



Baugé-en-Anjou

REVITALISATION DES CENTRES-VILLES



Signature d'une concession pour la revitalisation
des centres-villes de Baugé-en-Anjou :
un contrat unique pour une intervention globale

Jeudi 3 avril 2025



alter
public

Baugé
en Anjou

1 / CONTEXTE

La Ville de Baugé-en-Anjou a lancé dès 2014 une politique forte pour la revitalisation de son centre-ville avec la participation au programme départemental « Anjou Cœur de Ville » et la signature d'une convention d'OPAH-Ru (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) pour la période 2019-2024. Au terme des 5 années, l'opération aura permis de réhabiliter 68 logements par des dispositifs incitatifs. Cela correspond à 2 779 820 € de travaux engagés sur 5 ans et 1 657 944 € d'aides publiques (ANAH, Région, CD49 et Baugé-en-Anjou), octroyées aux propriétaires privés.

La Commune de Baugé-en-Anjou se distingue également par un patrimoine bâti remarquable, à travers de nombreux monuments classés et un tissu ancien de valeur et relativement bien entretenu. A ce titre, la Commune nouvelle a déployé, en parallèle de l'OPAH-Ru, sur l'ensemble de son territoire une aide au ravalement de façades sur la période 2019-2024 qui a permis, au 1^{er} décembre 2024 le financement d'une soixantaine de projets de restauration, soit plus de 200 000 € investis sur 5 ans.

Malgré ces aides, il s'avère qu'un certain nombre de propriétaires privés d'immeubles vacants et/ou dégradés nécessitant des travaux de réhabilitation ne s'en sont pas saisis. Aussi, une Déclaration d'Utilité Publique d'Opération de Restauration Immobilière a-t-elle été lancée en 2022 ciblant 14 adresses. En deux ans, la mise en place de cette DUP ORI a permis de sortir 5 biens de leur situation de dégradation ou de vacance. La procédure se poursuit sur les 9 biens restants. La notification des travaux à réaliser est en cours auprès des propriétaires, ainsi que l'enquête parcellaire. Sans intervention de leur part, une intervention publique renforcée pourra être engagée.

En tant que lauréate du dispositif Petites Villes de Demain, Baugé-en-Anjou a approuvé, par délibération en date du 25 mai 2023, la convention « Petites Villes de Demain », valant Opération de Revitalisation du Territoire, définissant un programme d'actions et déclinant la stratégie de revitalisation de Baugé-en-Anjou. Par ailleurs, une opération portée par Anjou Portage Foncier a permis de réhabiliter une friche commerciale (Ex-Gamm vert) devenue le Carré-vert qui a permis l'installation de nouveaux commerces.

Par la suite, par délibération en date du 24 juin 2024, la Commune de Baugé-en-Anjou a engagé une première intervention publique renforcée en confiant à Alter Public la restructuration de l'îlot Victor Hugo à Baugé, dans le cadre d'une Concession de Revitalisation Artisanale et Commerciale.

Forte des résultats de l'OPAH-Ru 2019-2024, de cette stratégie d'ensemble et du succès des outils précédemment déployés, la Commune de Baugé-en-Anjou souhaite poursuivre sa politique de revitalisation et l'étendre aux autres centralités de la Commune nouvelle qui concentrent également des sujets d'habitat dégradé et/ou vacant en centre-ville en dotant l'ensemble des centres-bourgs des communes déléguées de solutions adaptées à chaque échelon urbain.

2/ LA CONCESSION DE REVITALISATION DES CENTRES-VILLES DE BAUGÉ-EN-ANJOU

Pour poursuivre cette démarche très ambitieuse, la Ville de Baugé-en-Anjou souhaite initier une opération de revitalisation de ses centres-villes en favorisant la réhabilitation de l'habitat privé et en requalifiant des îlots bâtis ou non bâtis.

Ainsi, sur une durée de 15 années, à travers cette nouvelle opération de revitalisation de ses centres-villes, la Commune de Baugé-en-Anjou vise les objectifs suivants :

- Renforcer et dynamiser les centralités en densifiant et en développant l'habitat,
- Lutter contre la vacance en centre-ville en réhabilitant le bâti ancien pour un habitat de bonne qualité et un soutien des petits commerces,
- Sécuriser les centres-bourgs des pôles secondaires pour améliorer la qualité de vie et faciliter la réhabilitation afin de ramener les habitants dans les centres,
- Accompagner les autres centres-bourgs anciens en facilitant la réhabilitation de l'habitat ancien.

