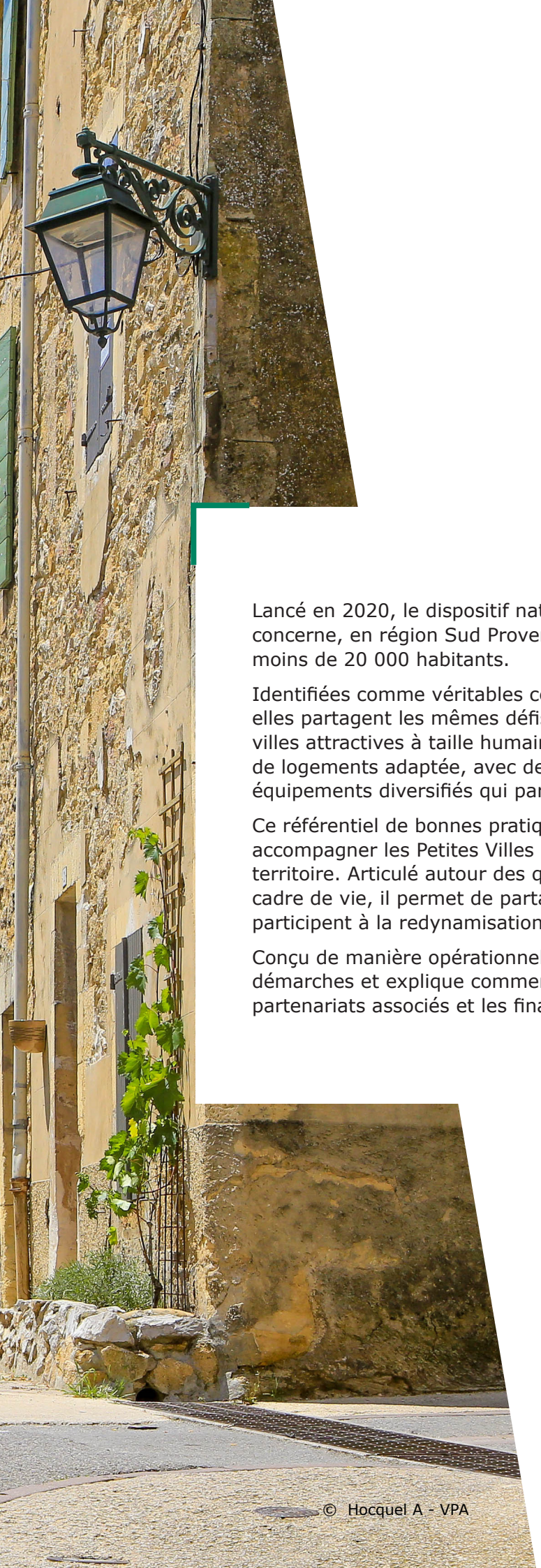
Exemples de bonnes pratiques pour les Petites Villes de Demain



Préambule

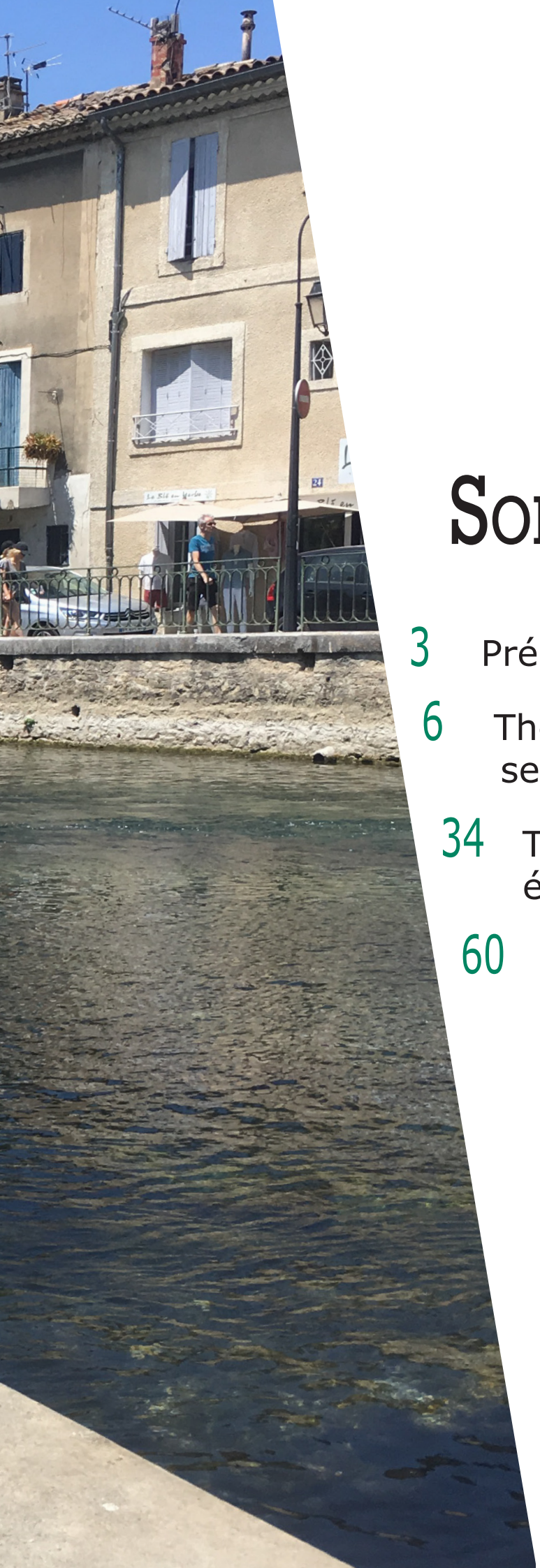
Lancé en 2020, le dispositif national « Petites Villes de Demain » concerne, en région Sud Provence Alpes Côte d'Azur, 64 communes de moins de 20 000 habitants.

Identifiées comme véritables centralités locales pour leur territoire, elles partagent les mêmes défis pour renforcer leur statut de petites villes attractives à taille humaine, où il fait bon vivre grâce à une offre de logements adaptée, avec des services, commerces, activités et équipements diversifiés qui participent à la cohésion du territoire.

Ce référentiel de bonnes pratiques constitue un outil pour accompagner les Petites Villes de Demain à réussir leurs projets de territoire. Articulé autour des questions d'habitat, d'économie et de cadre de vie, il permet de partager des exemples locaux novateurs qui participent à la redynamisation des centres-villes et villages.

Conçu de manière opérationnelle, il offre les clés pour s'inspirer de ces démarches et explique comment chaque opération a été conduite, les partenariats associés et les financements dédiés.

© Hocquel A - VPA



Sommaire

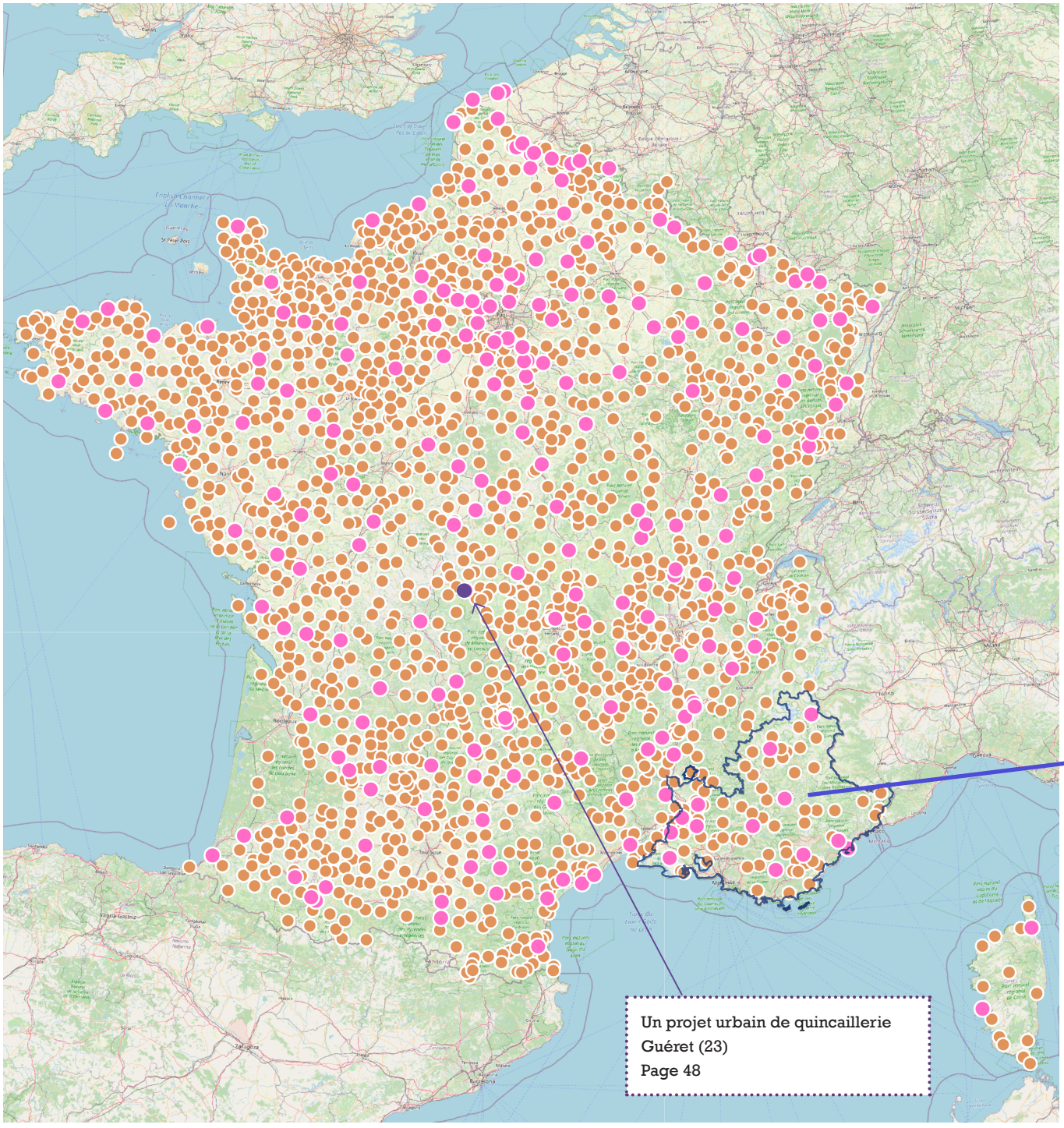
3 Préambule

6 Thème 1 : Cadre de vie et services

34 Thème 2 : Revitalisation économique et commerciale

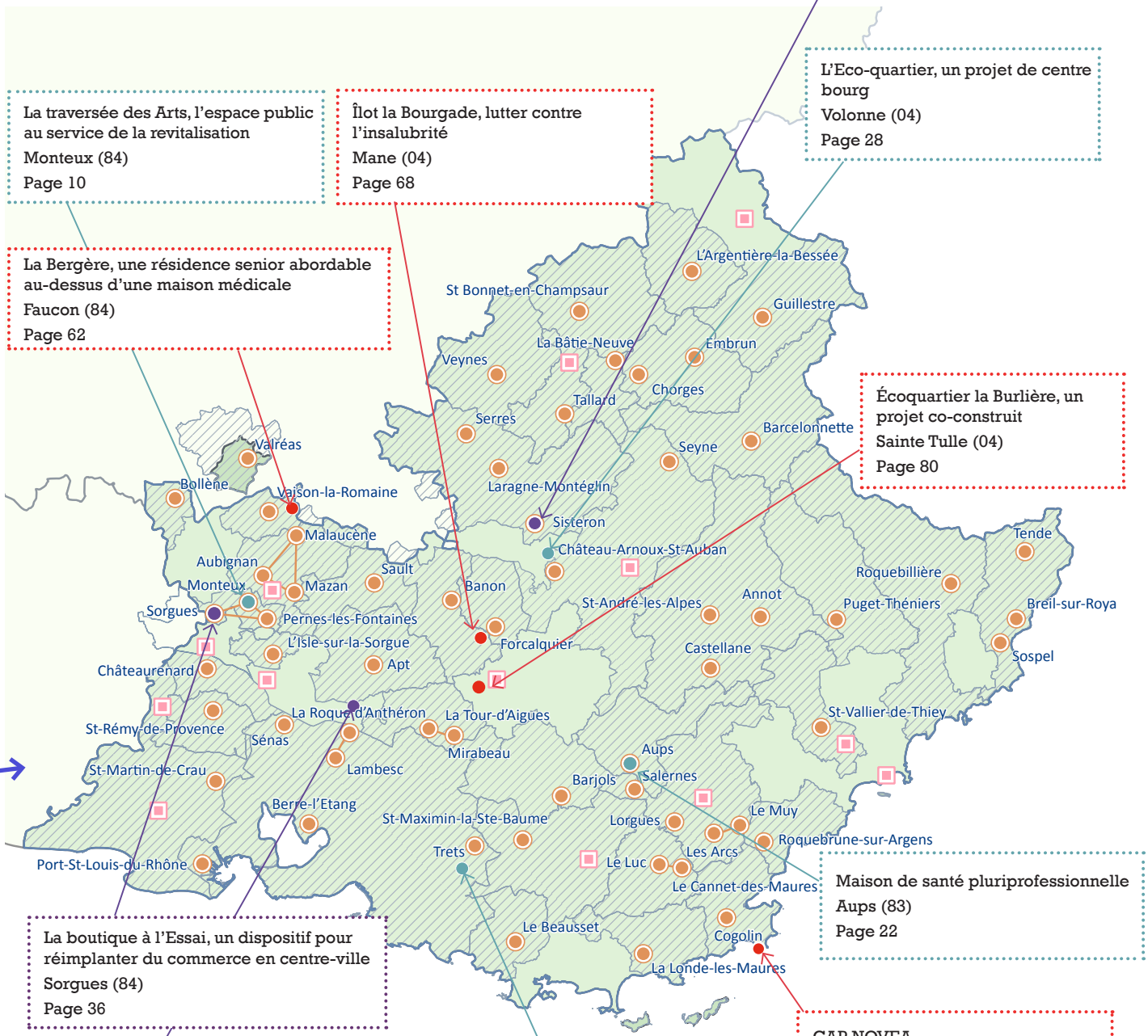
60 Thème 3 : Qualité d'habiter

Une politique de revitalisation des centres portée sur l'ensemble du territoire



- 1600 Communes lauréates du dispositif «Petites Villes de Demain» dont 64 en région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur
- 222 Communes lauréates du dispositif «Action Coeur de Ville» dont 13 en région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur

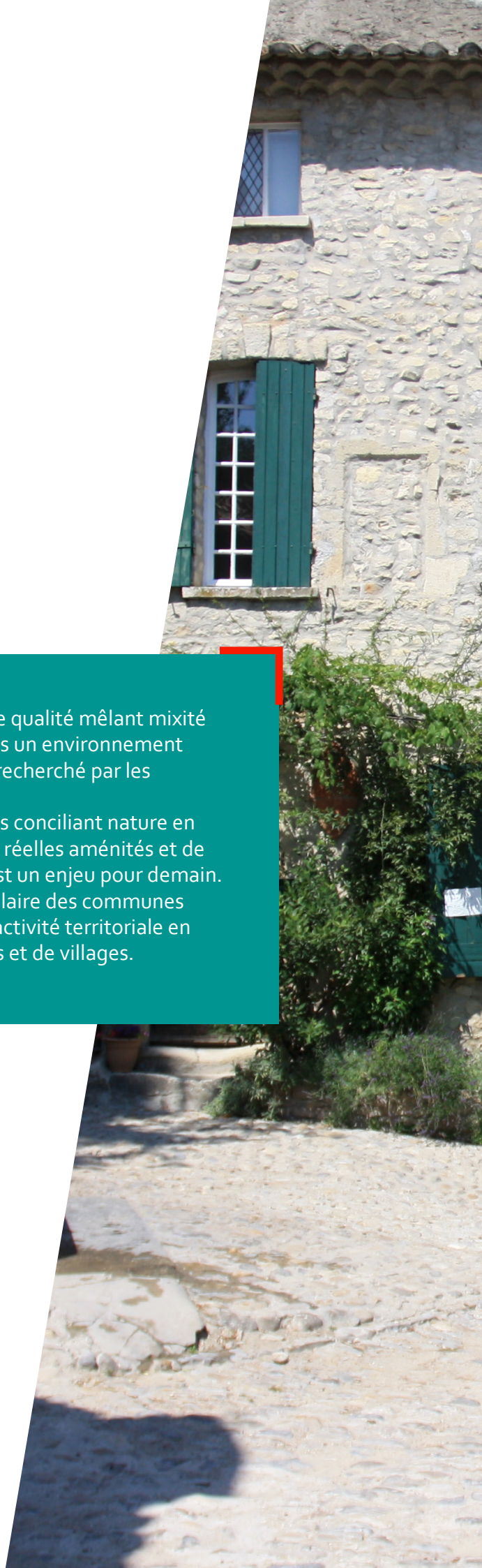
Les exemples localisés ci-dessous sont traduits et analysés tout au long de ce référentiel en fonction de trois thèmes. Le parti pris a été de retenir des exemples locaux. Seul un exemple national est traité dans ce guide.



- Thème 1 : Cadre de vie et services
- Thème 2 : Revitalisation économique et commerciale
- Thème 3 : Qualité d'habiter

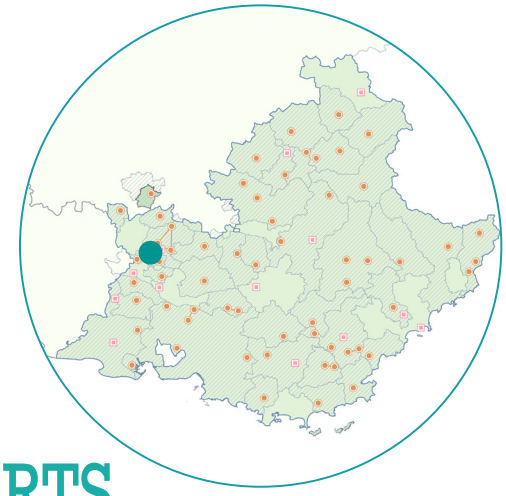
01

Proposer des espaces publics de qualité mêlant mixité d'usage et lieu de partage dans un environnement végétalisé est de plus en plus recherché par les administrés.
Dans un contexte post-covid, ces espaces conciliant nature en ville et présence de l'eau sont sources de réelles aménités et de bien-être. Composer avec ces derniers est un enjeu pour demain.
La mise en valeur du patrimoine vernaculaire des communes représente également une source d'attractivité territoriale en révélant l'identité forte des centres-villes et de villages.



CADRE DE VIE ET SERVICES

© Hocquel A - VPA



La traversée des Arts
l'espace public au service de la revitalisation - Monteux

Carte d'identité du projet

Commune : Monteux (84)

Nombre d'habitants : 13 094 habitants en 2021

Constats sur le territoire : Après avoir bénéficié d'une politique commerciale dynamique et volontariste sur le tour du centre-ville de la part de la municipalité, le coeur du centre ancien de Monteux se voit déserté par la population et les activités.

Enjeux sur le territoire : Porter une stratégie du changement pour redonner de la vie au centre ancien.

Projet : Réinvestir le centre-ancien à travers une animation urbaine dynamique et une requalification des espaces publics.

Créer un axe fort nord/sud traversant le centre-ancien sur lequel est développé un parcours de l'art réunissant des ateliers d'artisans d'art, des équipements ludiques et des espaces de rencontres.

Réinvestir le centre grâce à la réhabilitation et la construction de nouveaux logements à des fins résidentielles et touristiques.

Améliorer et faciliter les échanges sur la commune, depuis et vers le centre ancien à travers des cheminements doux.

Date de lancement : Mars 2016 pour la phase 1

Où en est-on ? : Phase 1 terminée - Phase 2: 2021-2023 - Phase 3: 2024-2028

Coût total des 3 phases : 16 961 800 € HT

Pour plus d'informations : Grégory Mikolajczak - Directeur de l'aménagement et des Grands Travaux CCSC

Nathalie Thierion - Responsable d'opérations à la SPL Territoire 84

https://www.monteux.fr/je-decouvre/le-tourisme/la-traversee-des-arts

Auparavant utilisée comme parking, la place de la République a été réaménagée pour laisser davantage de place aux piétons. Des fresques murales et du mobilier urbain animent la place au côté d'ateliers d'artistes et du polychrome (café artistique associatif). Un travail de végétalisation de l'espace public a été réalisé.

Interview de Christian Gros maire de Monteux

© AURAV

Pourquoi avoir mis en place ce projet ?

Dans les années 1995, la ville a connu une fermeture importante des commerces du centre-ville. Dans une démarche commune, la mairie et les commerçants, appuyés par la CCI ont porté une stratégie commerciale pour s'inscrire dans une logique de galerie marchande à ciel ouvert : le tour de ville.

La mairie a aidé les commerçants du centre à se délocaliser sur le tour de ville afin d'être plus visibles en rachetant des boutiques. Néanmoins, cette migration a entraîné une désertification du centre-ville. La mairie a poursuivi une politique d'acquisition foncière dans le centre-ville pour y réinstaller des familles. Toutefois, la dégradation du marché immobilier et le manque d'attractivité du centre-ville, n'ont pas permis d'attirer de nouveaux résidents. Les élus ont alors décidé de redonner de la vie et de l'attractivité au centre-ville en créant la Traversée des Arts.

Comment vous y êtes-vous pris ?

