

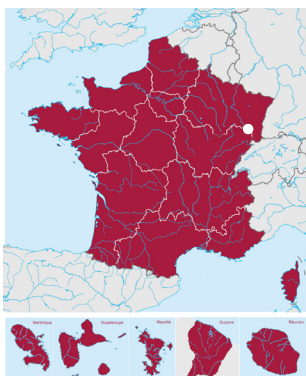
## Giromagny

(Territoire de Belfort)

Communauté de communes de la Haute Savoureuse (8 communes)

Lauréate du programme national, Giromagny participe également depuis 2015 à l'AMI régional «Revitalisation des bourgs-centres franc-comtois» portant sur l'aménagement et les espaces publics. La thématique de l'habitat a été priorisée dans le cadre du programme national. Cette porte d'entrée a permis de créer une dynamique locale autour du projet avant de définir une stratégie.

Mots clés : à compléter en lien avec les autres fiches



### Le contexte communal et territorial

- Ville située à 13km de Belfort au pied du site naturel vosgien du Ballon d'Alsace
- 3227 hab. en 2013 (8624 hab. pour l'intercommunalité)
- Flux migratoires majoritairement dirigés vers le périurbain conduisant à une croissance démographique inversée sur les 30 dernières années (-12% pour Giromagny et +4% pour le bassin de vie)
- Parc immobilier dominé par des logements groupés anciens (maisons individuelles majoritaires au sein de la CCHS)
- 9,36% de vacance pour un parc de 1736 logements en 2013 (8% pour l'intercommunalité pour un parc de 4386 logements)



Jun 2017



## La revitalisation : du volet habitat au projet d'ensemble

La commune de Giromagny et la Communauté de Communes de la Haute Savoie sont parties prenantes dans de nombreux dispositifs : PLU intercommunal, opération Grand Site de France concernant le Ballon d'Alsace, démarche TEPOS à l'échelle du PNR des Ballons des Vosges, programme leader porté par le Pays des Vosges Saônoises. La commune, parmi les premières à signer une convention de revitalisation, a fait le choix de développer dans un premier temps des actions sur l'habitat. Ce premier volet sera étoffé par la suite pour aboutir à un projet d'ensemble articulant les différentes démarches en cours sur le territoire. Un premier périmètre de traitement des thématiques classiques de l'OPAH couvre l'ensemble de la commune. Un second périmètre resserré sur le centre-bourg concentre les actions prioritaires.



### Inciter les propriétaires à rénover

Une approche pédagogique a été privilégiée pour le volet habitat, la commune se réservant la possibilité de mettre en place des actions coercitives dans un second temps. L'OPAH s'est accompagnée de dispositifs incitatifs tels qu'une prime à la sortie de vacance et des aides à la rénovation et à la transformation d'usages. Six mois après le lancement de l'opération une soixantaine de demandes d'OPAH officielles ont été enregistrées par la collectivité.

### Communiquer pour susciter l'intérêt

Le site internet de la commune a été entièrement repensé pour constituer une vitrine du projet. Des réunions publiques et des ateliers à destination des banques, des agences immobilières et des artisans ont été réalisés. Ces échanges ont permis de

prendre du recul sur le volet habitat et de mobiliser les différents acteurs, facilitant le travail que mène à présent la commune sur la déclinaison des autres volets du projet (économie, aménagement, équipements et services).

### Construire une stratégie globale

L'objectif est à présent de synthétiser et d'articuler les différentes études et projets en cours en un plan-guide unique. C'est l'enjeu de l'étude de programmation qui sera lancée courant mai, simultanément à une étude de circulation.

Le territoire étant émaillé de nombreuses friches dont plusieurs constituent des sites stratégiques, la commune envisage de poursuivre l'action de veille foncière engagée avec l'EPF du Doubs en y adhérant.



Dans le cadre de l'OPAH, mandaté par la Communauté de Communes et la commune de Giromagny, **URBAM Conseil** est à votre disposition **gratuitement** pour :

- ✓ **vous informer sur l'ensemble des aides** auxquelles vous pouvez prétendre en fonction de votre projet
- ✓ **vous assister** dans l'étude de faisabilité, les estimations du coût des travaux, les estimations du montant des aides possibles...
- ✓ **réaliser un diagnostic** avant travaux et une évaluation énergétique après travaux.
- ✓ **monter votre dossier personnalisé** à tous les niveaux : technique, administratif, financier et juridique.

#### Les étapes clés à retenir

- Premier contact en mairie,
- Entretien et vérification de l'éligibilité du demandeur et du projet,
- Visite de votre logement ou immeuble par URBAM Conseil,
- Constitution par le bureau d'étude et dépôt de votre dossier auprès des financeurs,
- Accords de financeurs pour débiter vos travaux,
- Réalisation des travaux par un professionnel et demandes de règlement des subventions.

#### Les travaux éligibles aux aides

Les travaux subventionnables sont des travaux d'amélioration de votre habitation et/ou travaux lourds pour réhabiliter un logement fortement dégradé qui doit avoir plus de 15 ans :

- mise aux normes complète (installations électriques, équipements sanitaires...),
- travaux d'économie d'énergie (isolation, chauffage plus performant, toiture...),
- adaptation du logement à la perte d'autonomie (accès de plain-pied, aménagement d'une salle d'eau...),
- réhabilitation des parties communes de copropriétés.