Afin de poursuivre ces objectifs, l'opération intègre des volets d'intervention variés : urbains, sociaux, fonciers et immobiliers qui seront traités par une combinaison d'outils, allant de l'outil incitatif à l'outil coercitif. Cette complémentarité d'outils permet d'intervenir de manière fine à la parcelle avec les moyens les plus adaptés aux problématiques des immeubles.

La concession de revitalisation est donc un dispositif global qui intervient sur deux volets :

- **Un volet « incitatif »**, favorisant la réhabilitation de l'habitat privé, grâce à l'OPAH-Ru 2025-2030
- **Un volet « opérationnel »**, visant la restructuration d'immeubles ou d'îlots identifiés par la commune comme nécessitant une intervention publique.



2-1 / LE VOLET INCITATIF : UNE NOUVELLE OPAH-RU

Le programme prévoit en premier lieu l'intervention sur l'habitat privé avec le suivi-animation de l'OPAH-Ru (2025-2030).

Les objectifs :

- Environ 1 800 logements ciblés dans les périmètres des 15 centralités
- 100 logements à rénover : 40 Propriétaires Occupants et 60 Propriétaires Bailleurs
- Une enveloppe de 2 729 337 € d'aides à destination des propriétaires
 - Jusqu'à 60% d'aides pour l'amélioration énergétique des logements
 - 15 % d'aides pour toute rénovation de toiture, clôture, menuiserie et façades
 - prime de 3 000 € pour les primo-accédants de biens anciens avec ou sans travaux
- Durée 5 ans : 2025-2030

Les moyens :

- Un lieu avec la nouvelle Maison Cœur de ville, située 3 place du Château à Baugé - Tél. 09 72 27 85 01
Email : opah.bauge@anjouloireterritoire.fr ;
- Et une équipe dédiée, expérimentée et spécialiste de l'intervention en quartier ancien : Pauline Vernade, Responsable d'opération Habitat et Jérôme Maslard, Technicien Habitat - en lien étroit avec la collectivité ;
- pour accueillir avec ou sans rendez-vous les propriétaires et les accompagner pas à pas.

L'ÉQUIPE DÉDIÉE (PAULINE ET JÉRÔME), ET L'AFFICHE DE LA NOUVELLE OPAH-RU



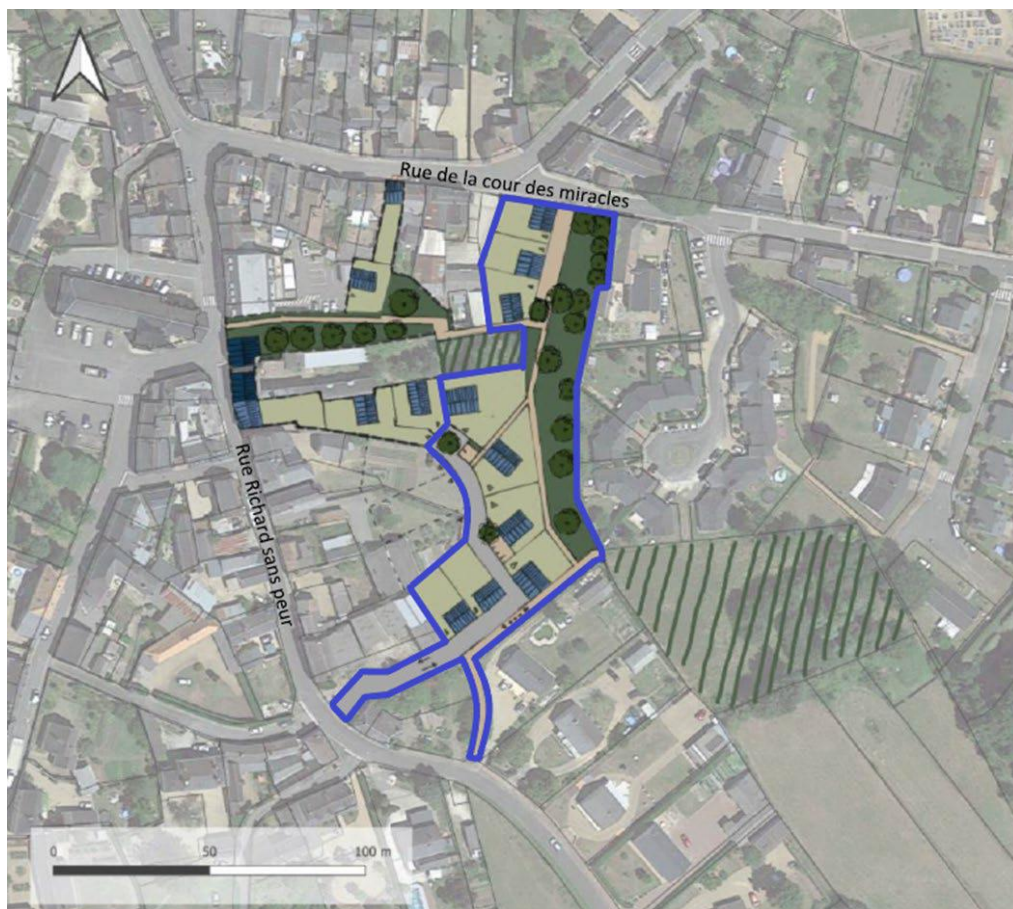
2-2 / LE VOLET OPERATIONNEL : LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS BATIS ET NON BATIS