Le projet porte sur l'animation des façades d'immeubles par du trompe l'oeil afin d'attirer la population suivant un axe majeur traversant du Nord au Sud le centre historique. La ville a poursuivi ses acquisitions foncières en rachetant les friches du centre, en vue d'y intégrer des artisans d'art. En 2010, un manager de centre-ville est embauché et l'association Monteux Coeur de Ville est créée afin de trouver des artistes et commerçants souhaitant s'implanter dans la traversée des Arts. En 2016, une convention tripartite est passée entre la ville, l'intercommunalité et la SPL Territoire 84 pour une durée de 15 ans. L'outil choisi est alors la concession d'aménagement et a pour objet la requalification du centre ancien par la restructuration d'îlots, l'aménagement de places et espaces publics et la reprise des réseaux et de la voirie.

La ville cède à la SPL le foncier acquis précédemment en vue de sa rénovation. La SPL porte les études, le recyclage urbain et l'aménagement des espaces publics. L'intercommunalité réalise les travaux sur la voirie.

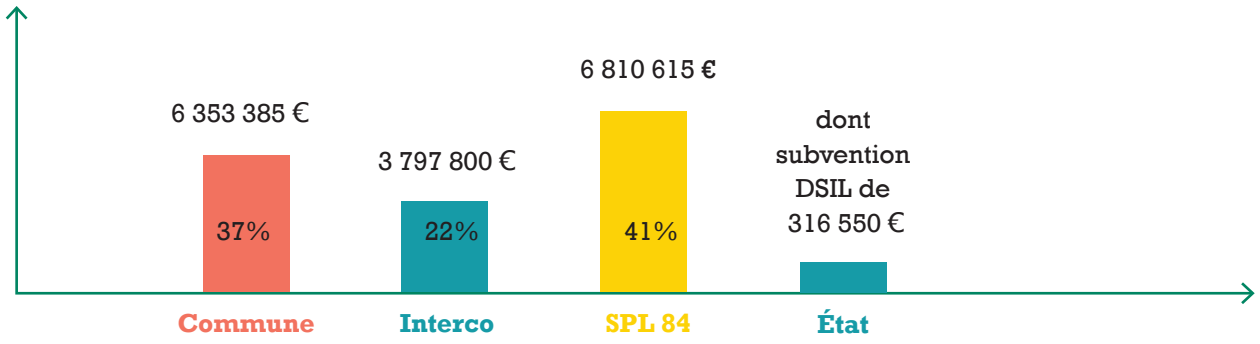
Le projet se décompose en trois phases de 2016 à 2028. La première s'est achevée en 2020 et accueille aujourd'hui 8 ateliers d'artisans d'art, 11 meublés de tourisme et un restaurant brasserie. Aujourd'hui, la ville poursuit sa Traversée des Arts en lançant la deuxième phase et continue sa réflexion marketing autour d'un tiers lieu à dominante culturelle.

LES PARTENAIRES :

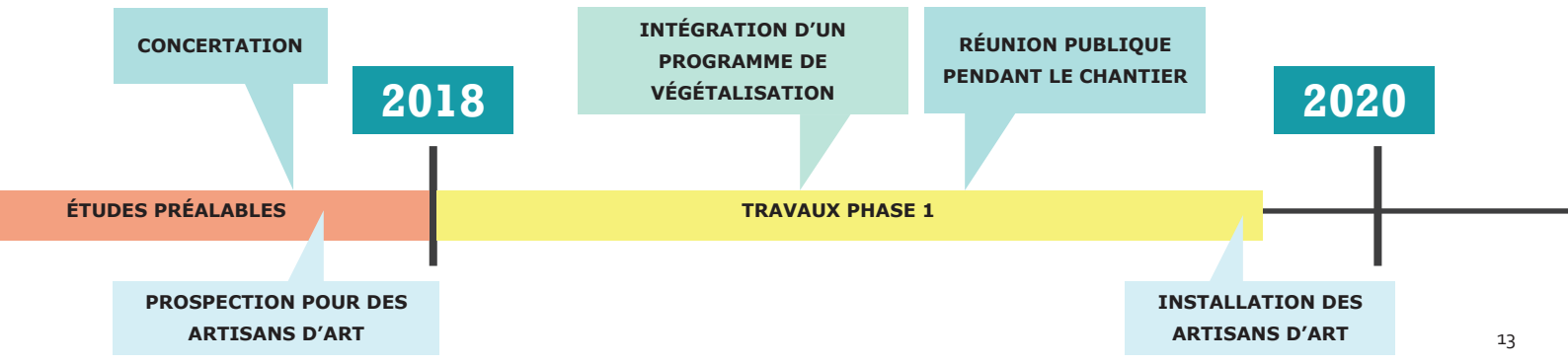
La traversée des Arts

- Les Sorgues du Comtat — *Intervention sur les espaces publics*
- MONTEUX — *Intervention sur le patrimoine bâti*
- Liberté • Égalité • Fraternité, RÉPUBLIQUE FRANÇAISE — *Travail partenarial avec l'Architecte des Bâtiments de France*
- ADEME, AGENCE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE — *Subventions accordées pour lutter contre les îlots de chaleur*
- 84 Territoire, Société Publique Locale — *Concession d'aménagement tripartite avec la ville de Monteux et la CCSC*
- ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR — *Portage foncier de certains bâtis*
- Monteux cœur de ville — *Association de centre ville (PPP) animation et accompagnement pour faciliter l'installation des artisans*
- CCI VAUCLUSE — *Appui à la stratégie commerciale*
- BANQUE des TERRITOIRES, Caisse des Dépôts — *Prêt accordé sur 50 ans avec différé d'amortissement de 5 ans*

LES FINANCEURS :

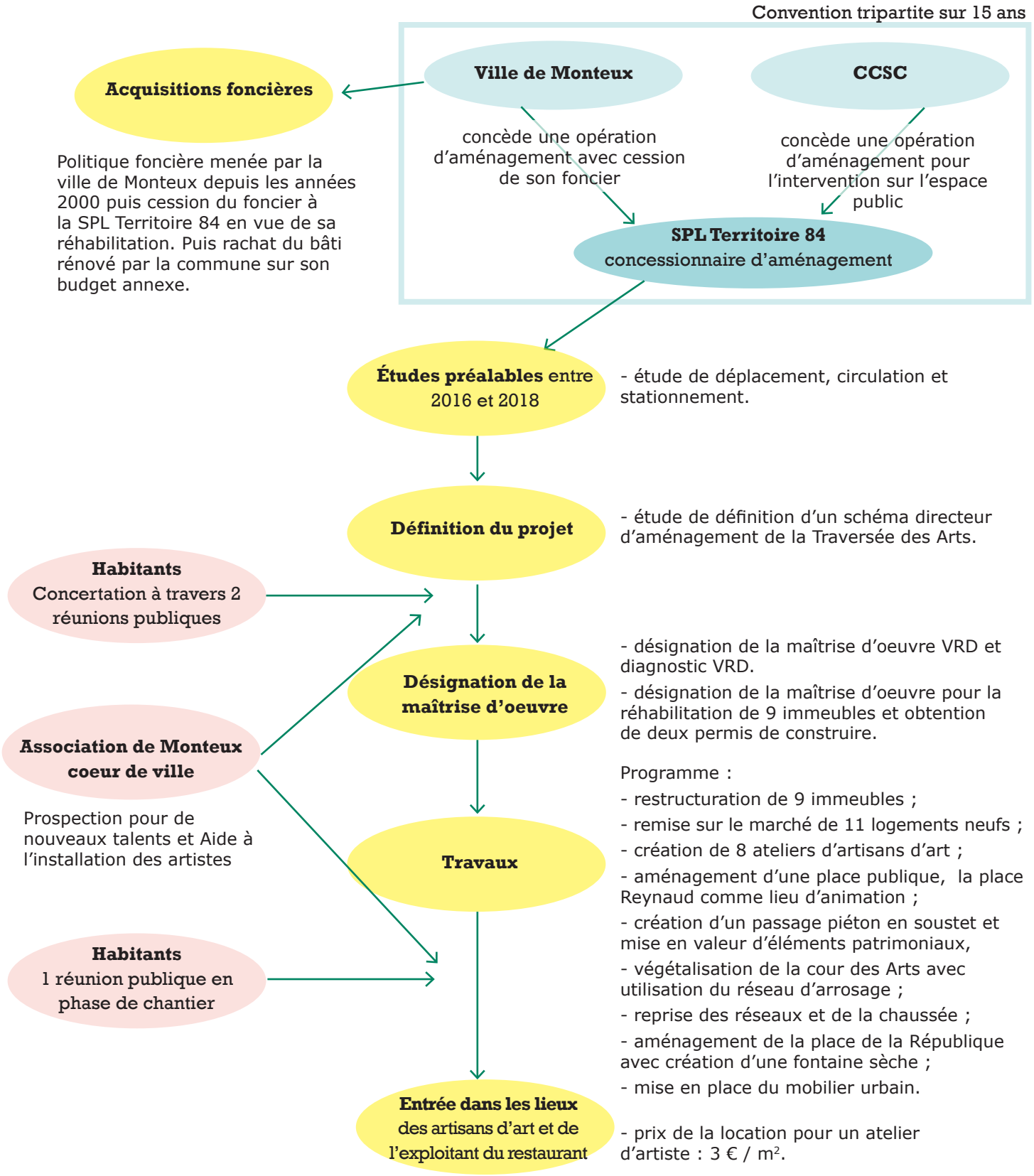


Pour un coût total de l'opération (pour les 3 phases) de 16 961 800 € HT.



EN PRATIQUE :

Le montage de l'opération pour la phase 1 à partir de 2016



© SPL Territoire 84

Le + du projet :

Depuis les années 2000, la commune de Monteux a engagé une politique d'acquisition foncière volontariste, portée par un budget annexe, suite à un effondrement du marché immobilier dans son coeur de ville.

La commune a obtenu un prêt de la Banque des Territoires pour un montant de 2 000 000 €, à un taux de 1,1% avec un différé d'amortissement sur 5 ans. Les recettes des parkings de la ville ont aussi été mobilisées pour financer l'acquisition foncière.

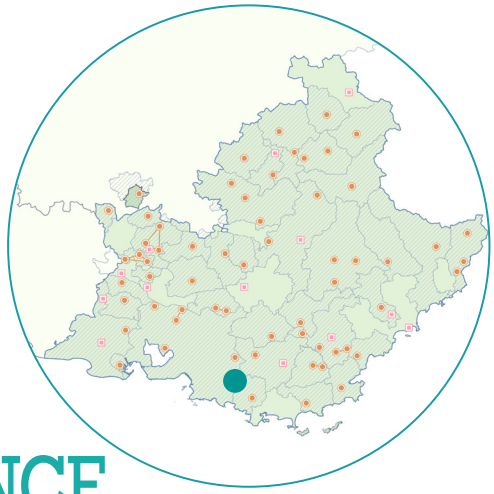
L'objectif pour la ville était que le budget annexe s'auto-finance. Pour cela, après avoir cédé le bâti à la SPL en vue de sa rénovation, la ville de Monteux est redevenue propriétaire des immeubles réhabilités, percevant ainsi les nouveaux loyers. De cette manière, elle a très rapidement disposé d'un effet levier de 1 à 5 entre les dépenses dues à l'emprunt et les recettes perçues grâce aux loyers. De plus, la réhabilitation des premiers immeubles a eu pour objectif d'insuffler une dynamique propre à inciter les investisseurs à réinvestir le centre ancien.

Le conseil :

L'avantage d'externaliser le financement a permis de ne pas budgéter l'opération dans les comptes de la mairie et de bénéficier du Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de la SPL84 pour le suivi du bilan prévisionnel.

Le portage foncier reste un élément compliqué à supporter pour les communes. C'est pourquoi la ville de Monteux souhaite diminuer l'impact de ce dernier. Elle travaille actuellement de manière collective à la création d'une foncière à l'échelle du Département, qui pourrait ainsi soulager les communes dans le portage foncier. De cette manière, la ville pourrait davantage investir dans l'animation du centre-ville.

© AURAV



Parc de la confluence

Auriol - un trait d'union entre centre et équipements

Carte d'identité du projet

Commune : Auriol (13)

Nombre d'habitants : 12 771 habitants en 2018

Constats sur le territoire : À Auriol, l'Huveaune, fleuve côtier qui traverse la commune, est un magnifique atout. C'est aussi un facteur de risques et de vulnérabilité des riverains face aux inondations. Cela ne permet pas de valoriser son potentiel paysager, écologique, mais aussi l'accès au fleuve pour les habitants alors même qu'il pourrait pallier une liaison piétonne difficile et peu sécurisée (axe de fort transit) entre le centre et la polarité des Artauds.

Enjeux sur le territoire : Le premier enjeu pour ce projet a été de gérer le risque inondation en valorisant cet espace de haute qualité et en redonnant au cours d'eau sa fonctionnalité écologique. Une fois les risques maîtrisés, un second enjeu est rapidement apparu. Celui de permettre la liaison par les modes actifs du centre ancien avec le quartier des Artauds, en particulier son pôle d'équipements.

Projet : Situé sur les berges de l'Huveaune, la réalisation du Parc de la Confluence a un double objectif : prévenir les risques d'inondation tout en rendant aux habitants l'accès aux abords du fleuve. Le financement des travaux, inscrit dans le cadre du Gémapi, a permis à la commune de porter plus loin ses ambitions avec des aménagements complémentaires afin de créer une liaison douce entre le centre d'Auriol et un pôle d'équipements. Les aménagements du Parc de la Confluence ont été réalisés dans le cadre d'une convention de co-maîtrise d'ouvrage entre le SMBVH et la commune d'Auriol.

Date de lancement : 2016

Où en est-on ? : Parc inauguré en juin 2019

Coût total des 3 phases : 1 008 000 € HT

Pour plus d'informations : Roxanne Roy - Cheffe de projet SMBVH
r.roy@syndicat-huveaune.fr - 04 42 62 82 96
https://www.syndicat-huveaune.fr/

. VALORISATION DES SÉQUENCES PAYSAGÈRES TRAVERSÉES & DE LA RENATURATION DES BERGES DE L'HUVEAUNE

DIVERSITÉ DES AMBIANCES PAYSAGÈRES TRAVERSÉES :

Le projet de création du Parc de la Confluence, entre l'Huveaune et le Ruisseau de la Vède, se dessine dans le cadre du GEMAPI, c'est-à-dire de la prévention contre les inondations, par le reprofilage des berges, la recréation de zones humides telles que les risbermes. Ce projet donne l'opportunité d'implanter un cheminement en modes doux, cyclable et accessible à tout public. Il sert ainsi d'appui au projet de Parc sur lequel viennent se positionner des éléments de signalétiques pédagogiques, ainsi que des mobiliers propices à la pause, l'observation et la méditation.

SÉQUENCE 5 - LA FRICHE - LA RIPISYLVE APRÈS RENATURATION DES BERGES - COUPE PROJET

Crédit illustrations : agence MIRA

Interview de Véronique Miquelly maire d'Auriol

© SMBVH

L'aménagement d'un cheminement doux avec sa mise en lumière a permis de relier de façon sécurisée le centre-ville au quartier des Artauds qui concentre habitats, commerces, complexe sportif et de loisirs, Parc de la Confluence, salle de spectacles, infrastructures scolaires. Cet axe permet d'éviter un passage par la D560 avec l'entrée et la sortie de l'autoroute et s'inscrit pleinement dans le plan vélo que j'ai souhaité mettre en place. Ce projet s'est inséré dans l'aménagement, plus large, du Parc de la Confluence, inscrit au Contrat de Rivière du bassin versant de l'Huveaune signé en 2015 et soutenu par le Syndicat Intercommunal du Bassin Versant de l'Huveaune (SIBVH).

Une convention de coopération et de co-maîtrise d'ouvrage a été signée entre le SIBVH et notre commune en 2018 afin de déterminer les modalités de la coopération des parties dans le cadre de l'opération de restauration des berges de l'Huveaune et la réalisation du Parc de la confluence.

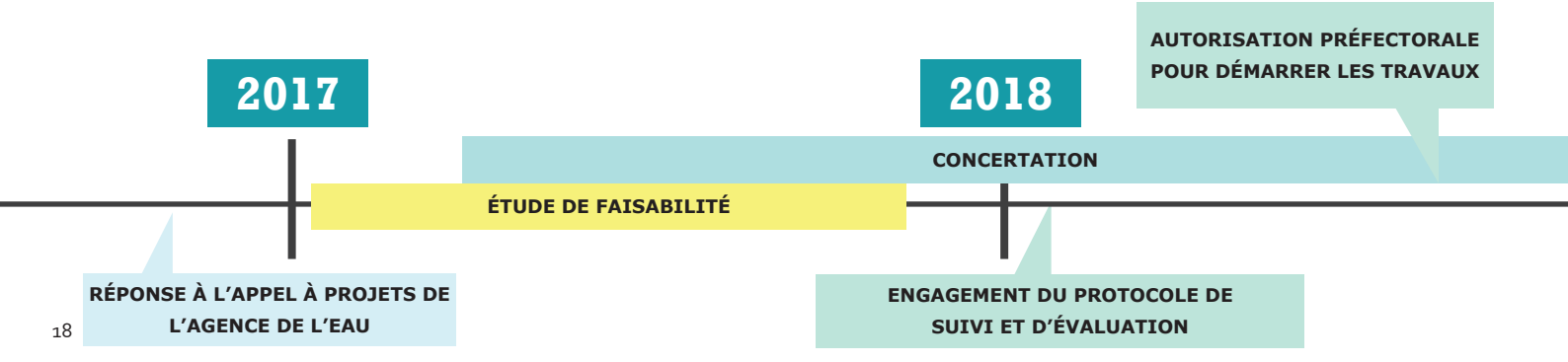
Ce partenariat a conjugué l'aménagement des berges, afin de rendre aux habitants l'accessibilité aux abords du fleuve et de prévenir les risques d'inondation, tout en assurant une liaison piétonne avec le centre-ville.

Une co-maîtrise d'ouvrage qui a ainsi permis de différencier la partie Gemapi, financée à hauteur de 80% par l'agence de l'eau, de la partie cheminement doux et éclairage public, financée par le Département à hauteur de 55%.

Différents aménagements ont répondu à l'objectif de réduction du risque inondation et de valorisation écologique de la rivière :

1. L'ouverture des berges de l'Huveaune sur 535m en rive gauche et 145m en rive droite avec évacuation des structures bétonnées présentes sur les berges, élimination d'une partie des espèces végétales invasives non adaptées et adoucissement de la pente des berges ;
2. La création d'un cheminement en mode doux aux abords de l'Huveaune partant du collège Ubelka jusqu'à la passerelle sur la Vède (à côté du Parc de la confluence) ;
3. L'augmentation de la capacité de stockage du bassin de rétention des eaux pluviales existant.

Ce cheminement a immédiatement séduit nos administrés qui prennent plaisir à y balader en famille ou à y circuler à vélo, avec à proximité, l'aménagement d'une aire de remise en forme inaugurée en 2020. Ce projet est vecteur de lien social entre des publics très différents au milieu d'un secteur riche en équipements sportifs et culturels. Je souhaite poursuivre ces aménagements avec le PLUi en cours et la mise en place d'un OAP dédié aux équipements sports et loisirs afin d'y créer des terrains de tennis, des espaces de restauration ou de bien-être, dans le cadre de la programmation pluriannuelle de nos investissements.



