre-bourg. Le terme « centre-bourg » n'est d'ailleurs pas approprié pour la « ville » de Guerlesquin dont l'urbanité s'exprime à travers la monumentalité de sa place, de son présidial, de son église, de ses maisons de ville. La place constitue la colonne vertébrale de la « ville » autour de laquelle s'organisaient les identités locales. C'est cette place qui vaut à Guerlesquin le label de *petite cité de caractère*. La place est remarquable par sa dimension et son volume. Elle marque la centralité et s'offre comme un espace de rassemblement potentiel (un marché et des animations estivales viennent rythmer ce lieu). Cette place est traditionnellement un lieu d'échange. Elle comptait un nombre impressionnant de petits commerces. Si cette place constitue un facteur d'attractivité, elle apparaît cependant fragile. Nous reviendrons sur ce point.

* Un collège

Guerlesquin dispose d'un collège [dimension **sociologique** / **Services**] à proximité immédiate de la place centrale qui permet de proposer un parcours scolaire de la maternelle au secondaire. Cette offre de services constitue un facteur d'attractivité important pour les parents dont les enfants pourront poursuivre leur scolarité en empruntant les bus de Morlaix Communauté au centre-ville. La place s'offre ainsi comme un point de connexion avec des territoires plus lointains.

Guerlesquin

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**		Place Signalétique	OPAH		Service habitat CA Morlaix	RN 12 Bus CA Morlaix A
Dimension **MÉDIATIQUE**		Place				
Dimension **SOCIOLOGIQUE**		Vacuité		Double polarité	Collège A	
Dimension **ÉCONOMIQUE**				Hyper-centre		

Légende
MATRICE

+ | - | - -

Attracteurs A

Fixateurs F

* Points faibles & enjeux

* Une baisse d'activité de la principale entreprise

Quelques chiffres pour introduire ce chapitre : la population de Guerlesquin a chuté de 254 personnes entre les recensements de 1999 et de 2010. La commune qui offrait 1.327 emplois en 1999 (presque autant que Bannalec commune de 4.800 habitants en 1999) n'en n'offre plus que 860 en 2009 [dimension **économique**]. Ces données statistiques doivent être prises en compte pour comprendre la dynamique des centres-bourgs. La perte de ces habitants et de ces emplois impacte nécessairement les capacités d'action de la commune et la dynamique du centre-bourg en général et du commerce en particulier.

* Construire un récit

D'autres facteurs concourent à la fragilité du centre-bourg. Cette place qui constitue un « attracteur » semble peu mise en valeur. La commune a perdu puis retrouvée le label de *petite cité de caractère*. La préservation et la mise en valeur du caractère patrimonial de la place peuvent contribuer à attirer de nouveaux profils d'habitants (« néo-bourgeois »). Cette dimension patrimoniale ne peut cependant à elle seule jouer un rôle d'attracteur. Il est important de travailler la scénographie de la place et la mise en récit de la ville. Guerlesquin doit susciter du désir d'habiter. Quelle est la promesse de Guerlesquin ? Quels scénarios de vie potentiels le centre-ville propose-il ? Si la place est en soi un atout, il apparaît cependant nécessaire de travailler l'image et le message (marketing territorial) du centre-ville [dimension **médiatique** / **Espace public**].

* Une place, rotule de la commune

Le travail sur l'image et le message ne peut suffire. La place doit être pensée comme une rotule ou un point d'articulation [dimension **ergonomique**] avec d'autres espaces. Le centre commercial se positionne clairement comme une polarité concurrentielle de la place (hyper centre). Il n'existe pas véritablement de continuité urbaine entre ces deux pôles qui s'affrontent. Mais la place doit aussi rayonner vers des espaces plus lointains. Les habitants citent très souvent le plan d'eau soulignant par là même la nécessaire articulation d'une centralité avec des espaces de récréation ou de détente (« la ville futile » : voir rapport Foncier de Bretagne). La place est aussi le lieu de départ et d'arrivée en bus vers Morlaix. De ce point de vue elle est un « hub » ou un « pôle d'échanges ». Pour jouer ce rôle et réaffirmer sa centralité, elle doit proposer des ressources cognitives (plan, balisage, signalétique) pour construire une image mentale d'un territoire dont elle est le centre et offrir des repères pour permettre de circuler dans ce territoire. Les plans et la signalétique qui relèvent de la dimension **ergonomique** participent aussi à la mise en valeur de l'image du centre-ville. Ils ne sont pas simplement des éléments techniques. En proposant des représentations du territoire et en offrant des ressources pour se déplacer sur ces territoires, ils dessinent des scénarios d'usage et offrent un mode d'emploi de la ville et de la commune. Par ailleurs, la signalétique est un élément de design urbain.