En parallèle, le programme concerne un deuxième volet visant le renouvellement urbain d'immeubles ou d'îlots identifiés par la commune comme nécessitant une intervention publique.

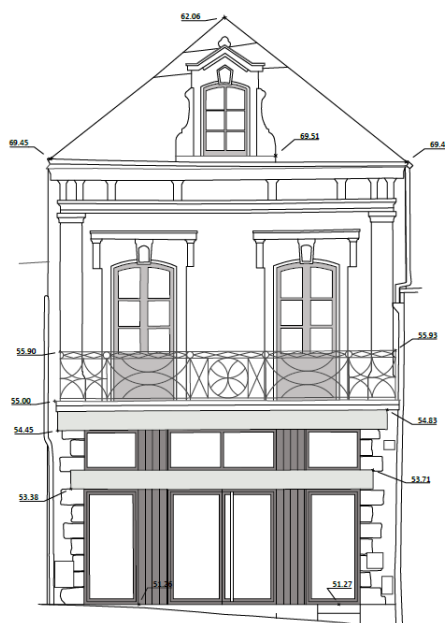
Aussi cette concession de revitalisation va permettre :

- La conduite d'opérations de Restauration immobilière sur des immeubles nécessitant de se substituer à des propriétaires défaillants qui n'auraient pas, au terme de la procédure, réaliser les travaux prescrits.
- La réalisation d'opérations d'aménagement, de restructuration et de requalification d'îlots dégradés.
A ce stade, 2 secteurs d'intervention sont déjà identifiés :
 - o L'opération d'aménagement du Centre-bourg de Fougeré répondant à la volonté de la collectivité de proposer une nouvelle offre de logements sur cette Commune déléguée
 - o La réhabilitation lourde d'un immeuble mixte logements / commerce au 27 rue Basse à Baugé

PROGRAMME DU CENTRE-BOURG DE FOUGERE



PROJET DU 27 RUE BASSE A BAUGE



Un cadre contractuel :

GLOBAL visant à confier à Alter, sous le contrôle étroit de la collectivité, le pilotage et la coordination de l'ensemble des interventions à mener dans le cadre de la revitalisation des centralités de Baugé-en-Anjou (études, procédures, acquisitions, travaux, commercialisation)

SOUPLE, dont la durée permet de lisser la participation financière de la Commune pour équilibrer des opérations structurellement déficitaires

EVOLUTIF permettant d'intégrer ou de retirer par avenant des secteurs d'intervention supplémentaires et ainsi de garantir une réactivité d'intervention de l'opérateur / aménageur

Cette opération a donc pour objet de contribuer à la valorisation et à la dynamisation des centres-villes de Baugé-en-Anjou par un ensemble d'actions d'aménagement, de dispositifs et procédures (ORI/RHI, restructuration/réhabilitation ou démolition d'immeubles, lutte contre l'insalubrité, actions foncières, actions de relogement, commercialisation d'immeubles, requalification et réorientation de surfaces commerciales).

A ce stade, l'opération doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de logements neufs ou réhabilités de 110 logements environ et 70 m² de surfaces commerciales ou tertiaires.