LES PARTENAIRES :

Bénéficiaires adhésion de la population au projet

SIH – Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Huveaune

Maîtrise d'ouvrage : étude, maîtrise d'oeuvre, procédure réglementaire, travaux pour le volet inondation

Ville d'Auriol – Vivre ensemble

Coordination co-maîtrise d'ouvrage financeur

Liberté • Égalité • Fraternité – République Française

Coordination - expertise réglementation

Parc de la confluence

ars – Agence Régionale de Santé

Expertise réglementation

Département Bouches-du-Rhône

Financeur

agence de l'eau – Rhône Méditerranée Corse – établissement public de l'État

Financeur

Fédération départementale pêche 13

Concertation

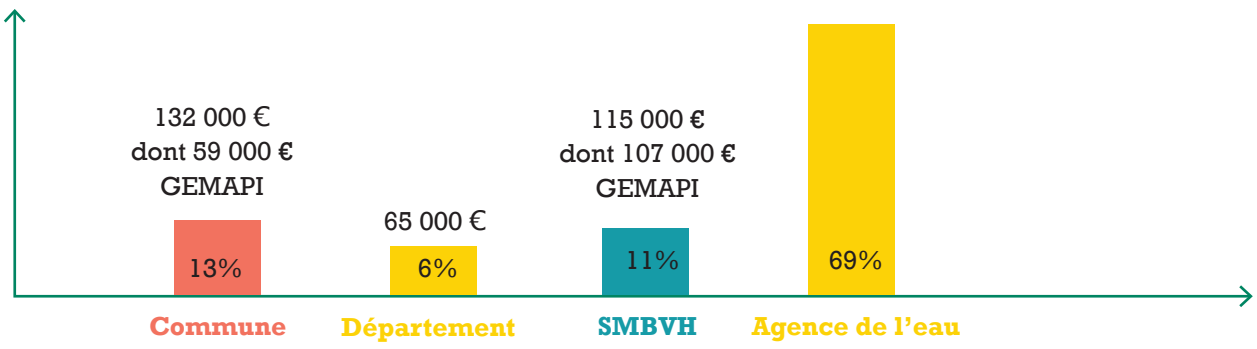
Agence française pour la biodiversité – établissement public de l'État

Expertise réglementation

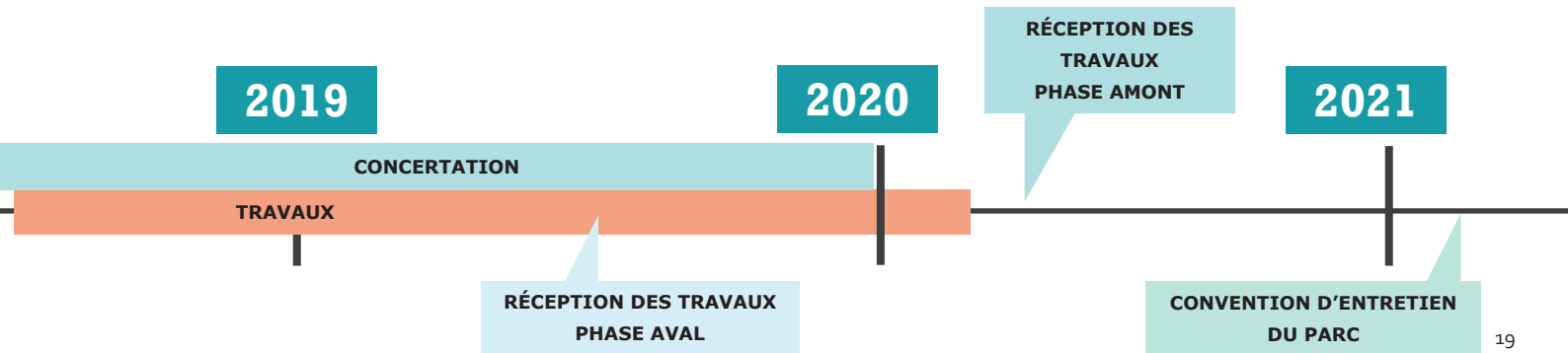
Aix Marseille Provence Métropole

Maîtrise d'ouvrage travaux cheminements modes doux et sensibilisation financeur coordination

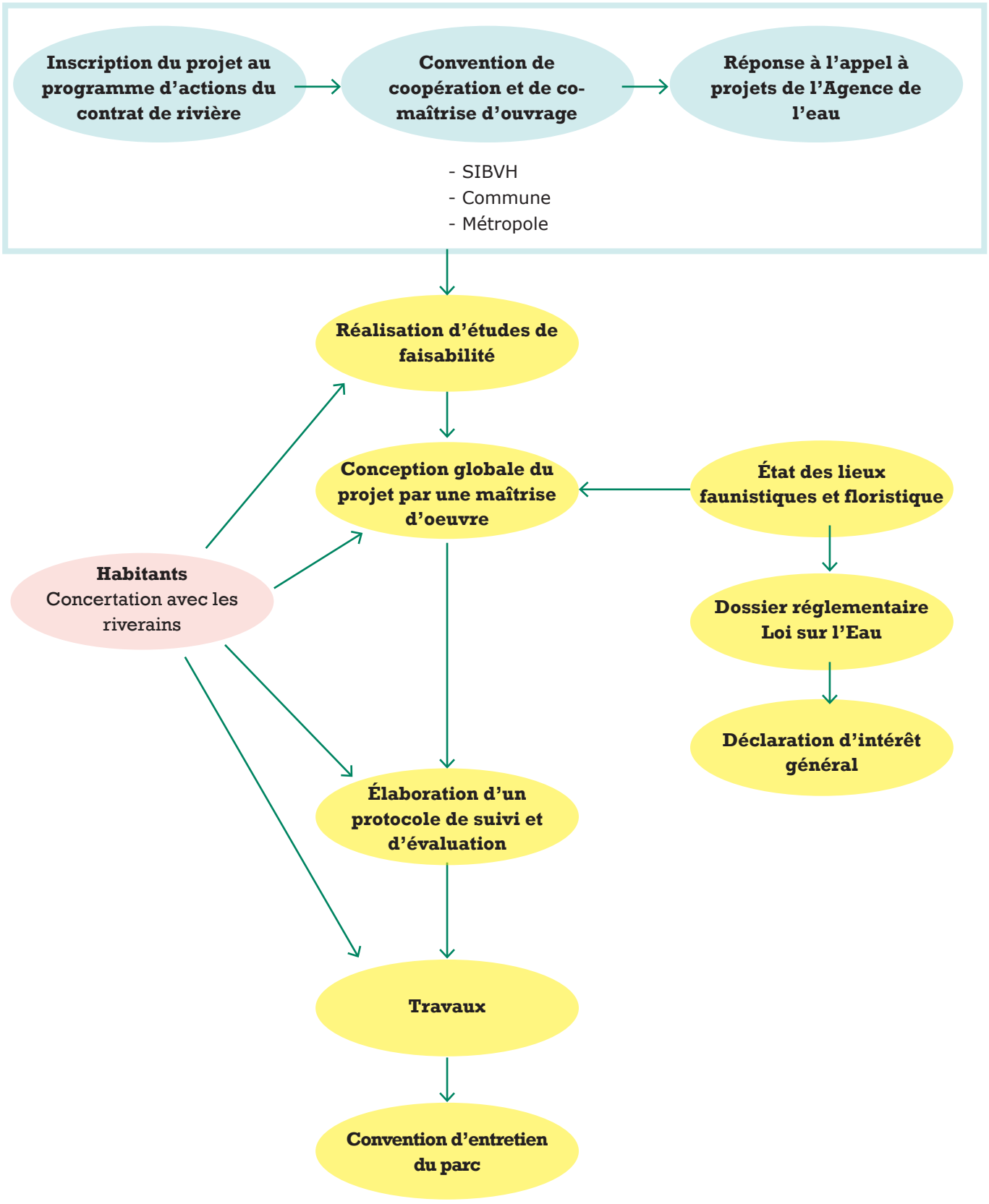
LES FINANCEURS :



Pour un coût total de l'opération 1 008 000€ HT.



En pratique :


Inscription du projet au programme d'actions du contrat de rivière
Convention de coopération et de co-maîtrise d'ouvrage
Réponse à l'appel à projets de l'Agence de l'eau
- SIBVH
- Commune
- Métropole
Réalisation d'études de faisabilité
Conception globale du projet par une maîtrise d'oeuvre
État des lieux faunistiques et floristique
Habitants
Concertation avec les riverains
Dossier réglementaire Loi sur l'Eau
Déclaration d'intérêt général
Élaboration d'un protocole de suivi et d'évaluation
Travaux
Convention d'entretien du parc

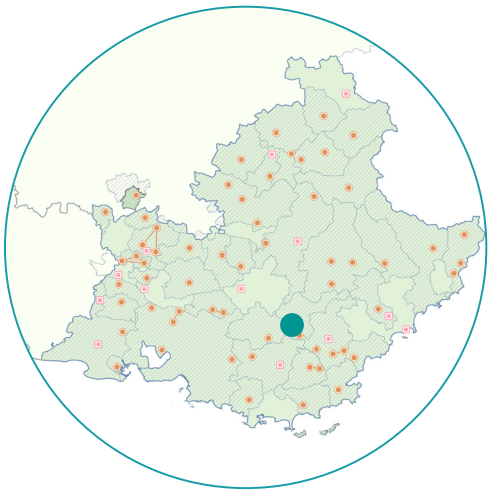
© SMBVH

Le + du projet :

Un projet qui s'inscrit dans le cadre d'un appel à projets GEMAPI qui répond à des enjeux de diminution de la vulnérabilité aux inondations et à un enjeu de liaison urbaine.

Compte tenu de la nécessité d'assurer un lien étroit entre la gestion écologique des cours d'eau et la gestion des inondations et des ruissellements, le SIBVH s'est attaché, depuis l'élaboration du programme d'actions, à assurer la complémentarité de ces deux enjeux. Ceci favorise la cohérence entre le nouveau programme de mesures du SDAGE et le PGRI (2016-2021), ainsi que leurs déclinaisons opérationnelles locales.

© SMBVH



Maison de santé pluriprofessionnelle Aups (83)

Carte d'identité du projet

Commune : Aups

Nombre d'habitants : 2 312 habitants en 2018

Contexte : L'amélioration de l'accès aux soins est un enjeu majeur pour les communes rurales, et notamment pour le territoire de la Communauté de Communes de Lacs et Gorges du Verdon (CCLGV). En 2012, l'Agence Régionale de Santé Paca (ARS) place la commune d'Aups en ZIP (Zone d'Intervention Prioritaire) pour la santé.

Projet : La maison de santé pluriprofessionnelle d'Aups permet d'améliorer l'offre de soin pour les habitants et usagers du territoire intercommunal. Des professionnels du médical et paramédical se partagent les locaux afin d'assurer un ensemble de suivis médicaux sur place.

Date de lancement : En 2012, suite à une réunion d'élus de la commune d'Aups avec des professionnels de santé du territoire organisée par Union Régional des Professionnels de Santé URPS PACA, le projet est présenté en Préfecture de Région. Retenu, le projet bénéficie d'un accompagnement méthodologique par l'ORU.

Où en est-on ? : La maison de santé pluriprofessionnelle est ouverte au public depuis le 17 février 2020. En 2021, elle compte 28 praticiens.

Coût total : 2 400 000 € HT pour la construction de l'édifice et l'aménagement extérieur.

Pour plus d'informations : Sylvie Lartigue - Cheffe de projet «Petites Villes de Demain» à la ville d'Aups.

AVANT
Ancienne piscine municipale
© Remonter le temps IGN

APRÈS
Passerelle d'accès
Maison de santé
Jardin thérapeutique
Parking dédié aux professionnels de santé
Parking public
© NSL Architectes Ingénieurs

FICHE DE PRÉSENTATION DU PROJET

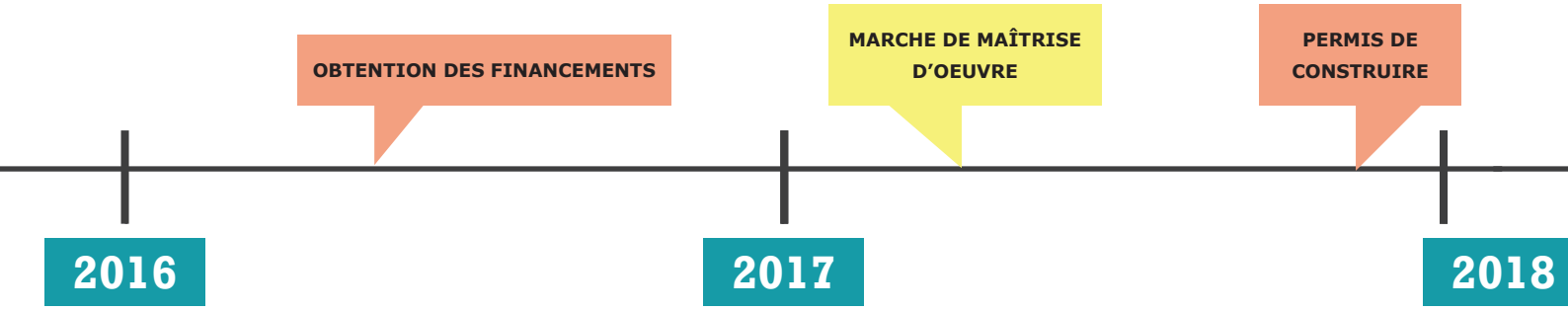
Dès 2012, plusieurs professionnels de santé manifestent leur volonté d'exercer sur le territoire et se regroupent sous forme d'association. En collaboration avec la Communauté de Communes de Lac et Gorges du Verdon (CCLGV) et la commune d'Aups, ils rédigent le projet de santé. Progressivement, la maison de santé devient une volonté collective, confortée par les habitants.

La maison de santé pluriprofessionnelle permet d'améliorer l'offre de soin pour les habitants et usagers du territoire. Elle permet de répondre aux enjeux de vieillissement, de maintien et d'accueil de la population. Dès son ouverture, elle est plébiscitée par les professionnels de santé qui se regroupent au sein de l'Association Professionnelle de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle (APMSP). En 2021, 27 praticiens sont installés et permettent des suivis médicaux adaptés à la population et des échanges interprofessionnels quotidiens. Parmi eux, 3 médecins généralistes, 5 médecins spécialistes vacataires (psychiatre, gynécologue dermatologue, rhumatologue, sages-femmes), et 19 professionnels paramédicaux (infirmières, kinésithérapeutes, ostéopathe, diététicienne, pédicure, psychologue, psychomotricienne, orthophoniste).

Implantée au coeur du centre-ville d'Aups, la maison de santé complète l'offre en équipements et services. Le jardin thérapeutique dans lequel s'implante la maison s'inscrit en contrebas et dans le prolongement de la place Martin Bidouré : il est ainsi une extension de l'espace public dans un milieu paysager méditerranéen. La maison de santé est accessible depuis l'avenue de Verdun grâce à une passerelle qui vient se rattacher au premier étage.

Le bâtiment en bois construit autour d'un noyau béton apporte l'inertie thermique nécessaire au confort d'été. Une toiture débordante et de petites fenêtres protègent le bâtiment du soleil en été et laissent pénétrer le soleil en hiver afin de chauffer le bâtiment naturellement.

La maison de Santé est ainsi un réel atout pour le centre-ville d'Aups. Elle facilite l'accès aux soins, améliore le cadre de vie, diversifie l'offre en espaces publics et participe à la redynamisation du centre-ville.

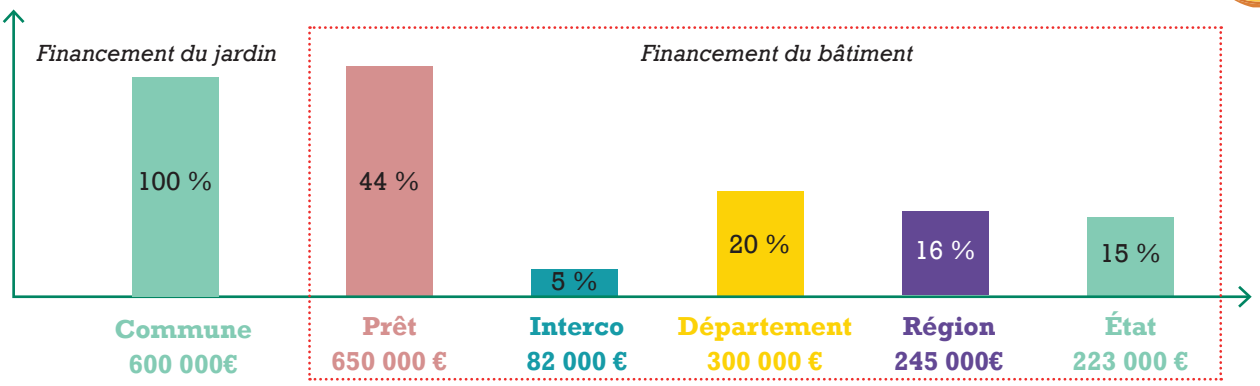


LES PARTENAIRES :

Maison de santé pluriprofessionnelle

- *SISA*
  Société Interprofessionnelle de Soins Ambulatoires
  structure opérationnelle
- site officiel Aups
  Initiateur du projet & co-financeur
- ars Agence Régionale de Santé Provence-Alpes Côte d'Azur
  Initiateur du projet
- Lacs et Gorges du Verdon, Communauté de communes
  Maître d'ouvrage & co-financeur
- NSL Architectes Ingénieurs
  Maître d'oeuvre
- RÉGION SUD PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR
  Co-financeur
- *APMSP*
  Association Professionnelle de la Maison de Santé Pluriprofessionnelle
  initiateur du projet
- Liberté • Égalité • Fraternité, RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
  Co-financeur

LES FINANCEURS DU BÂTIMENT :



*La commune d'Aups prend en charge l'aménagement du jardin thérapeutique pour un coût de **600 000 € HT** ; L'intercommunalité, le Département, la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'État prennent en charge la construction du bâtiment pour un coût total de **1 800 000 €** TTC.*

APPELS D'OFFRES POUR LES MARCHES DE TRAVAUX

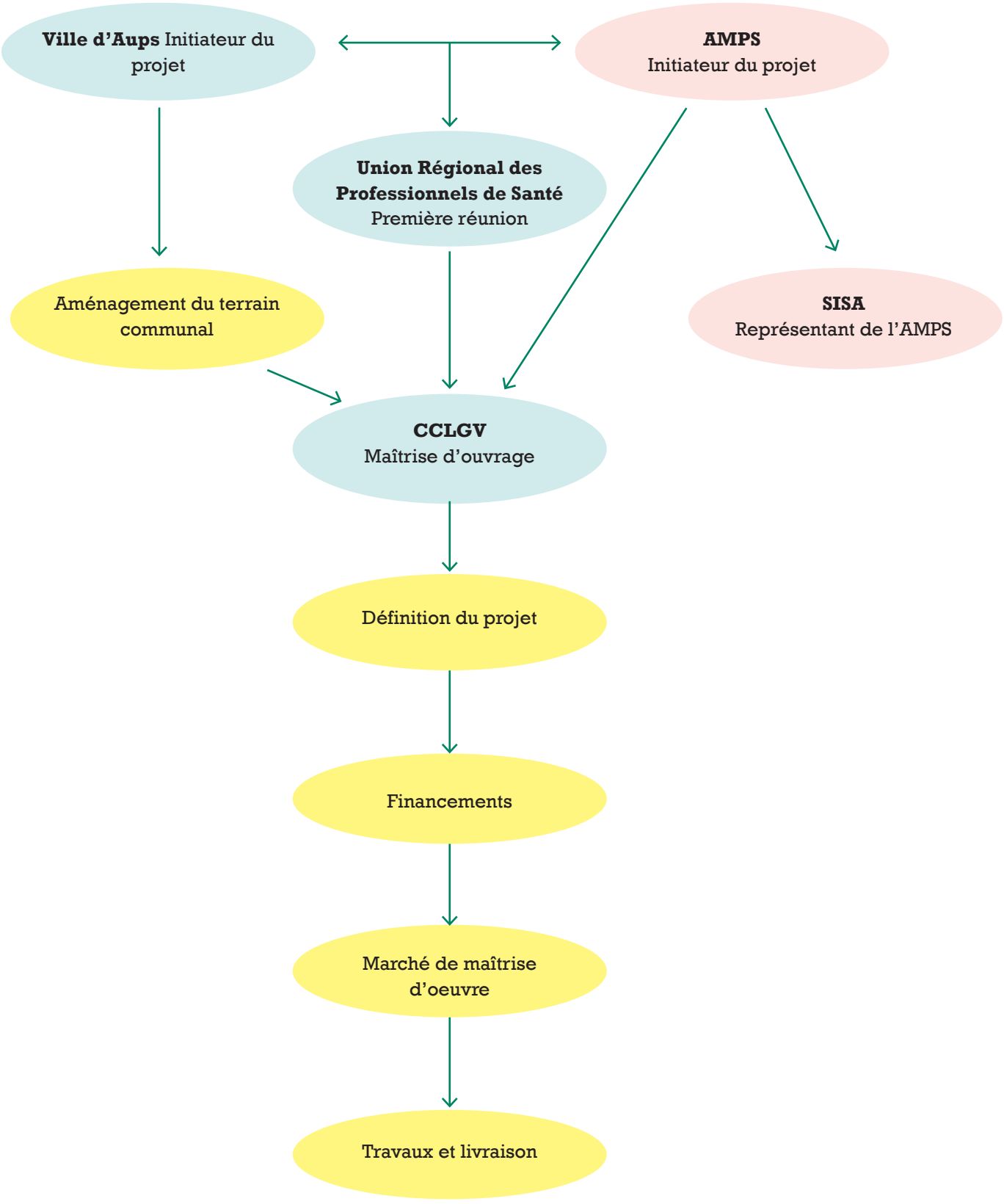
POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE

OUVERTURE AU PUBLIC

2019

2020

En pratique :

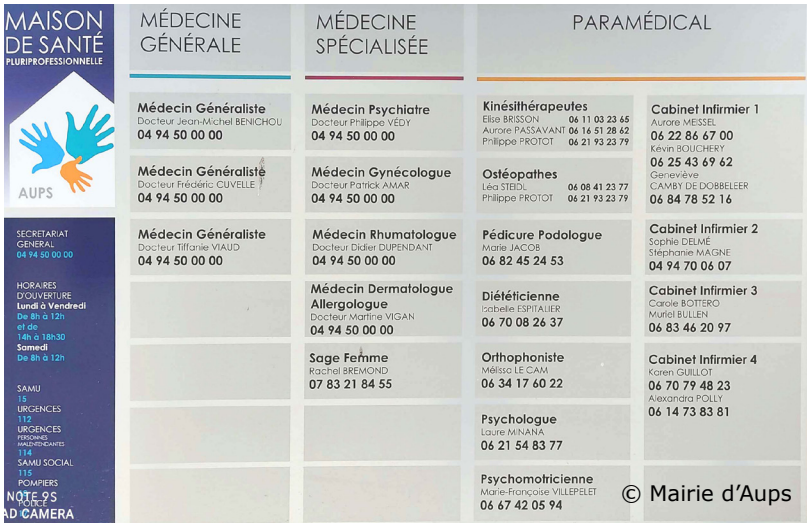

Ville d'Aups Initiateur du projet
AMPS Initiateur du projet
Union Régional des Professionnels de Santé Première réunion
Aménagement du terrain communal
SISA Représentant de l'AMPS
CCLGV Maîtrise d'ouvrage
Définition du projet
Financements
Marché de maîtrise d'oeuvre
Travaux et livraison

« La Maison de Santé répond aux besoins des habitants d'Aups et de son territoire élargi. Équipement de proximité et vecteur d'attractivité qui a été construit en partenariat étroit avec les professionnels de santé, elle a été très vite plébiscitée par les professionnels de santé attachés à des pratiques favorisant les échanges et facilitant une organisation au quotidien plus collective, plus conforme aux modes de travail des nouvelles générations et très bien accueillie par la population du territoire.
L'implantation du projet, sur un terrain communal transféré à la communauté de communes, répond particulièrement aux enjeux de revitalisation : connecté par une passerelle au cœur du village, sur la place du marché bi-hebdomadaire, c'est un bâtiment repérable par sa qualité architecturale qui lui a valu un prix. La requalification de l'espace (anciennement parking goudronné et piscine municipale fermée depuis une vingtaine d'années) a permis la création d'un jardin thérapeutique ouvert à tous. La Maison de Santé participe ainsi pleinement à la vie et à l'animation du village. »

Antoine Faure, Maire de la commune d'Aups

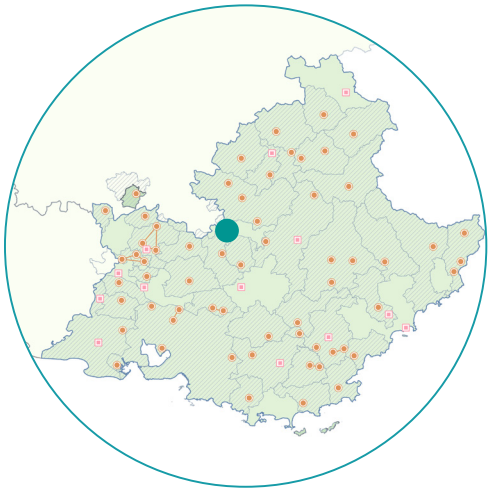
Le + du projet

© Mairie d'Aups



© Mairie d'Aups

© Mairie d'Aups
© NSL Architectes Ingénieurs



L'ÉCOQUARTIER
UN PROJET DE CENTRE BOURG
VOLONNE (04)

Carte d'identité du projet

Commune : Volonne

Nombre d'habitants : 1 648 habitants en 2018

Constats sur le territoire : Dévitalisation des centres-bourgs et désertification médicale à l'échelle du territoire.