## Recomposition des espaces publics et reconquête commerciale

Lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt régionale « Revitalisation des bourgs-centres franc-comtois », la commune a engagé depuis 2015 une réflexion sur l'aménagement et les équipements publics en centre bourg. Cette démarche s'est poursuivie dans le cadre d'un partenariat avec Agrocampus Ouest, dont les étudiants ont mené de janvier à mars 2017 une étude sur les enjeux de circulation sur le périmètre de la CCHS puis sur les espaces publics du centre-bourg. Concernant le volet commercial du projet, une étude a été réalisée dans le cadre de la préparation de la candidature de la commune au FISAC, candidature déposée en janvier 2017. Le dispositif «Ma boutique à l'essai» permet d'ores et déjà d'apporter une première réponse aux enjeux mis en lumière par l'étude FISAC.



### Requalifier les espaces publics

Des étudiants ingénieurs paysagistes ont été accueillis dans le centre-bourg durant une semaine, pendant laquelle ils ont pu échanger avec les habitants et les commerçants, en investissant notamment la place du marché. Le travail avec la commune s'est poursuivi pendant trois mois afin d'aboutir à cinq propositions de plan-guide, qui ont été présentées en réunion publique en mars et qui ont vocation à alimenter l'étude de programmation à venir.



Plan de composition extrait de la proposition de plan guide «Giro les pieds dans l'eau» ©Giromagny



Proposition d'aménagement pour la place du marché extraite de la proposition de plan guide «Habiter Giromagny» ©Giromagny

### Réinvestir les locaux commerciaux vacants

La commune a adhéré en 2016 à la Fédération des Boutiques à l'Essai. Ce concept permet à des personnes qui souhaitent ouvrir un commerce de tester leur projet pendant six mois, au sein d'une boutique pilote vacante, située en centre-ville.

Six mois après le lancement de la campagne de communication, cinq porteurs de projets ont été choisis sur dossier par un comité de sélection composé de la commune, de la CCI et de la chambre des métiers. Une épicerie s'est déjà installée en mai dans un local vacant. Ces premiers résultats mettent en avant l'intérêt du caractère communiquant du dispositif, qui permet d'attirer efficacement des partenaires. La commune constate également que l'appui pratique qu'elle apporte, comme l'aide à la réalisation de flyers, est essentiel à l'aboutissement des projets.

La mise en location d'emplacements stratégiques est cependant rendue difficile par la rétention de locaux pratiquée par certains propriétaires qui, malgré les garanties apportées par la collectivité, y demeurent opposés. L'obligation de mise aux normes des locaux nécessaire à la location constitue un des freins évoqués. La commune étudie la mise en place d'une taxe sur les locaux vacants.



Local vacant «Ma boutique à l'essai» (vitrine avec stickers), stratégiquement situé au RDC du complexe hôtelier du Paradis des Loups ©Giromagny

## La réhabilitation du patrimoine bâti en centre-bourg

### Zoom sur une expérimentation d'habitat participatif en milieu rural

La commune étudie la possibilité de réhabiliter l'ancien presbytère, un bâtiment patrimonial de 900 m<sup>2</sup> dont elle est propriétaire, sous la forme d'un projet d'habitat participatif. Le caractère expérimental de la démarche réside dans sa localisation en milieu rural, une configuration innovante pour ce type de programme.

La collectivité est accompagnée dans cette réflexion par l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort et par Gaïa habitat.



Etat actuel de l'ancien presbytère du XVIe siècle ©Giromagny

Le cabinet d'architecte Panoptic réalise une étude de faisabilité technique et financière, dont les conclusions devraient être présentées avant l'été. Sous réserve de la décision du Conseil Municipal, une opération de communication devrait être lancée par la suite afin de former un groupe de travail. La commune s'adressera en particulier aux personnes âgées, dont l'intérêt pour la mutualisation de services autour de l'habitat est manifeste.

Une incertitude demeure quand à l'investissement personnel des personnes potentiellement intéressées nécessaire au montage d'un projet d'habitat participatif, impliquant de nombreux temps d'échange. Le concept lui-même devra être adapté au contexte rural à travers les outils de communication, afin d'intéresser un public pour lequel les espaces privatifs spacieux restent des aménités particulièrement appréciées.

## Le projet en dates

**2014** : Approbation du SCOT de Belfort

Lancement d'un PLUi sur la CCHS (Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse)

**2015** : Diagnostics et études pré-opérationnelles sur la revitalisation du centre-bourg, Commune lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt régional « Revitalisation des bourgs-centres franc-comtois »

**2016** : Signature de la convention de revitalisation

Etude sur les commerces en centre-bourg

Lancement du dispositif «Ma boutique à l'essai»

**2017** : Création de la Communauté de Communes des Vosges du Sud (22 communes) par fusion de la CCHS et d'une autre communauté de communes

Réalisation de plans guides par les étudiants d'Agrocampus Ouest

Lancement d'une étude de programmation et d'une étude de circulation

## Pour en savoir +:

**Hélène METIVET** Chargée de missions revitalisation Centre-bourg  
[helenemetivet@giromagny.fr](mailto:helenemetivet@giromagny.fr)

**Olivier KUBLER** Correspondant à la DDT90/Service Habitat  
[olivier.kubler@territoire-de-belfort.gouv.fr](mailto:olivier.kubler@territoire-de-belfort.gouv.fr)

*Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs*

*Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>*