Le bilan financier prévisionnel de la concession de revitalisation des centres-villes de Baugé-en-Anjou (2025-2040) s'établit à hauteur de 3 280 000 €. Le montant prévisionnel global de la participation financière d'équilibre est fixé à 1 293 000 €, pour la ville de Baugé-en-Anjou.

Dans ce contexte et compte-tenu de l'imbrication des différents outils à mettre en œuvre de façon coordonnée, la Commune de Baugé-en-Anjou a décidé de confier la réalisation de cette opération de revitalisation de ses centres-villes à un aménageur / opérateur.

3 / UN SEUL INTERLOCUTEUR, POUR UNE INTERVENTION GLOBALE

Comment ?

- Un contrat « in house » conclu entre la commune de Baugé-en-Anjou (le concédant) et Alter Public (l'opérateur/aménageur)
- Sur un périmètre défini : les 15 centres-bourgs de la commune nouvelle (Baugé, Bocé, Clefs, Cuon, Chartrené, Chevire-le-Rouge, le Guédéniau, Échemiré, Fougeré, Montpollin, Pontigné, Saint-Martin-d'Arcé, Saint Quentin-lès-Beaurepaire, Vaulandry et Le Vieil-Baugé).
- Pour une durée déterminée : 15 ans (2025-2040)

L' « opérateur /aménageur » Alter assure :

- La coordination générale de l'opération
- La finalisation de la convention OPAH-Ru 2019-2025 (26 dossiers de logements restant à solder)
- La mise en œuvre de l'OPAH-Ru 2025-2030
- Le traitement de l'habitat insalubre et indigne
- L'assistance au pouvoir de police du Maire - procédure immeubles menaçant ruine ou portant sur les équipements communs des immeubles
- Les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et de Traitement de l'Habitat Insalubre ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)
- Le suivi des Déclarations d'intention d'Aliéner (DIA)
- L'animation du dispositif du Permis de Louer
- La vérification de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme
- La participation aux études liées aux documents d'urbanisme
- La conduite d'opérations de Restauration immobilière nécessitant une substitution publique
- La réalisation d'opérations d'aménagement, de restructuration et de requalification d'ilots dégradés



4 / PRISES DE PAROLES

« Dans le cadre du programme Petites Villes de Demain et de l'OPAH-Ru 2019-2024, la Commune de Baugé-en-Anjou a mûri son projet de revitalisation de ses centralités, a défini sa stratégie d'intervention et a amorcé la réalisation de certains projets.

Aujourd'hui, le défi pour la collectivité est d'agir plus vite et plus fort pour revitaliser les centres-villes de Baugé-en-Anjou. Pour ce faire, elle doit disposer d'une ingénierie opérationnelle pour mobiliser les bons outils et pour accompagner la réalisation des projets complexes ne répondant pas aux critères de rentabilité classiques.

Via ce traité de concession de revitalisation avec Alter, notre commune dispose désormais d'un opérateur / aménageur capable de faire bon usage d'une « boîte à outils » complète pour intervenir sur l'ensemble de nos centralités. Ce que nous mettons en place ici sur la commune de Baugé-en-Anjou est une première en Région Pays de la Loire. »



© Baugé-en-Anjou

Philippe Chalopin, Maire de Baugé-en-Anjou

« Dans le cadre de l'OPAH-Ru, il s'agit d'accompagner les acteurs privés, de les aider, de les encadrer voire de les contraindre. Toutefois, lorsque la dégradation d'un immeuble est trop lourde ou lorsque l'échelle d'intervention le nécessite, la seule option opérationnellement crédible est la substitution publique.

La boîte à outils pour intervenir en centre-ancien est très vaste et complexe à mettre en œuvre. Le pilotage de ces opérations est d'autant plus complexe que l'on agit simultanément sur plusieurs adresses / immeubles à travers des stratégies d'intervention qui doivent s'articuler pour assurer la cohérence et le phasage de l'opération. Elle nécessite la mobilisation de compétences nombreuses (techniques, juridiques ou encore fiscales) dont dispose Alter. »



© Alter

Michel Ballarini, Directeur Général d'Alter

CONTACTS PRESSE

Sibel EREN, Responsable communication de Baugé-en-Anjou
sibel.eren@baugeenanjou.fr // 02 41 84 10 71 - 06 28 48 91 44

Cécile GROSBOIS, Chargée de communication - Alter
c.grosbois@anjouloireterritoire.fr // 06 31 47 23 22