Enjeux communaux : Conforter le rôle de centralité de la commune aux échelles communale et intercommunale.

Projet : Conforter la centralité en requalifiant les espaces publics autour de l'existant, pour une meilleure mobilité, en repensant la place de la voiture, et en développant l'offre en équipement notamment autour de l'enfance, en proposant de nouveaux services notamment autour de la santé et en améliorant l'offre en logements. Un projet validé en étape 3 de la labellisation Écoquartier en 2019.

Date de lancement : 2014

Où en est-on ? : Chantier Coeur de Village en cours, avec une livraison finale prévue pour juin 2022.

Coût total : 7 millions d'euros

Pour plus d'informations : *https://www.mairie-volonne.fr/index.php/ecoquartier/*

Requalification du carrefour Femuy / RD4 : l'espace de voirie est réaffecté pour faire place à la construction de la maison de santé.

©commune de Volonne

Interview de Sandrine Cosserat
Maire de Volonne

L'ambition n°1 était de créer de la vie et du lien social à travers un aménagement réfléchi et durable. Ambition de transformer notre village pour qu'il soit un pilote de la transition des territoires : transition écologique, énergétique, numérique et citoyenne.

Le centre-bourg, cœur de vie sociale du village a été entièrement rénové, en cherchant à réduire au maximum son impact sur l'environnement et en apportant en même temps plus de services pour les habitants. Une réalisation qui a été couronnée de nombreux prix pour sa qualité environnementale et sociale.

Les habitants et les différentes parties prenantes de chaque brique du projet ont été des partenaires de la conception des espaces repensés, nous avons tiré parti de leur maîtrise d'usage. Chaque étape du projet a été ponctuée de réunions publiques pour présenter les orientations du projet. Nous nous sommes appuyés sur une équipe de maîtrise d'œuvre complète, intégrant notamment une architecte paysagiste.

Le premier partenaire a été le bailleur social Habitations de Haute Provence.

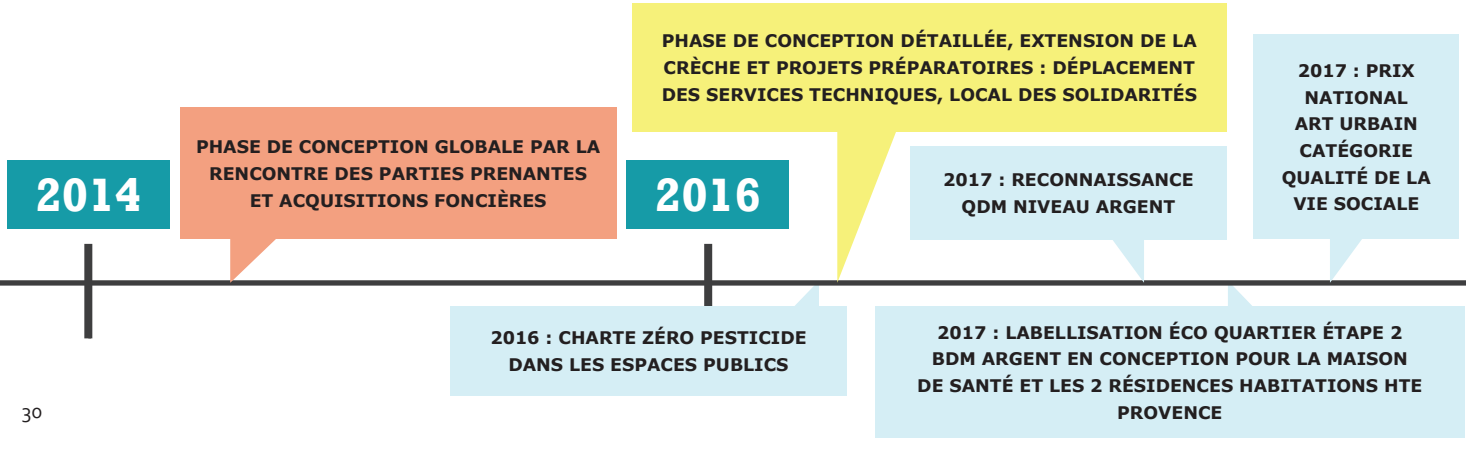
La question financière, au cœur des enjeux pour cette commune de moins de 2000 habitants, a été traitée notamment via un projet urbain partenarial (PUP) signé avec le bailleur social, qui prévoit le cofinancement des équipements publics. De nombreux financeurs ont été sollicités, avec une quarantaine de subventions obtenues, de l'État, de la Région, de l'Europe, du Conseil Départemental, Agence de l'Eau, ADEME, CAF, EDF. La Banque des Territoires nous a octroyé 4 prêts à taux très bas.

Le bailleur social a investi environ 3M€. La commune a engagé environ 4M€, dont près de 2,2M€ de subventions.

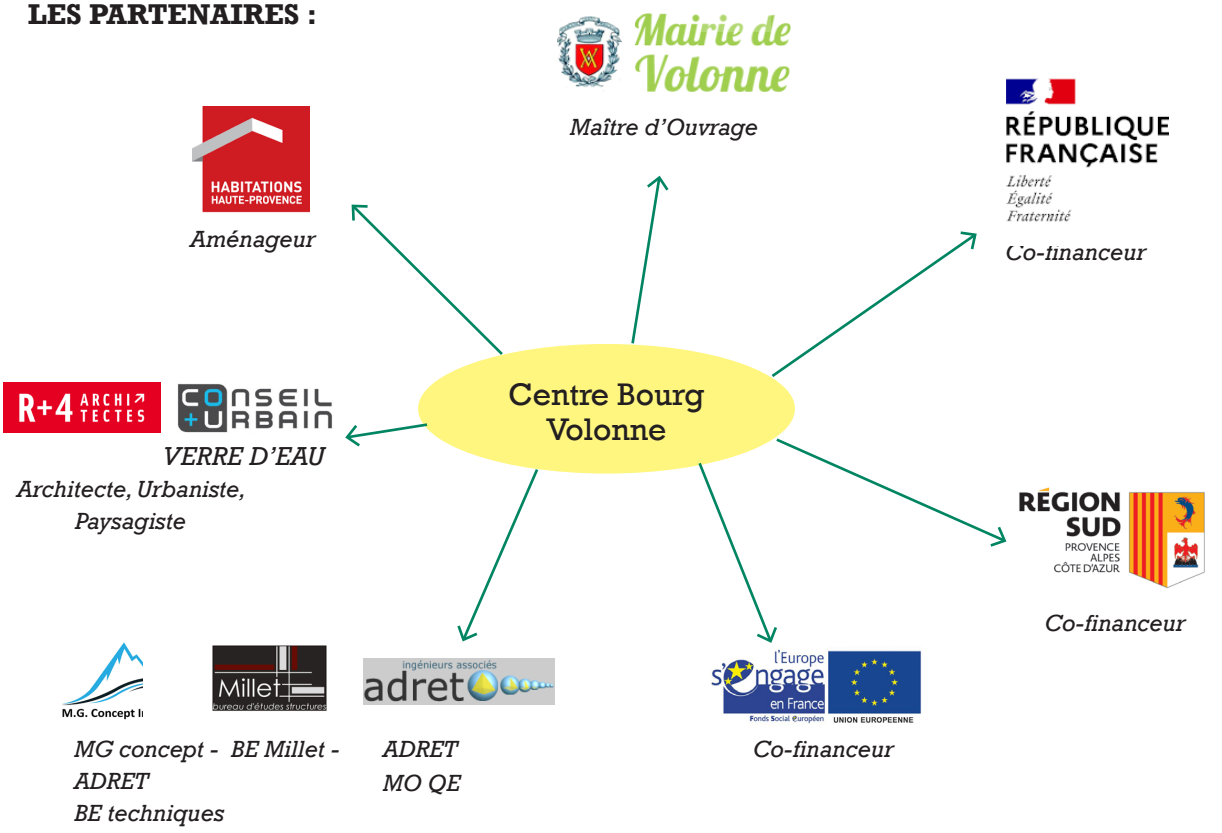
Ce projet a suscité l'intérêt des habitants qui ont découvert une nouvelle façon d'aborder nos aménagements. Ce projet a suscité l'émergence de projets citoyens : ouverture d'une épicerie de produits bios et locaux, la gratuiterie, la fabriquerie, des jardins partagés, un poulailler collectif… le pari de la création de lien semble fonctionner.

Le village a reçu le label « Une Cop d'Avance » niveau 3 pour la cohérence de sa dynamique de transition

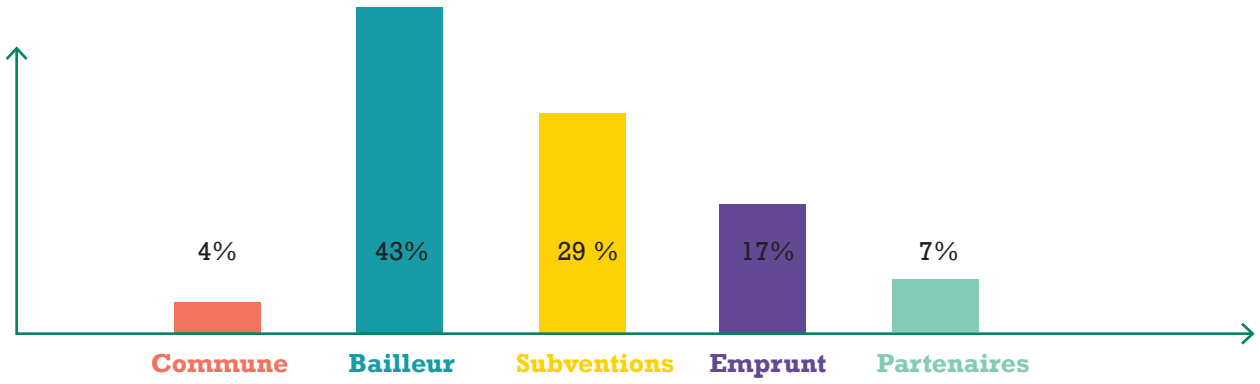
L'ingénierie financière a été la plus compliquée, car il a fallu découper le projet pour le faire entrer dans les « cases » des financeurs.



LES PARTENAIRES :



LES FINANCEURS :



Pour un coût total de l'opération de 7 000 000 €

2018 : MARIANNE D'OR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

JUIN 2019: LIVRAISON INTERMÉDIAIRE

2019 : LABELLISATION REFUGE LPO
2020 : LABELLISATION VILLAGE NATURE

LE GRAND CHANTIER
PHASE DE RÉALISATION DES BÂTIMENTS NEUFS, RÉSEAUX ET AMÉNAGEMENTS DE L'ESPACE PUBLIC

2019 : RECONNAISSANCE BDM NIVEAU OR RÉALISATION MAISON DE LA SANTÉ LABELLISATION ÉCO QUARTIER ÉTAPE 3

2021

2021 : LABEL RÉGIONAL TERRITOIRE DURABLE, UNE COP D'AVANCE

LE CHANTIER COEUR DE VILLAGE- TRAVAUX SUR L'ESPACE PUBLIC

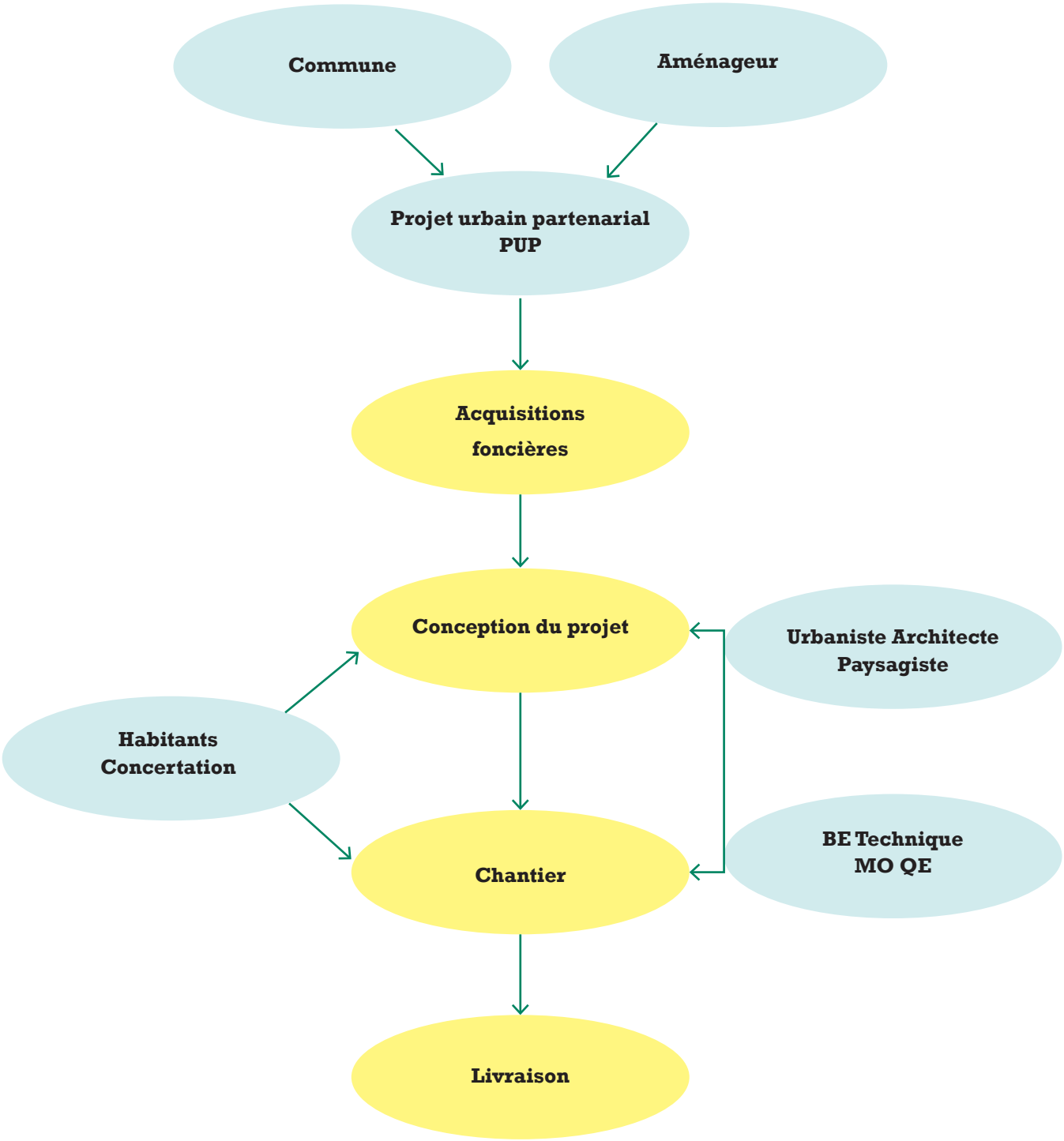
2022

A VENIR : LABELLISATION ÉCO QUARTIER ÉTAPE 4

JUIN 2022 : LIVRAISON FINALE

En pratique :

Le montage de l'opération :



Les + du projet :

Un portage politique fort et pérenne.

Un diagnostic précis et une étude de programmation cohérente.

Une capacité à mobiliser des partenaires financiers ayant permis à la commune de monter son projet et de répondre aux exigences d'un aménagement « durable « (cercler vertueux : financement = gains qualitatifs).

Une concertation large et constante qui a fait et fait encore évoluer le projet (association des parents d'élèves, professionnels de santé…) associée à des outils de communication.

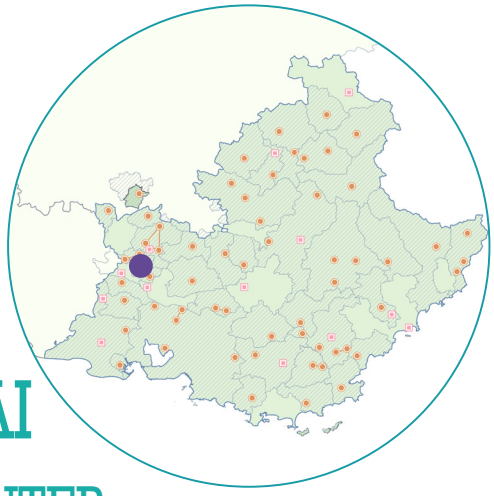
©commune de Volonne

02

Développer une offre de commerces et d'activités économiques au sein des centres-villes et de villages est aujourd'hui la clé pour impulser une animation urbaine et retrouver de la cohésion sociale.
Favoriser l'installation de nouvelles entreprises et boutiques, retrouver des linéaires commerciaux dans les centres tout en composant avec leurs besoins économiques est un défi à relever pour demain.

REVITALISATION ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

© Biset V - VPA



La boutique à l'essai
un dispositif pour réimplanter du commerce en centre-ville
Sorgues

Carte d'identité du projet

Commune : Sorgues (84)

Nombre d'habitants : 18 802 habitants en 2018

Constats sur le territoire : Sorgues a toujours été une ville dynamique, une ville de foires et de marchés. Le centre-ville a progressivement connu une perte de vitalité ce qui s'est traduit par une augmentation de la vacance commerciale, en particulier sur l'axe principal du centre. Suite à l'installation de la zone commerciale majeure du Vaucluse, située en partie sur la commune, le centre-ville a vu son animation baisser et des boutiques fermer au profit de ce géant commercial. Face à cela Monsieur le Maire a décidé de réagir en agissant sur le commerce et en déployant de nombreux leviers de revitalisation du centre-ville.

Enjeux sur le territoire : À travers l'action commerciale mise en œuvre, mais plus largement avec les actions portées par la municipalité et ses partenaires sur le centre-ville, l'objectif est de redonner vie à cet espace en renforçant sa fonction de centralité, sa fréquentation et son animation. Conscient du contexte de concurrence, mais aussi du potentiel du centre, l'enjeu pour la Ville est celui de construire une « offre » qualitative et personnalisée répondant aux besoins de proximité et de convivialité des habitants. En ce sens, la stratégie commerciale portée par Sorgues s'inscrit dans un projet plus vaste de revitalisation du centre.

Projet : Redonner de l'animation urbaine et de l'attractivité commerciale sur le centre-ville de Sorgues par une offre de qualité.

Date de lancement : 2017

Où en est-on ? : Installation de plusieurs commerçants (8 boutiques à l'essai)

Pour plus d'informations : Sandrine Fournier - Manager de Centre Ville - CCSC

Auparavant concerné par de la vacance commerciale et une offre peu qualitative, le dispositif de la boutique à l'essai a permis au cours de la République de proposer une offre variée et de qualité à la population. La ville accompagnée par la SEM poursuit cette politique de redynamisation commerciale du centre de Sorgues.

Interview de Christian Riou
Élu au commerce de Sorgues

© AURAV

Armée d'un manager de centre-ville, d'une association des commerçants dynamique et de beaucoup de bonne volonté, une équipe engagée est passée à l'action. « C'est avant tout une volonté du Maire » nous confie Christian Riou Adjoint délégué aux fêtes et cérémonies, aux commerces et aux marchés. C'est en 2017 que l'intervention s'intensifie dans le centre suite au « tour de France de la fédération des Boutiques à l'essai » et pour Sorgues, avec la création d'un poste de manager de centre-ville. Avec la mise en place d'une première « boutique à l'essai », un cap est franchi en générant un effet boule de neige. Comment cela s'est-il passé ? M. Riou nous répond simplement « Nous avons décidé d'intégrer le dispositif boutique à l'essai et, avec l'aide de la Fédération, nous lancer sur un local de la SEM ». Pour cela la Ville a lancé un appel à projet largement médiatisé « une boutique à l'essai pour 1€ par jour pendant 6 mois» auquel plus de cinquante manifestations d'intérêt ont été recensées pour in fine vingt-trois dossiers déposés. « C'est un travail collectif » nous confie l'adjoint au commerce. Associant un large partenariat (les élus de la Ville, l'intercommunalité, les chambres consulaires, des banques, l'association des commerçants, des chefs d'entreprise …), une commission a établi un classement des candidats pour retenir le lauréat. Celui-ci s'est, après réalisation de travaux d'embellissement, rapidement installé. Ce premier essai à lancer une réelle dynamique et encouragé la Ville a poursuivre ses interventions.