Une place est un espace vide qui ne demande qu'à être réinvesti (marché, fête foraine, cirque etc.). La place de Guerlesquin (à l'exception de quelques événements ou temps forts) apparaît peu investi ou peu habitée. Elle semble d'abord (comme beaucoup de places) remplir une fonction de stationnement. La centralité se construit aussi à travers l'intensité urbaine et la programmation d'événements. Le centre-ville est le lieu où il se passe quelque chose qui en fait un point focal. La place de Guerlesquin est en fait une succession de places différentes dont les termes bretons (Traoun ker, Kreiz ker, Cre'h ker) rendaient bien compte. Il faut probablement penser l'identité et la spécificité de chacune de ces places et leur articulation dans un jeu de complémentarité.

* Un pôle concurrent

La fonction de cette place a été fragilisée par la création en 1989 d'un centre commercial qui se positionne comme un concurrent de l'hyper centre. Par ailleurs, le centre commercial favorise des pratiques automobiles. Si la commune dispose de peu de leviers pour orienter et stimuler l'activité commerciale, il est important de veiller à la localisation des équipements. Nous avons montré l'importance des médiathèques ou des maisons des associations dans la revitalisation des centres-bourgs (voir rapport Foncier de Bretagne). Ces équipements sont des générateurs de flux qui participent à la revitalisation des centres-bourgs.

* Habitat & urbanisme

* Des actions volontaristes en matière d'habitat

Morlaix communauté est délégataire des aides à la pierre. L'EPCI dispose d'un service habitat de 5 personnes notamment chargé de la mise en œuvre des Opérations Programmées de l'Habitat (OPAH) inscrites au Plan Local de l'Habitat (PLH : 2009-2014). Morlaix communauté a souhaité mettre l'accent sur la rénovation du parc existant : 150 maisons individuelles et 800 logements sociaux seront rénovés. L'OPAH Développement durable a pour objectif de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, de lutter contre la précarité énergétique et l'insalubrité, de créer des logements dans le parc vacant. A l'échelle de l'agglomération, la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat se révèle cependant difficile : les propriétaires occupants disposent de peu de ressources et sont rarement demandeurs. Par ailleurs, il est difficile d'identifier les logements vacants ou les propriétaires dans le cas d'indivision. Les OPAH seront poursuivies dans le prochain PLH (2014-2019). Morlaix Communauté anime les réseaux d'acteurs (PACT, ADIL, EIE, Bailleurs sociaux etc.) pour mettre en œuvre sa politique habitat. L'EPCI tente ainsi d'associer les notaires à la démarche d'information et de sensibilisation des acheteurs et des vendeurs : inciter les vendeurs à minorer le prix de vente d'un bien pour permettre des travaux de rénovation / inciter les acheteurs à prendre en compte le coût des travaux de rénovation dans leur budget. Morlaix communauté intervient auprès des banques pour limiter les taux d'intérêt à 2% (prise en charge par Morlaix communauté du différentiel). Pour favoriser la création de logements sociaux en milieu rural, secteur peu demandé sur lequel les bailleurs sociaux ne souhaitent pas toujours s'investir, Morlaix communauté impose une répartition de 80% (urbain) 20% (rural) aux bailleurs qui souhaitent intervenir sur l'agglomération. Pour favoriser la création de logements sociaux dans le parc existant (dont le coût est généralement supérieur au neuf), l'EPCI prend en charge les coûts supplémentaires.

* Une faible vacance

Guerlesquin peut ainsi bénéficier de la politique habitat mise en place par l'EPCI. Il est a noté que cette commune est peu touchée par la vacance (3%) et ce malgré la perte de population. Guerlesquin dispose d'un parc social relativement important (12% des résidences principales) comparé aux communes de Morlaix communauté. Six bailleurs sont présents sur la commune. Une partie de ce parc est proposé à la vente. Armorique habitat a ainsi proposé 20 logements de plain-pied à la vente sur un parc de 51 logements. Aiguillon construction propose l'ensemble de son parc (19 logements) à la vente. Si cette offre permet une meilleure mixité sociale, elle constitue cependant une concurrence pour le parc privé. Par ailleurs, la construction de 16 logements en pavillon (Aiguillon Construction et Habitat 29) est programmée pour 2014. La demande de location en habitat social se porte généralement sur du T3 et T4 avec jardin et annexes : *on ne vient pas à la campagne pour vivre dans un collectif ou dans un studio !* On veut pouvoir disposer d'un jardin et d'espaces de stockage. Le pavillon a la préférence de la majorité des ménages. Le Logis Breton (notamment présent à Plounéour-menez) fait les mêmes observations. Si le collectif (voire l'intermédiaire) est rejeté, le passage de la maison individuelle au foyer logement est parfois jugé brutal pour des personnes âgées qui quittent la campagne. Il manque une offre intermédiaire en centre-bourg qui pourrait prendre la forme d'un T2 en rez-de-chaussée.

* Portraits préférentiels

Nidifiant
Néo-bourgeois
Jeune retraité
Ancien