Avec ce premier succès, elle a entamé une vaste démarche d'optimisation des locaux, en particulier sur l'axe principal du centre. Cela s'est traduit par le déplacement d'activités associatives qui n'amenaient pas d'animation le samedi. Elle a également, au côté de la SEM locale, engagé des préemptions de bâtiments pour en réinvestir les cellules commerciales. Cela a permis, avec un accompagnement de la Ville sur les loyers, l'implantation de huit commerces. Qu'offre de plus Sorgues par rapport à la grande galerie commerciale à proximité ? « Nous travaillons en bon intelligence avec son Directeur dans une logique de complémentarité », nous indique M. Riou en précisant « nous apportons aux sorguais une réponse sur mesure, une autre façon de consommer. Les commerçants les connaissent, le service est personnalisé, adapté à la bourse de chacun et offre des qualités humaines ». L'élu nous précise également que le centre dispose de commerces de bouches d'exception, véritables locomotives ainsi que d'une population qui, avec la crise sanitaire, a pris conscience de l'enjeu de consommer local.

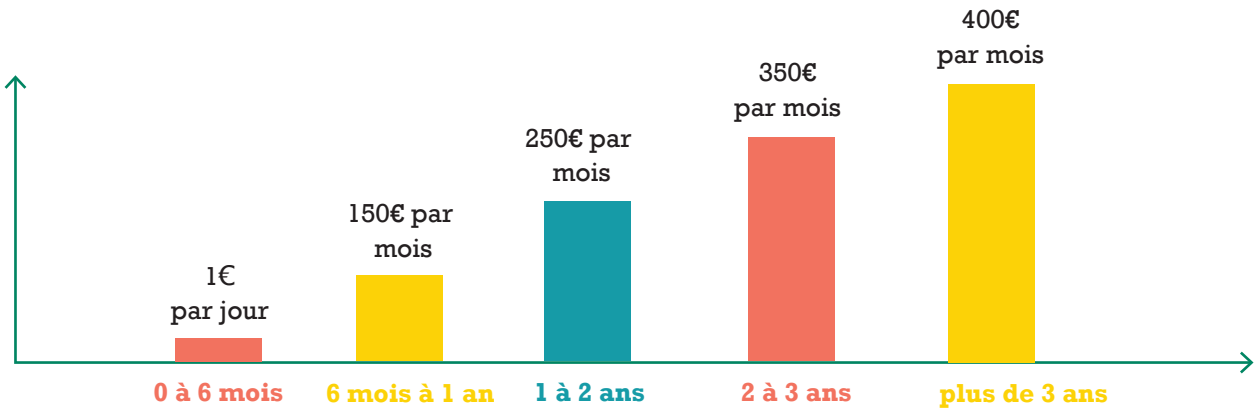
Au-delà de cette démarche, c'est l'ensemble de la stratégie de revitalisation du centre-ville qui est questionnée : le stationnement des clients et des commerçants, le parcours client, la sonorisation, l'embellissement, la circulation dans le centre… À Sorgues, le commerce ne s'est jamais porté aussi bien et pas à pas avance et conquiert des locaux.

LES PARTENAIRES :

La boutique à l'essai

- Les Sorgues du Comtat — *Manager de centre-ville*
- Ville de Sorgues — *Pilote et financeur*
- SEM Ville de Sorgues — *Propriétaire du local*
- *Réseau chefs d'entreprises*
  Expertise d'usage
  Participation au comité de sélection
- *Habitants*
  Bénéficiaires du projet
- *Commerçants*
  Participation à l'offre de services au lauréat
- Fédération des Boutiques à l'Essai — *Expertise*
  Accompagnement technique
- CCI VAUCLUSE / Chambres de Métiers et de l'Artisanat — *Aide au montage des dossiers de candidatures*
  Expertise technique
- CAP Sorgues (Commerçants, Artisans et Professionnels de la ville de Sorgues) — *Expertise d'usage au comité de sélection*
  Accompagnement du lauréat

LE LOYER DE LA BOUTIQUE A L'ESSAI :



2018

Fév/ installation du lauréat qui dispose pendant 6 mois d'un loyer à 1 €/mois

Mars/déc / installation de 8 autres candidats dans des locaux communaux ou de la sem à loyers modérés et progressifs

2021

Réfection des façades dans le centre et sonorisation

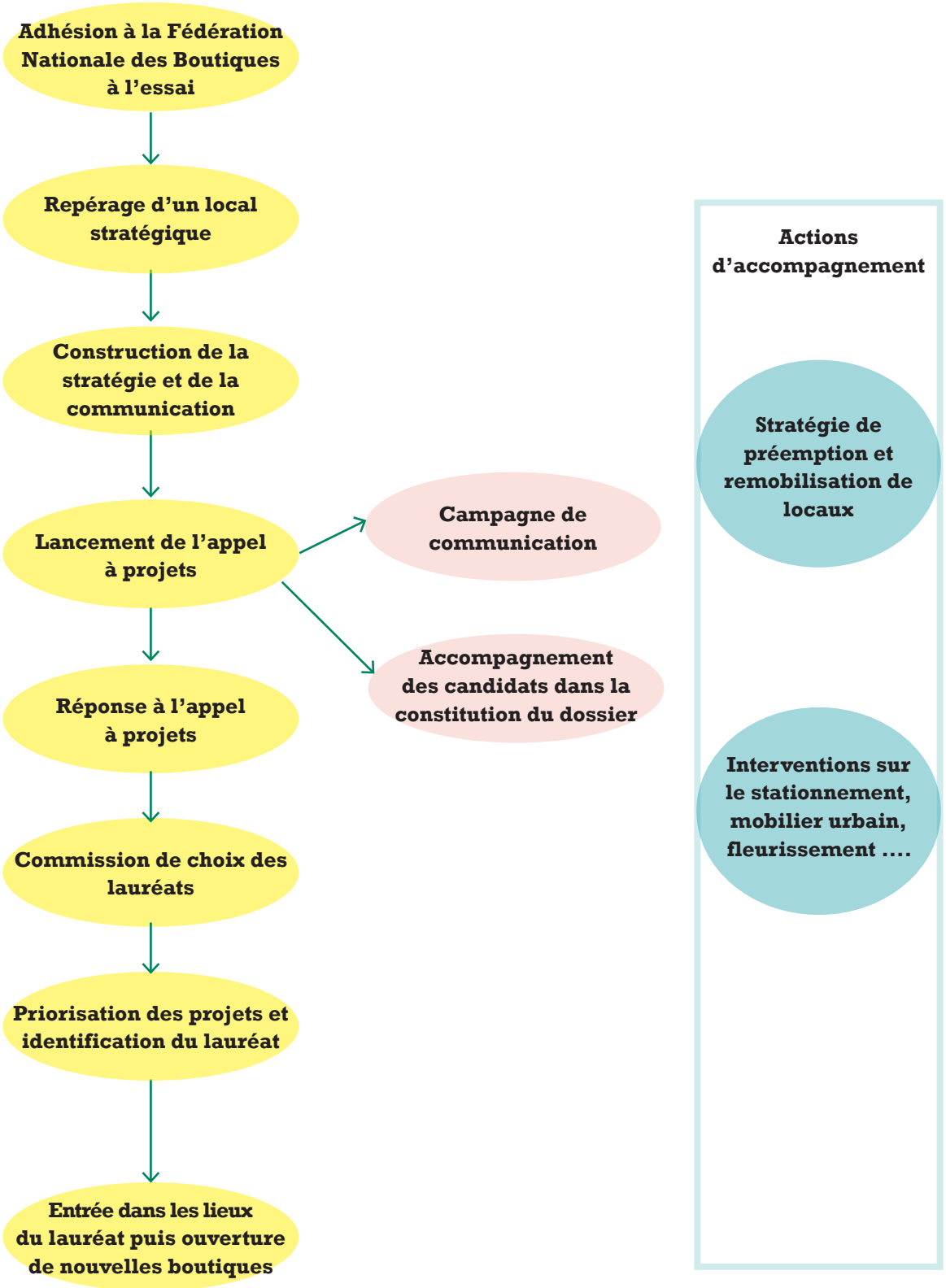
STRATÉGIE D'EMBELLISSEMENT DU CENTRE-VILLE (CHANGEMENT PROGRESSIF DU MOBILIER, FLEURISSEMENT)

PRÉEMPTION DE BÂTIMENTS AVEC LOCAUX COMMERCIAUX VACANTS

GEMENT DE LA BOUTIQUE

CRÉATION D'UN PARKING PAR UN BAILLEUR À TARIFS MODÉRÉS POUR LES COMMERÇANTS

En pratique :


Adhésion à la Fédération Nationale des Boutiques à l'essai
Repérage d'un local stratégique
Construction de la stratégie et de la communication
Lancement de l'appel à projets
Campagne de communication
Accompagnement des candidats dans la constitution du dossier
Réponse à l'appel à projets
Commission de choix des lauréats
Priorisation des projets et identification du lauréat
Entrée dans les lieux du lauréat puis ouverture de nouvelles boutiques
Actions d'accompagnement
Stratégie de préemption et remobilisation de locaux
Interventions sur le stationnement, mobilier urbain, fleurissement ....

© Ville de Sorgues

Le + du projet :

• Un partenariat très étroit avec les acteurs et professionnels du territoire et un fonctionnement en bonne intelligence avec le centre commercial proche ;

• Une aide des chambres consulaires au montage des dossiers de candidature ;

• Une progressivité de l'augmentation du coût du loyer afin de permettre au commerçant de s'installer et des loyers qui restent modérés ;

• Au-delà du coup de pouce sur le loyer, un partenariat d'acteurs pour faciliter l'installation (assureurs, agence de communication …) et valoriser les compétences locales ;

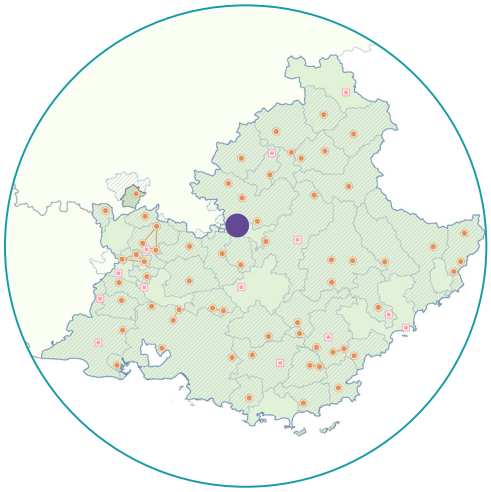
• Le repérage de besoins pour faciliter l'installation : un problème de durée d'amortissement pour les propriétaires privés qui veulent rénover un local et en parallèle l'équipe note l'absence d'aides à la rénovation des locaux commerciaux pour les opérateurs publics. Elle pointe la mise en place de telles aides comme un enjeu.

Le conseil :

• Mobiliser les entreprises locales pour accompagner les porteurs de projet

• Bâtir une stratégie d'ensemble qui dépasse la seule intervention sur les cellules commerciales : espaces publics, circulation, sonorisation...

© AURAV



Redynamisation commerciale Sisteron

Carte d'identité du projet

Commune : Sisteron (04)

Nombre d'habitants : 7 579 habitants en 2018

Constats sur le territoire : Une désertification du centre-ville avec un taux de vacance commerciale à 19% en 2010 (engendrant une évasion commerciale vers les principales villes voisines), un bâti et des logements vieillissants et dégradés.

Enjeux sur le territoire : Redynamiser économiquement le centre ancien et offrir aux habitants un cadre de vie agréable, travailler sur la rénovation du bâti ancien et parfois insalubre.

Projet : Le projet de redynamisation s'est développé à travers deux axes principaux, menés conjointement, la résorption de l'habitat insalubre (RHI et Thirori) et la redynamisation commerciale. Les réflexions autour de ce projet se sont inscrites sur le long terme (depuis 2008) à travers la mise en place d'une série d'actions. La mise en place du FISAC en 2011 a permis d'impulser ces actions et de les soutenir financièrement.

Date de lancement : 2011

Où en est-on ? : Aujourd'hui la vacance commerciale est de 4%

Pour plus d'informations : https://www.sisteron.com/

Mathilde Payan, Cheffe de projets «Petites Villes de Demain», payan-m@sisteron.fr

Nicolas Laugier, Adjoint délégué au commerce, artisanat, FISAC ; Président de l'association des commerçants et de la SEM

© AUPA 2007

AVANT
TEL 04.92.61.49.18
COIFFURE HOMME
-20 ans
-20% le mercredi
© M. Payan

LA BOUTIQUE PROVENÇALE
Boutique Provençale
2 BO KA DO
ICI
ENTREE
© AUPA 2007

© AUPA

APRÈS
TÉL : 04.92.61.49.18
COIFFURE HOMME
-20 ans
-20% le mercredi
© M. Payan

PIZZA A EMPORTER
CUITE AU FEU DE BOIS
La Voute
© AUPA

Interview de Mathilde Payan Cheffe de projets petite ville de demain

© Jaanus Jagomagi

Depuis de nombreuses années, la commune de Sisteron a travaillé sur le développement d'un projet de redynamisation de son centre-ville en mobilisant différents leviers d'actions sur les enjeux liés au cadre de vie, au commerce et à l'habitat, de manière volontairement conjointe.

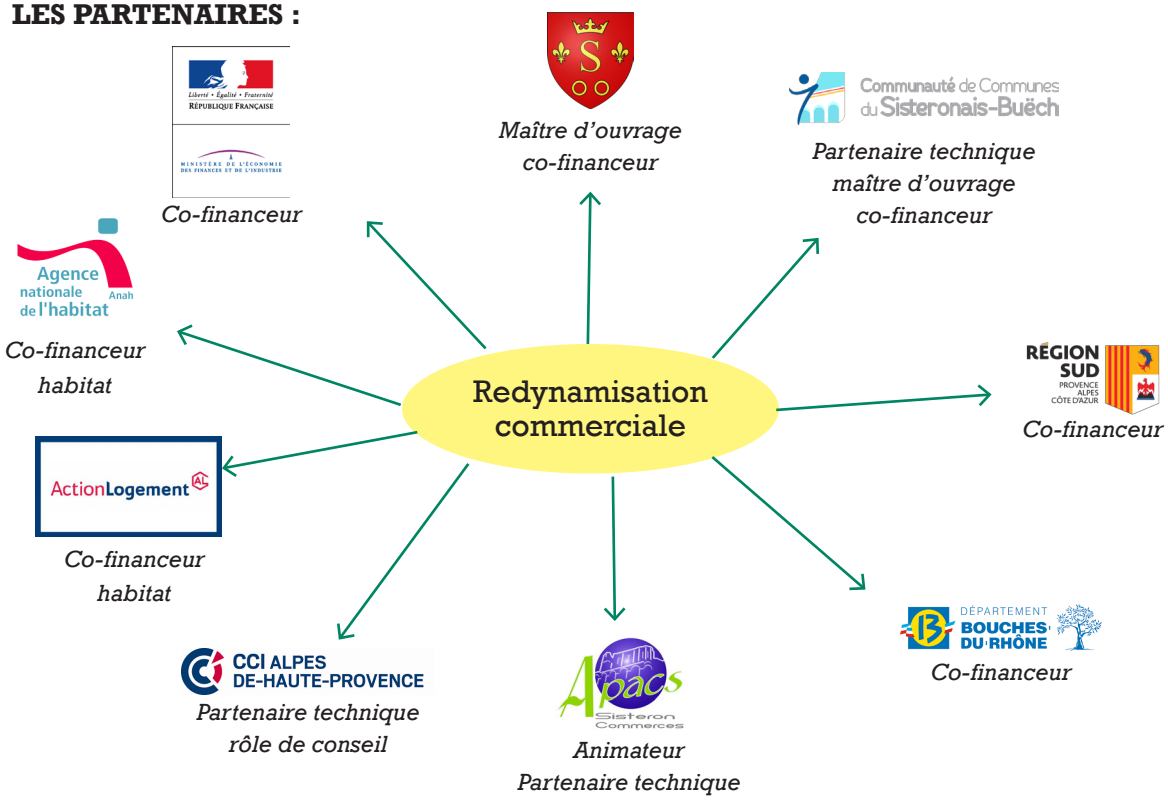
❝ Il y avait une vraie conscience de la part de la municipalité des problématiques que subissait le centre et qu'elles ne pouvaient être résorbées que par un concours d'actions et un projet d'ensemble ❞
N. Laugier

En 2011, le premier FISAC (Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce) fut lancé à Sisteron par Daniel Spagnou, maire de la commune, marquant le point de départ d'une opération de modernisation et de redynamisation du commerce Sisteronais. Ce fonds attribué par l'État est destiné à financer des opérations de soutien en faveur des commerces de proximité situés dans les centre-bourgs. Ces réflexions, initiées en 2008 par la communauté de communes et la CCI, deviennent opérationnelles en 2011 pour 3 ans, pour un montant de 1 637 000€, subventionné à 33% par l'État. La commune met alors à disposition des moyens financiers et humains ainsi que des locaux pour l'association des commerçants, très active dans la démarche et contribuant à l'animation du centre.
La première phase du FISAC (de 2011 à 2016) fut composée de 2 tranches. La première représenta 90 000€ de subventions pour un investissement de 448 000€ (15 commerces). La seconde représenta 85 000€ de subventions pour un investissement de 250 000€ (14 commerces). C'est donc au total, 175 000€ de subventions attribuées par l'État et la communauté de communes du Sisteronais, pour un investissement global de 698 000€. 33 commerces sur les 130 que compte la commune ont bénéficié du FISAC 1.
Parallèlement à ces démarches de rénovation et modernisation, la commune a également agi sur la question de l'accessibilité aux commerces en prenant en main le financement de la navette électrique qui sillonne la ville.Grâce au FISAC et au travail global mené sur le centre, le taux de vacance commerciale a fortement baissé entre 2011 et 2016, passant de 28 cellules vides (19% des commerces) à 9 cellules vides (9% des commerces). Une seconde phase de FISAC (candidature formulée par la communauté de communes dès 2017) débuta en décembre 2019 pour un montant de 304 728€ de subventions permettant la mise en œuvre du plan d'actions triennal (2020-2022) d'un montant de 1 653 425€ (pour lequel la CCSB participe à hauteur de 880 000€). Ce nouveau FISAC permet de poursuivre des actions relatives à la modernisation des commerces et à leur accessibilité, à des animations portées par les associations de commerçants, à la mise en place de solutions numériques, et à l'acquisition de cellules vacantes. Le soutien au développement économique du centre s'est également traduit par le rachat de 10 locaux commerciaux par la commune, afin de proposer aux futurs porteurs de projet des loyers modérés (magasin test) par des conventions d'occupation temporaire.
Aujourd'hui le centre ancien connaît un taux de vacance commerciale de 5%, soit 15 points de moins. La commune a également modifié son PLU afin d'éviter les changements de destination de locaux commerciaux en habitat.

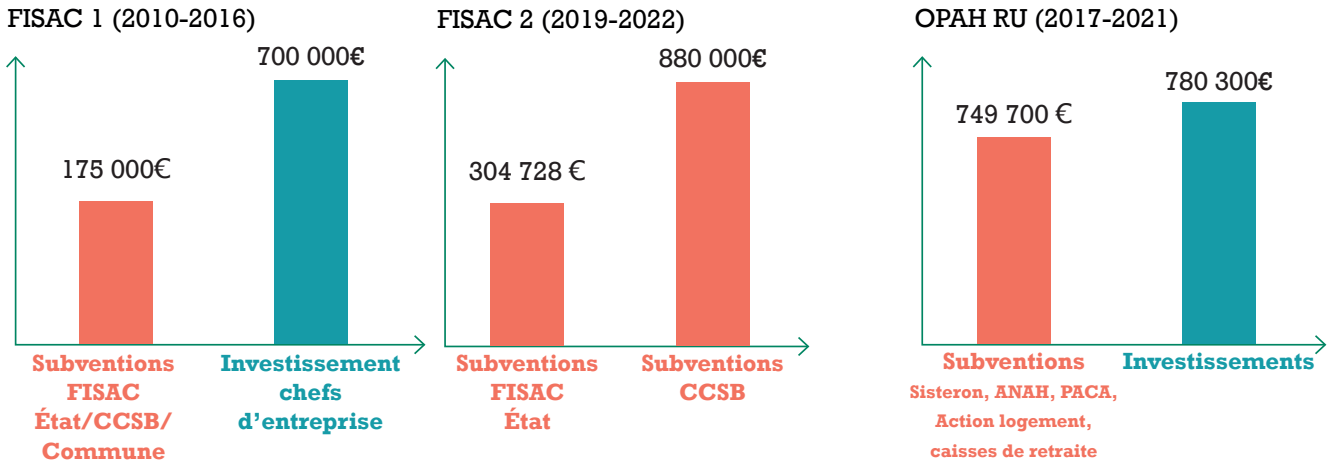
Conjointement aux actions menées sur le commerce, la commune s'est engagée dès 2008 dans des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat indigne, avec le soutien financier de l'ANAH. Plusieurs opérations THIRORI, RHI et une OPAH RU ont été mise en place, afin d'agir durablement sur cette problématique. Depuis 2017, Sisteron est donc signataire d'une convention OPAH-RU, en partenariat avec l'ANAH, la Région, le Département et la CAF. La convention prévoit douze actions réparties sur plusieurs thématiques: requalification des espaces publics et mise en valeur du patrimoine, reconquête des immeubles dégradés et favoriser la venue et le maintien des habitants en centre-ville. Depuis le début de l'OPAH, 79 dossiers ont été traités pour 1 530 000€ de travaux engagés, avec un financement à hauteur de 49% des partenaires financiers (Commune, ANAH, Région, Action Logement et la caisse de retraite). Le dispositif devait initialement se terminer le 31 décembre 2021, mais grâce au programme Petites Villes de Demain, il fut prolongé jusqu'à fin 2022. La convention Petites Villes de Demain, signée en 2021 par la commune, permettra de poursuivre la dynamique de redynamisation initée depuis plus de 10 ans. Une douzaine de projets sont inscrits au programme dont la poursuite de l'OPAH-RU, évoquée précédemment, et le soutien au commerce de proximité. Ce volet commercial permettra donc de poursuivre la relance économique du centre, grâce à une étude évaluant notamment la santé du tissu commercial, les profils clients et les locaux vacants afin d'aboutir à des préconisations. La question de la digitalisation des commerces de proximité sera également traitée.

À travers ces diverses opérations, l'objectif de la commune était double: attirer et maintenir les habitants en centre-ville et promouvoir un développement commercial équilibré entre le centre et la zone d'activité au nord, en investissant de manière équilibrée et non concurentielle. La force du projet de redynamisation du centre-ville réside dans la volonté marquée de la commune de développer un projet global dans ses champs d'actions et équilibré sur le territoire. C'est donc une recherche de complémentarité thématique et territoriale qui guide le projet.

LES PARTENAIRES :

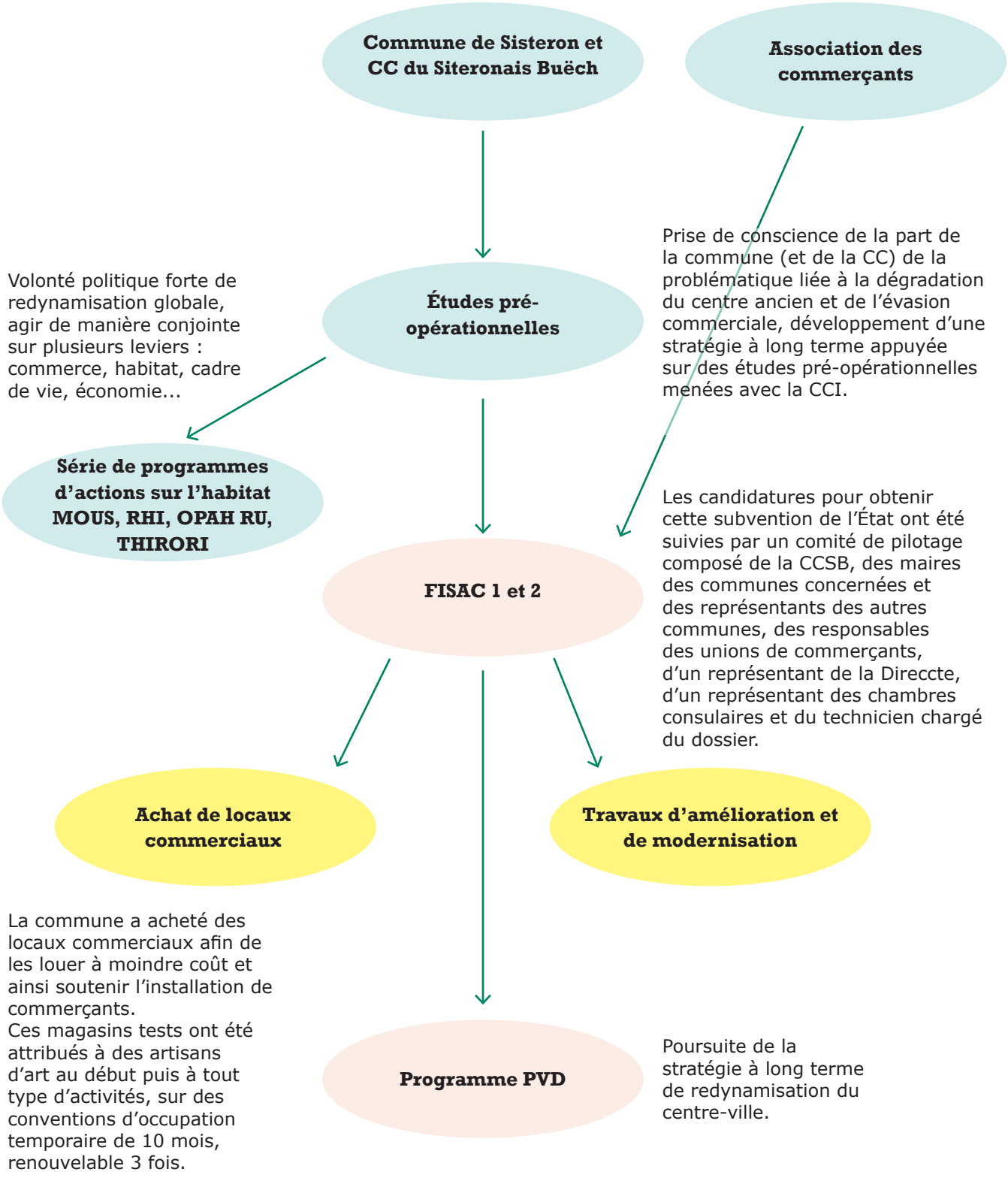


LES FINANCEURS :



En pratique :

Le montage de l'opération :



Le + du projet :

La revitalisation du coeur de ville par le commerce fut réalisée en complémentarité avec la réhabilitation de nombreux îlots dégradés ainsi qu'une volonté de développement équilibré et non concurrentiel entre la zone d'activité située au Nord et le centre, permettant une harmonisation et une cohérence des projets.

À ce jour, une étude de mobilité a été lancée à l'échelle de la commune, afin de permettre une meilleure accessibilité. Une nouvelle opération a été lancée sur l'habitat (THIRORI) en 2021 et le programme «Petite Ville de Demain» permettra de poursuivre les dynamiques en cours.

© AUPA

La quincaillerie,
tiers-lieux d'assemblage local
Guéret

Carte d'identité du projet

Commune : Guéret (23)

Nombre d'habitants : 12 889 habitants en 2018

Constats sur le territoire : La population est en baisse depuis les années 1980, la Creuse est le 2ème département le moins peuplé de France.

Enjeux sur le territoire : Retrouver de l'attractivité sur la commune et sur le centre, offrir un lieu de ressource numérique, d'échange et de partage ouvert à tous.

Projet : Porté par l'agglomération du Grand Guéret, un premier lieu s'ouvre en hyper-centre en 2015, dans les locaux d'une ancienne quincaillerie inoccupée. La Quincaillerie déménage fin 2019 dans un nouveau lieu de 1000 m² acheté par l'agglomération. Ce nouvel espace est inauguré le 31 janvier 2020.

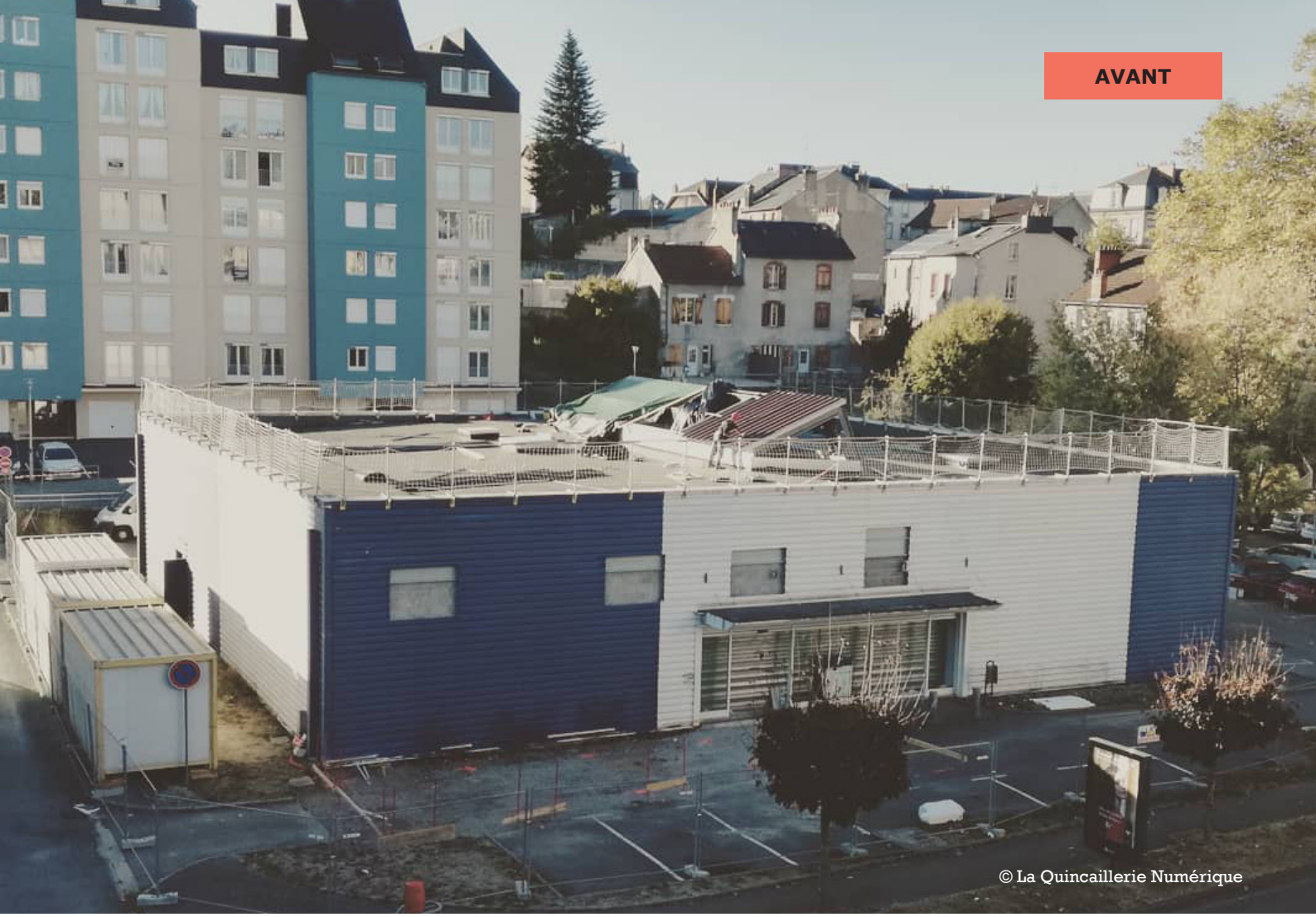
Date de lancement : 2015

Où en est-on ? : en fonctionnement

Coût total : 1,7 million pour le nouveau lieu (achat + travaux)

Pour plus d'informations : https://www.laquincaillerie.tl/

Baptiste Ridoux, Coordinateur du tiers-lieu, Directeur du développement local collaboratif, baptiste.ridoux@agglo-grandgueret.fr


AVANT
© La Quincaillerie Numérique

APRÈS
© La Quincaillerie Numérique

© La Quincaillerie Numérique

Interview de Baptiste Ridoux
Coordinateur, Directeur du développement local collaboratif

« Il y a un avant et un après la Quincaillerie », nous a confié Baptiste Ridoux, directeur du développement local collaboratif de la communauté d'agglomération du Grand Guéret. Face au constat de la perte d'attractivité de la commune, de la faible animation du centre-ville, du manque de liens sociaux et de la fracture numérique, le projet de la Quincaillerie s'est inscrit dans la commune comme un levier de développement économique et social.

Portée par la communauté d'agglomération du Grand Guéret, la Quincaillerie est un tiers-lieu accueillant différents espaces et usages. Né en 2015, il rassemble un public varié d'habitants, associations, entrepreneurs, jeunes, seniors, parents, enfants…
Animer le territoire, fédérer les acteurs locaux, devenir un lieu de rencontres, de partage et de savoir... autant d'ambitions que se sont fixées les initiateurs du projet. Avec l'installation de plusieurs associations locales, l'objectif a été de faire de cet espace un lieu de vie et de travail qui permette de mixer les publics: jeunes, usagers du CCAS, télétravailleurs, etc. qui se croisent dans cet espace de médiation numérique et d'innovation sociale.

C'est donc à partir d'une initiative locale qu'est née l'idée de cet «ovni» dans le paysage creusois. En 2015, Radio Pays de Guéret lance une initiative éphémère, ouverte à tous, dans un local vacant du centre-ville, une ancienne quincaillerie. Face à l'engouement des habitants pour ce lieu et cet évènement, un travail de coopération entre les citoyens initiateurs du projet et les élus et services de l'agglomération s'est mis en place afin de réfléchir sur le développement d'une action similaire plus pérenne. La location par l'agglomération de cette ancienne quincaillerie en centre-ville de Guéret a donné le nom à cet espace hybride.

« Cette dimension de bien commun du lieu signifie qu'au-delà d'être un service public ce lieu, pour moi, appartient à tout le monde. Il y a cette notion de communauté dans ce lieu, où gravitent des communautés très diverses. C'est un espace de vie, on offre également des activités professionnelles, culturelles et c'est cette notion de convivialité qui est importante. »

Victime de son succès, la Quincaillerie a dû déménager en 2018 pour occuper des locaux plus vastes.
Si la Quincaillerie, née d'une initiative spontanée, s'est construite progressivement, sa relocalisation a été un nouveau challenge et a permis une montée en puissance du projet. Associant de nombreux partenaires, organisant la concertation, le Grand Guéret a mobilisé une importante ingénierie : montage financier audacieux, prise en compte des enjeux énergétique du bâtiment et personnel motivé et passionné.

« La collectivité a toujours mis les moyens et soutenu le projet, cela a été voté à l'unanimité et nous sommes le seul tiers-lieu de Nouvelle Aquitaine à être un service public local, et ça c'est important et j'y tiens. »

La Quincaillerie a été un vrai vecteur d'attractivité pour le territoire. Ce lieu a renforcé le lien social en créant des espaces de travail partagé, d'échanges, de débats, d'animation et de réflexion.

2015

SEMAINE DU NUMÉRIQUE (CONFÉRENCES, CONCERTS, EXPOSITIONS)

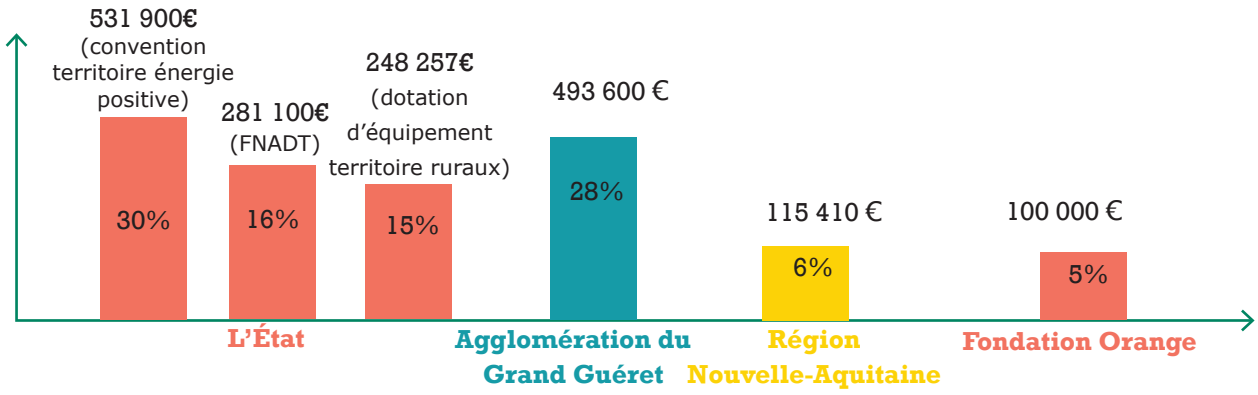
OUVERTURE

2016

LA QUINCAILLERIE, TIERS-LIEU D'ASSEMBLAGE LOCAL

LES PARTENAIRES :

LES FINANCEURS DU NOUVEAU LIEU



Pour un coût total de l'opération de 1 770 267 € (hors financement FEDER)

2018

LES RENCONTR'ACTÉES DES TIERS-LIEUX ET DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

COOPÉRATION EUROPÉENNE

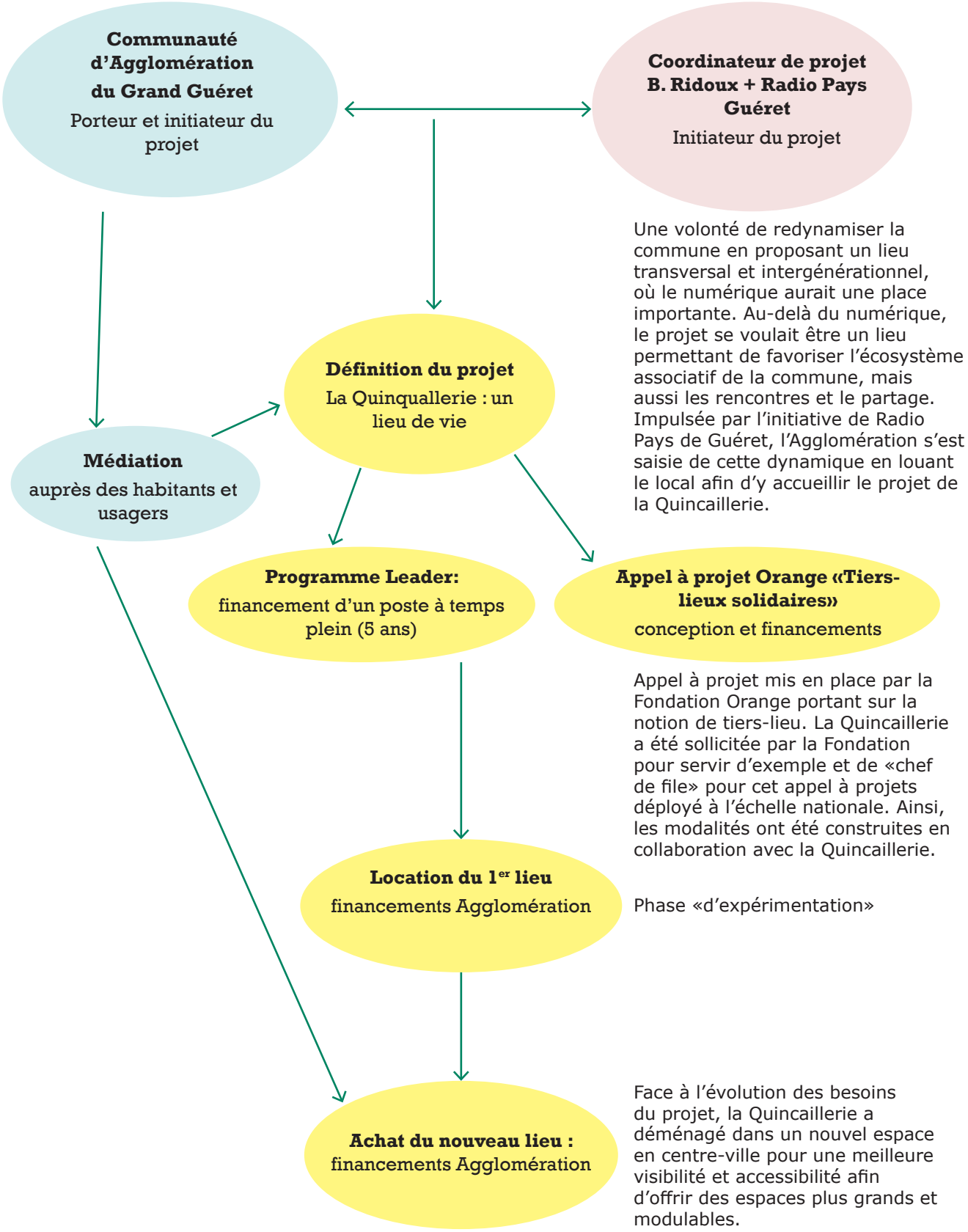
DÉBUT DES TRAVAUX DU NOUVEAU LIEU

2020

MISE EN PLACE D'UN DRIVE FERMIER

DÉMÉNAGEMENT DANS LE NOUVEAU LIEU

En pratique :



Une volonté de redynamiser la commune en proposant un lieu transversal et intergénérationnel, où le numérique aurait une place importante. Au-delà du numérique, le projet se voulait être un lieu permettant de favoriser l'écosystème associatif de la commune, mais aussi les rencontres et le partage. Impulsée par l'initiative de Radio Pays de Guéret, l'Agglomération s'est saisie de cette dynamique en louant le local afin d'y accueillir le projet de la Quincaillerie.

Appel à projet mis en place par la Fondation Orange portant sur la notion de tiers-lieu. La Quincaillerie a été sollicitée par la Fondation pour servir d'exemple et de «chef de file» pour cet appel à projets déployé à l'échelle nationale. Ainsi, les modalités ont été construites en collaboration avec la Quincaillerie.

Phase «d'expérimentation»

Face à l'évolution des besoins du projet, la Quincaillerie a déménagé dans un nouvel espace en centre-ville pour une meilleure visibilité et accessibilité afin d'offrir des espaces plus grands et modulables.

© La Quincaillerie Numérique

© La Quincaillerie Numérique

© La Quincaillerie Numérique

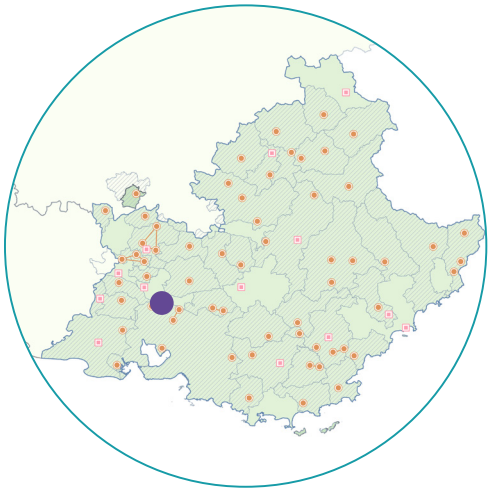
« Il faut qu'il soit un patchwork de projets et d'influences, un camaïeu d'idées et d'actions, un couteau suisse au service de tous, surtout de celles et ceux qui seront assez fous pour oser croire que l'humanité n'est pas faite que d'échanges mercantiles asservissants, de fallacieuses spéculations ou de modes de gouvernance autoritaires, désincarnés et éloignés du citoyen. »

Éric Correia, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Le + du projet :

Au début de la crise du Covid, plusieurs initiatives se sont développées autour de l'approvisionnement en circuit court. À la sortie des confinements, ces initiatives n'ont pas été maintenues, c'est ainsi que la Quincaillerie a décidé de lancer le drive de la Quicaill' en mai 2020, un drive fermier qui rassemble 11 producteurs. Le projet devrait également se développer autour du Petit Marché de la Quincaill' afin de centraliser des commandes pour ensuite les redistribuer sur les centralités environnantes. Cette nouvelle initiative est mise en place par le Groupement des Agriculteurs Biologistes de la Creuse (GAB23), Solasol et la Quincaillerie dans le but de faciliter l'approvisionnement en produits bio et locaux au quotidien sur le territoire.

Pendant la crise sanitaire, la Quincaillerie a également démontré son potentiel de réactivité et sa capacité à répondre à divers besoins en produisant plus de 2000 visières grâce à la découpeuse laser.



La Fruitière Numérique
Lourmarin (84)

Carte d'identité du projet

Commune : Lourmarin

Nombre d'habitants : 1 043 habitants en 2018

Constats sur le territoire : Volonté communale de valorisation d'un patrimoine bâti inutilisé couplé à une volonté de sortir de la saisonnalité (tourisme estival important). Une population importante d'indépendants et un terreau entrepreneurial riche.

Enjeux sur le territoire : Favoriser le lien social, l'intergénérationnel et les rencontres afin de tisser un réseau sur le territoire. Il s'agit également d'offrir aux habitants de la commune un accès aux outils numériques (afin de lutter contre la fracture numérique) et une programmation culturelle tout au long de l'année (évènements de septembre à juin).

Projet : Ancienne coopérative agricole réhabilitée, la Fruitière Numérique est un tiers-lieu composé de 7 espaces destinés à la transmission du savoir numérique, à la créativité, à l'apprentissage, aux échanges et à la convivialité. Ces 7 espaces sont la Plateforme pour le marché des producteurs, la halle (résidence artistique, expositions, vidéoprojections, séminaires), le grenier (coworking, ateliers), l'EPN (accompagnement et conseils informatiques), le frigo (workshop), le hangar (auditorium de 230 places pour des conférences) et le Fablab (scan 3D, découpe laser, imprimante 3D, fraiseuse numérique, découpe vinyle et accompagnement de projets).

Date de lancement : 2015

Où en est-on ? : En fonctionnement

Coût total : 5,5 millions

Pour plus d'informations : https://lafruitierenumerique.fr/

Pauline Metton, Directrice, pauline@lafruitierenumerique.fr

© La Fruitière Numérique

© La Fruitière Numérique

AVANT

© La Fruitière Numérique

Évolution entre la première phase de travaux de 2015 et la seconde de 2017

APRÈS

© La Fruitière Numérique

© La Fruitière Numérique

Interview de Pauline Meton directrice de la Fruitière

En 2008, la commune acquiert l'ancienne coopérative agricole (3000m² dont 1400m² de bâtis), afin de protéger cet élément patrimonial situé à l'entrée du centre du village. La même année, un EPN (espace public numérique) est mis en place dans la commune. Par la suite, le maire de l'époque développe et défend un projet pour ce lieu qui contribuerait à faire sortir la commune de la saisonnalité et ainsi créer un nouveau pilier économique pour Lourmarin, à côté du tourisme et de l'agriculture. Il s'agissait également de participer au maintien d'une balance démographique positive, parallèlement à la construction de nouveaux logements, en étant un argument supplémentaire dans l'installation de nouveaux ménages. Ce projet avait aussi pour objectif de participer à la vie du village et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

En 2011 un marché hebdomadaire de producteurs en agriculture biologique ou raisonnée est mis en place. Le but était de rendre hommage au passé de ce lieu et promouvoir le savoir-faire des paysans et des restaurateurs mais aussi de permettre aux habitants de se réapproprier le lieu.

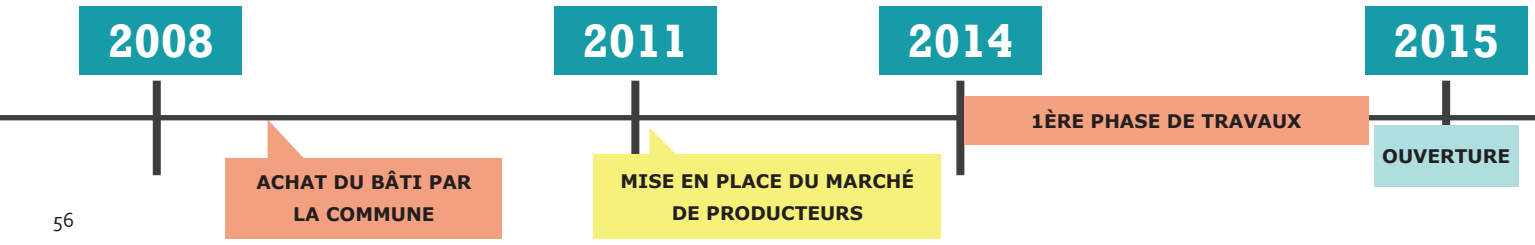
« *L'idée géniale de Blaise* a été de mettre en valeur la présence de chefs étoilés sur la commune et les produits du marché en faisant des* animations culinaires chaque semaine. » J.P Pettavino, maire de Lourmarin

En parallèle, la commune monte un comité de pilotage pluridisciplinaire en charge de définir les grands axes du projet et décide que la Fruitère Numérique abritera un Fablab, un coworking, un EPN, des espaces événementiels et le marché de producteurs.

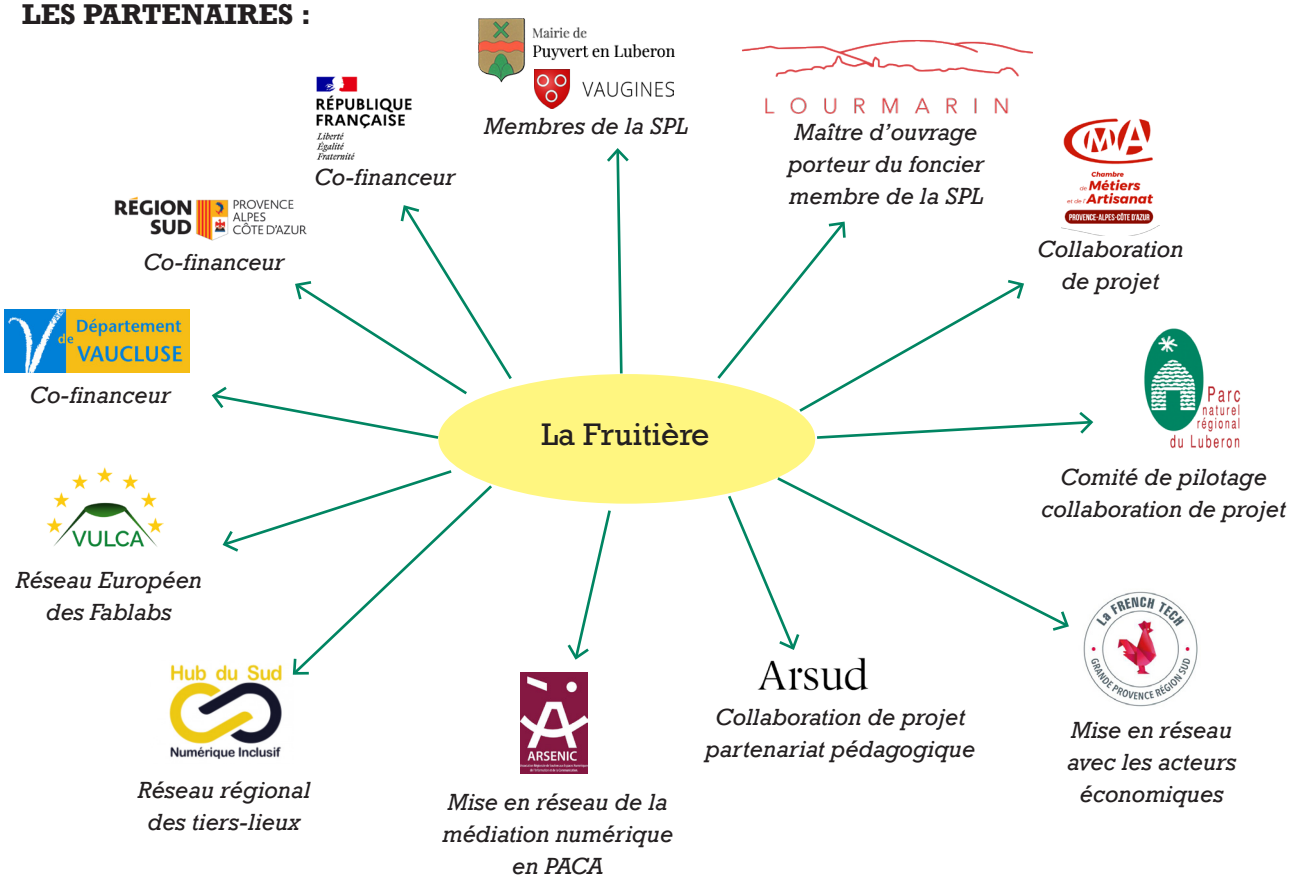
C'est en 2014 que les travaux de la première phase débutent, 80% du projet est supporté par la commune, soutenue par l'État, la Région et le Département.
Pour faire accepter ce projet (sur un modèle méconnu et hybride, on ne parlait que très peu de tiers-lieux à ce moment-là) auprès des différentes instances publiques et de la population, le maire a dû redoubler d'efforts et de pédagogie pour les sensibiliser au projet. Il a ainsi mis en place des réunions d'informations auprès de la population et a milité auprès des différents partenaires financiers pour expliquer le bien-fondé du projet.
Après une première phase de travaux, la Fruitière ouvre ses portes en mai 2015.
Au départ, la gestion du lieu est confiée à l'association Cumin mais rapidement la gestion associative montre ses limites et une nouvelle entité juridique, une SPL, est créée en 2016 par la commune afin d'inscrire le projet dans la durée. Cette SPL est composée de la commune de Lourmarin (actionnaire majoritaire à 96%) et des communes de Vaugines et Puyvert.

« *La Fruitière est un tiers-lieu dédié au numérique mais pas que... c'est à la fois* un lieu de travail, un lieu de rencontre et un lieu culturel. *Depuis notre création en 2015, nous bénéficions d'un ancrage territorial fort, grâce au soutien de nombreux partenaires et à notre participation à plusieurs dynamiques de réseau, de partage et de collaborations. Nous portons ces valeurs au cœur même de notre tiers-lieu, en y favorisant les interactions entre nos différents usagers, afin de créer* un impact positif sur le territoire, à la fois économique, social et culturel. » Pauline Metton

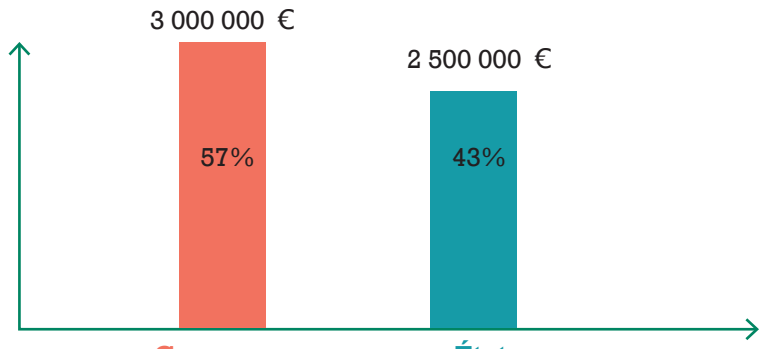
Suite à la mise en place du projet, les habitants ont généralement bien adhéré au lieu, jusqu'au moment de la création de la SPL qui a marqué un frein dans l'appropriation face à des interrogations concernant le fonctionnement de la société et les enjeux financiers. La volonté d'atteindre un auto-financement a contraint la Fruitière à capter des projets extérieurs générateurs de bénéfice parfois au détriment d'actions à visée publique moins lucratives. C'est une stratégie qui a été bien perçue et rassurante face à l'inquiétude des habitants qu'un projet de cette ampleur pèse sur les budgets communaux. La Fruitière a donc réussi à atteindre un équilibre économique (budget annuel composé à 1/3 Délégation de Service Public commune de Lourmarin et 2/3 fonds propres) et se trouve actuellement dans une phase de «reconquête» afin de favoriser l'appropriation et une meilleure compréhension du lieu auprès des habitants.



LES PARTENAIRES :



LES FINANCEURS :



Pour un coût total de l'opération de 5 500 000 €

2016 — **ÉVOLUTION STATUT JURIDIQUE ASSOCIATION » SPL**

2017 — **2ÈME PHASE DE TRAVAUX**

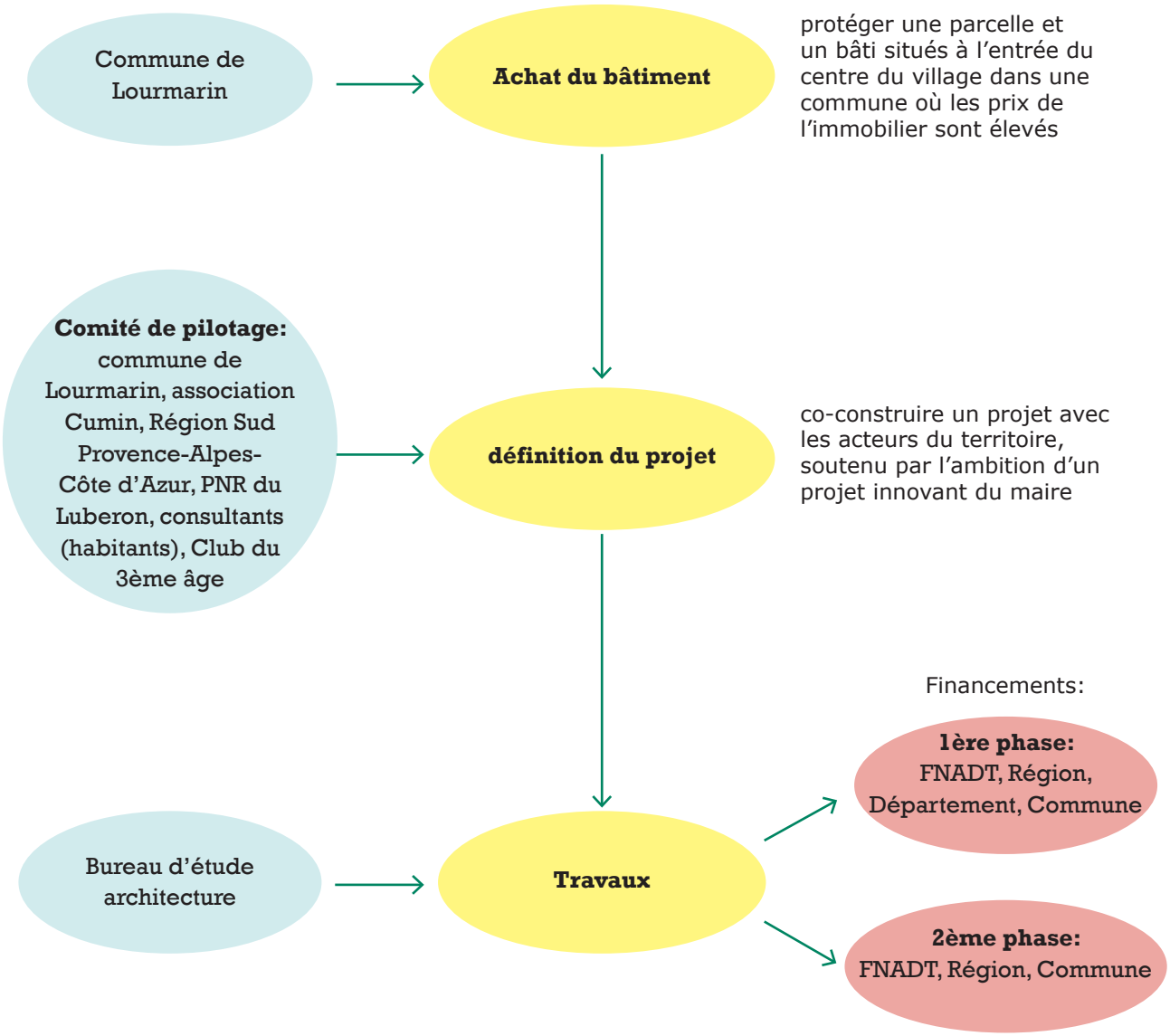
2018 — **ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE ATTEINT**

2021 — **LABÉLISATION FABRIQUE DE TERRITOIRES**

EN PRATIQUE :

De 2015 à 2016 forme associative, puis en 2016 changement pour SPL

Le montage de l'opération :



Le + du projet :

La Fruitière fut le 1er tiers-lieu rural de cette envergure en région et détient plusieurs Label : «Espace régional internet citoyen», French Tech, Sud Labs et Fabrique de territoires. Ces derniers contribuent à la reconnaissance du projet, mais également lui permettent de s'inscrire dans un réseau d'acteur local, régional et national. Particuliers et professionnels s'y croisent au gré des différentes offres d'accompagnement personnalisé.

En 2019, plus de 13 000 visiteurs, 27 coworkers, 88 utilisateurs de l'EPN en moyenne par mois, 32 porteurs de projets accompagnés par le Lab', 72 évènements dont 6 événements communaux, 21 culturels et 45 séminaires.

L'équipe de la Fruitière participe à la formation «Piloter un tiers-lieux - formation action» en partenariat avec La Coopérative tiers-lieu(x) et le réseau Sud tiers-lieux, témoignant de sa contribution active au développement du réseau régional.

© La Fruitière Numérique

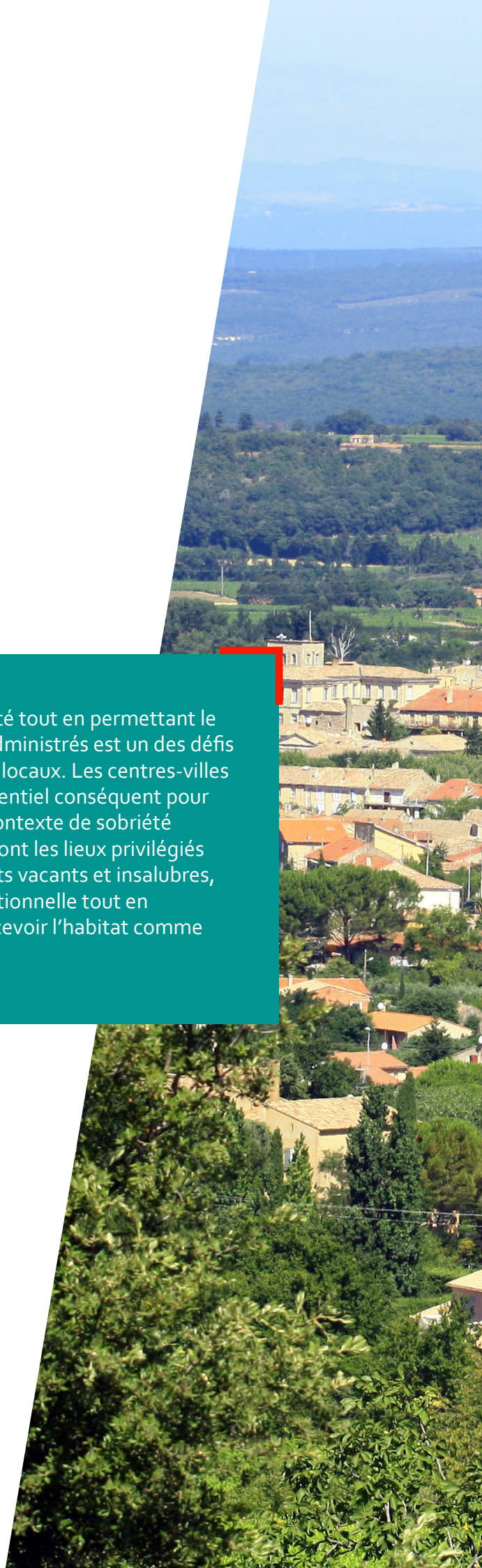
« 12 000 personnes transitent chaque année dans la Fruitière, c'est énorme pour un petit village comme Lourmarin. Parmi les différentes missions de la Fruitière, le fablab rencontre un grand succès auprès d'artisans, de commerçants, etc, grâce à la créativité et la polyvalence des personnes qui animent ce lieu. Le coworking fonctionne très bien également, les coworkers viennent depuis longtemps et ne viennent pas en simple consommateur, ce sont des partenaires qui ponctuellement jouent un rôle d'acteur dans le projet.
Pour nous la Fruitière, c'est un peu «l'enfant» de la mairie, donc évidemment on soutient fortement le projet, que l'on considère comme un service public, en faisant attention à ce que le lieu ne soit pas utilisé à tort et qu'il conserve les valeurs de base. Nous n'attendons pas de retour direct sur l'investissement, on considère que c'est une action de structuration des activités du village, qui doit permettre de poursuivre son développement. La commune a pour ambition d'accueillir de nouveaux ménages plus jeunes et la présence de la Fruitière contribue grandement à cette ambition.
Avant, la commune de Lourmarin était souvent associée à son château, aujourd'hui je crois que c'est à la Fruitière que l'on pense lorsque l'on évoque Lourmarin. »

J.P Pettavino

© La Fruitière Numérique

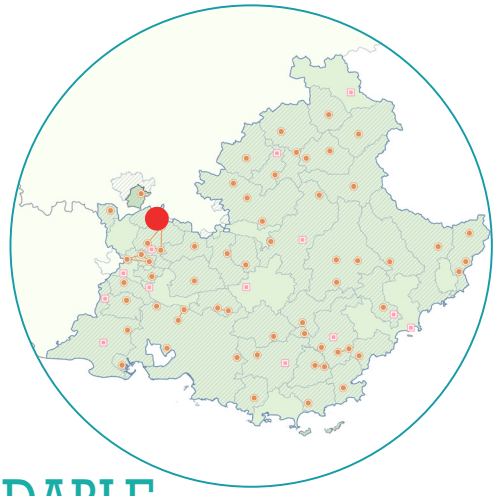
03

Offrir des logements de qualité tout en permettant le parcours résidentiel à ses administrés est un des défis majeurs portés par nos élus locaux. Les centres-villes et de villages offrent un potentiel conséquent pour repenser l'habitat de demain. Dans un contexte de sobriété foncière et d'attractivité territoriale, ils sont les lieux privilégiés pour engager la résorption des logements vacants et insalubres, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle tout en proposant une nouvelle manière de concevoir l'habitat comme espace d'échanges et de lieu de vie.



QUALITÉ D'HABITER

© Hocquel A - VPA



LA BERGÈRE

UNE RÉSIDENCE SÉNIOR ABORDABLE AU-DESSUS D'UNE MAISON MÉDICALE

FAUCON

Carte d'identité du projet

Commune : Faucon (84)

Nombre d'habitants : 437 habitants en 2021

Constats sur le territoire : Faucon est un village perché donnant sur le Mont Ventoux où il fait bon vivre, doté d'une grande qualité patrimoniale que les élus souhaitent préserver. Compte tenu de ses nombreux atouts, le village connaît une forte pression touristique induisant des difficultés pour la population locale à se loger, notamment pour les séniors. Ce territoire rural a également vu son offre en profession de santé décroître, obligeant la population à parcourir plusieurs kilomètres pour accéder à l'offre de soin.

Enjeux sur le territoire : Poursuite de la volonté communale de réaliser des logements pour la population locale à travers des opérations abordables qui contribuent au parcours résidentiel, en intégrant une qualité architecturale et identitaire de Faucon.

Souhait de développer des services et équipements pour renforcer la qualité de vie des habitants du territoire.

Projet : Après deux opérations exemplaires de 9 logements locatifs sociaux, la commune, accompagnée du bailleur social Mistral habitat, devenu Vallis Habitat, livre via un bail emphytéotique une nouvelle opération de 6 logements locatifs sociaux à destination des séniors ainsi qu'un pôle médical en plein coeur du village.

Date de lancement : 2012

Où en est-on ? : Opération livrée en 2018 et aujourd'hui fonctionnelle.

Coût total : 1 523 405€ HT.

Pour plus d'informations : Sophie Rigollet - Chargée d'opérations à Vallis Habitat.

AVANT

Auparavant utilisée comme bergerie, cette opération participe à la valorisation de l'entrée du village de Faucon. Le projet allie restauration de bâti existant et construction neuve. Les LLS ont été réalisés dans le bâti rénové auquel un ascenseur a été adossé. Le cabinet médical a été créé dans l'extension.

© Vallis Habitat

APRÈS

© AURAV

Interview de Corinne Gonny maire de Faucon

À Faucon, le constat est sans appel, face à la pression touristique, il est de plus en plus difficile de se loger à l'année. Les élus l'ont bien compris et mettent en œuvre depuis plusieurs années une stratégie de développement de l'habitat et notamment de l'habitat social. La population vieillit et les conditions pour maintenir ces habitants dans le village ne sont plus réunies. Le peu d'offres de médecin dans le secteur est un catalyseur pour les élus de la commune.

« La bergère » est le fruit de la rencontre d'une volonté politique et d'une opportunité foncière. Madame la Maire nous confie « tout n'a pas été facile, il a fallu de la volonté ». Dans un contexte de pression foncière, de manque de moyens, de difficultés à attirer des opérateurs, mais aussi des praticiens, le conseil municipal n'a pas ménagé ses efforts.

Hors des sentiers battus, cette opération sur un foncier hérité par la Croix Rouge du Vaucluse a nécessité plusieurs années de discussions pour aboutir à la signature d'un bail emphytéotique avec le bailleur Mistral habitat, devenu Vallis Habitat. Près de deux ans de travaux ont été nécessaires pour réhabiliter une partie de la ferme d'origine et construire un bâtiment neuf.

La concertation avec la population et les besoins spécifiques aux métiers de la santé n'ont pas été négligés. C'est en 2018 que le pôle médical et les six logements sociaux adaptés aux aînés autonomes ont été livrés.

Aujourd'hui les logements sont occupés et un panel diversifié de professions médicales s'est installé (médecins, infirmiers, psychomotricien, dentiste, ostéopathe, kinésithérapeutes…). Il palie une carence qui touchait tout le territoire.

Le succès est au rendez-vous et d'autres praticiens de santé souhaiteraient s'installer. « Pour attirer un médecin, il nous a fallu apprendre un nouveau métier, celui de recruteur et promouvoir notre village » indique Madame le Maire avant de nous confier : « c'est une vision à long terme qu'il faut construire pour nos villages, se projeter dans le développement et la vie du village, anticiper».

Pour cette commune rurale, construire une vision partagée et des outils intercommunaux est essentiel afin de développer la vie des villages.

LES PARTENAIRES :

Opération Mixte la Bergère

Bénéficiaires
Adhésion de la population au projet

Mairie : volonté forte pour créer un pôle médical et des logements abordables
Appui pour trouver du stationnement à l'opération
Recherche de praticiens

Bénéficiaires et synergie entre praticiens

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Subventions accordées

Bâti et foncier cédés à la croix rouge via un testament pour réaliser un projet social

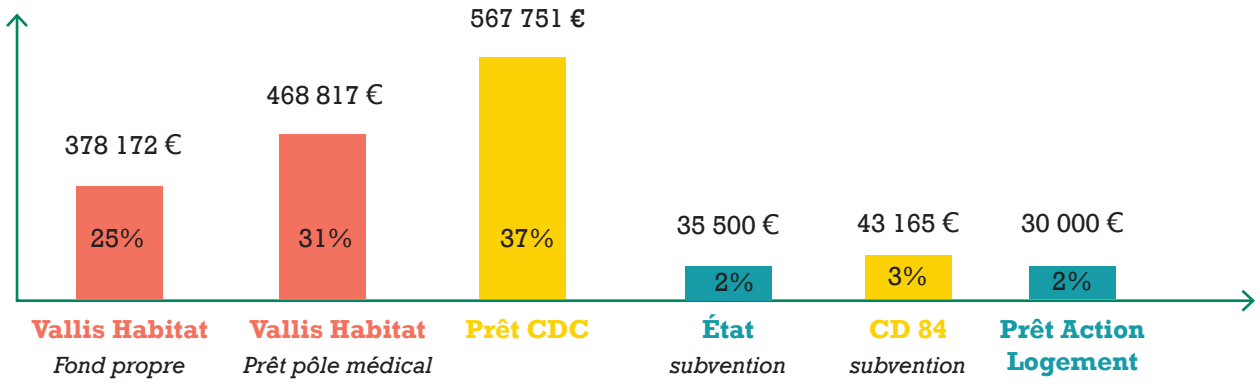
Bailleur social et gestionnaire
Bail emphytéotique de 60 ans auprès de la Croix Rouge

Appui à la Mairie dans la négociation et aide financière accordée

Prêt accordé

Prêt accordé

LES FINANCEURS :



Pour un coût total de l'opération de 1 523 405 € HT.

2018

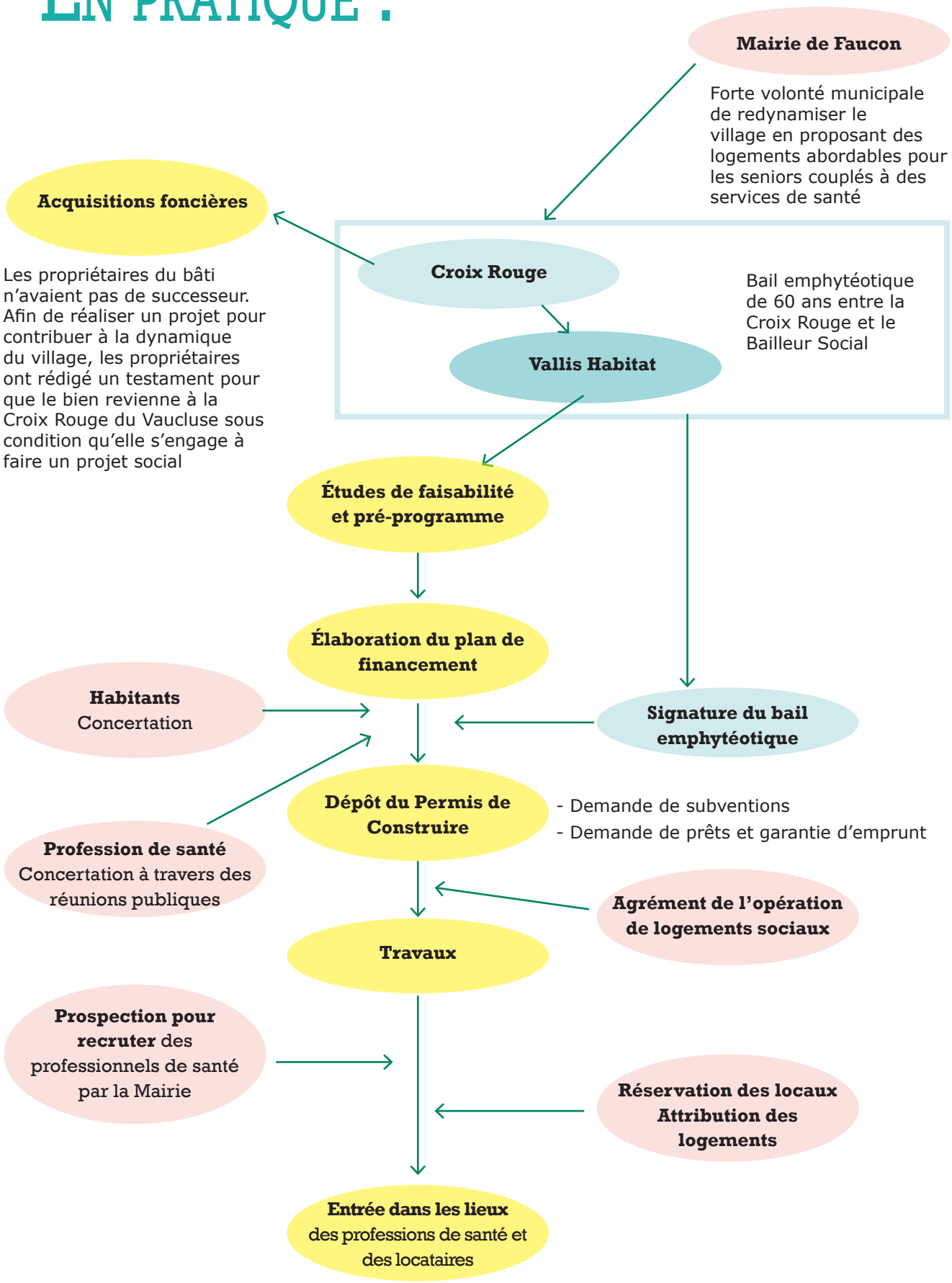
CAMPAGNE DE RECRUTEMENT DES PROFESSIONNELS DE SANTÉ

TRAVAUX

INSTALLATION DES MÉDECINS ET MISE EN LOCATION DES LOGEMENTS

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

En pratique :


Mairie de Faucon
Forte volonté municipale de redynamiser le village en proposant des logements abordables pour les seniors couplés à des services de santé
Acquisitions foncières
Les propriétaires du bâti n'avaient pas de successeur. Afin de réaliser un projet pour contribuer à la dynamique du village, les propriétaires ont rédigé un testament pour que le bien revienne à la Croix Rouge du Vaucluse sous condition qu'elle s'engage à faire un projet social
Croix Rouge
Vallis Habitat
Bail emphytéotique de 60 ans entre la Croix Rouge et le Bailleur Social
Études de faisabilité et pré-programme
Élaboration du plan de financement
Habitants
Concertation
Signature du bail emphytéotique
Dépôt du Permis de Construire
- Demande de subventions
- Demande de prêts et garantie d'emprunt
Profession de santé
Concertation à travers des réunions publiques
Agrément de l'opération de logements sociaux
Travaux
Prospection pour recruter des professionnels de santé par la Mairie
Réservation des locaux Attribution des logements
Entrée dans les lieux des professions de santé et des locataires

© AURAV

Le + du projet :

• La mixité programmatique de l'opération avec l'implantation d'un pôle médical en zone de revitalisation rurale, et l'adaptation des logements au vieillissement de la population.

• Valoriser un foncier bâti dégradé et l'insérer de manière cohérente et homogène dans le village.

• Par un projet exemplaire et la création d'un service d'intérêt général.

• Travail d'accompagnement de la municipalité pour aller chercher des praticiens et leur favoriser leur installation (faciliter la recherche de logement, d'inscription pour les services du quotidien).

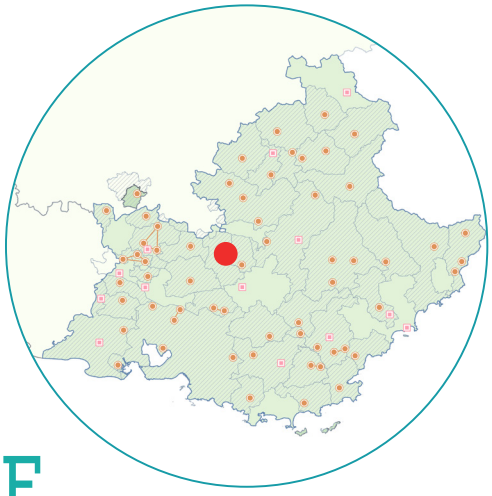
• Participation de la municipalité pour proposer une offre de stationnement complémentaire pour le pôle de santé à proximité de l'opération.

Le conseil :

• Anticiper pour saisir les opportunités et être persévérant

• Encourager les administrés sans descendance à faire un leg aux communes

© AURAV



Îlot de la Bourgade
Lutter contre l'insalubrité
Mane-en-Provence

Carte d'identité du projet

Commune : Mane-en-Provence (04)

Nombre d'habitants : 1 354 habitants en 2021

Constats sur le territoire : Site remarquable à l'attrait touristique, les prix immobiliers ont fortement augmenté à Mane et, progressivement, le logement à l'année s'est transformé en résidences secondaires. La dévitalisation du village n'était pas loin et celui-ci a progressivement perdu des activités et des habitants, phénomène qui s'est accompagné d'une dégradation du bâti . Grand témoin de cette dynamique, la rue principale du bourg, et en particulier l'îlot de la Bourgade, a progressivement périclité. Route départementale connaissant un fort transit, elle formait également une coupure entre le cœur médiéval et ses faubourgs. Pour revitaliser le village, intervenir sur cet îlot est devenu une évidence, mais aussi un défi.

Enjeux sur le territoire : Les enjeux pour ce projet sont multiples. Il s'agissait de retrouver un statut de petite centralité en réimplantant des activités, en requalifiant l'axe d'entrée du centre historique en intervenant sur un îlot dégradé. L'enjeu était aussi celui de répondre au manque de logements.

Projet : Entourée par un large partenariat, la commune de Mane-en-Provence s'est engagée dans un projet ambitieux de requalification d'un îlot dégradé. En mobilisant les dispositifs RHI-THIRORI, ce projet a permis la création de logements sociaux pour permettre aux manarains de se loger dans la commune. Ce projet s'inscrit également dans une approche plus globale de la revitalisation du centre village avec la création de locaux artisanaux, mais également la restructuration de l'entrée de ville et sa traversée.

Date de lancement : 2009

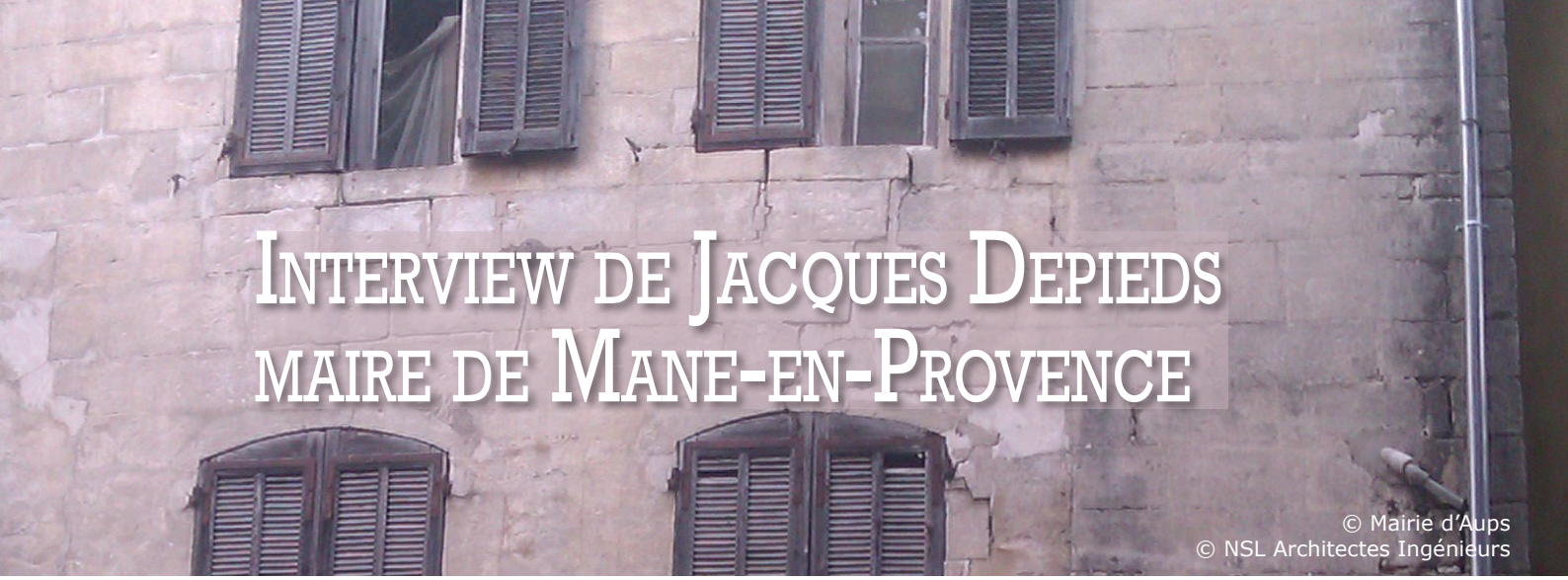
Où en est-on ? : livraison de 12 logements locatifs très sociaux, d'un local d'activités et d'un espace public. Opération en cours sur « l'îlot sud » et recalibrage de la route nationale à venir.

Coût total : 2 500 000€ HT (hors îlot sud).

Pour plus d'informations : Raphaël Chalandre - Chef de service Aménagement Urbain et Habitat à la DDT 05.

Avant : îlots dégradés de la Bourgade, immeubles frappés d'un arrêté d'insalubrité

Après : réhabilitation et construction de logements très sociaux et de locaux d'activité, reconfiguration de l'entrée de ville



Interview de Jacques Depieds maire de Mane-en-Provence

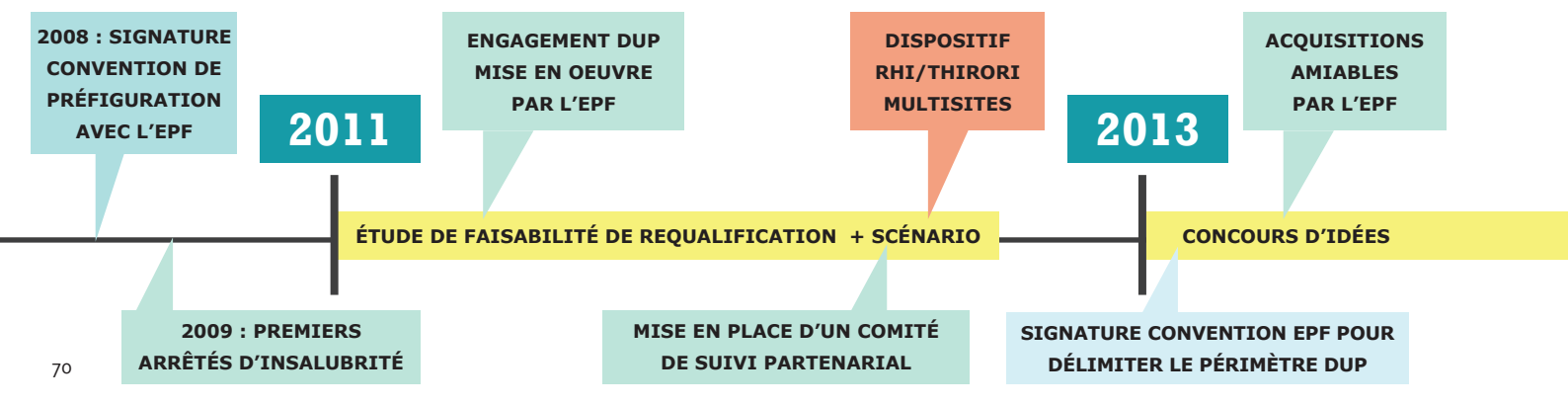
© Mairie d'Aups
© NSL Architectes Ingénieurs

Voilà plus de vingt ans que le Conseil Municipal de Mane-en-Provence a pris conscience de l'enjeu d'intervenir sur son habitat. Le constat déclencheur : une augmentation des résidences secondaires et des difficultés pour les habitants à se loger décemment. Face à cette situation, la commune a d'abord procédé à des acquisitions en utilisant son droit de préemption urbain. Elle a ainsi constitué un patrimoine de logements sociaux. Confrontée à la présence d'un secteur abandonné, « l'îlot de la Bourgade », la commune s'est saisie de cette situation pour poursuivre ses interventions sur l'habitat et plus largement.

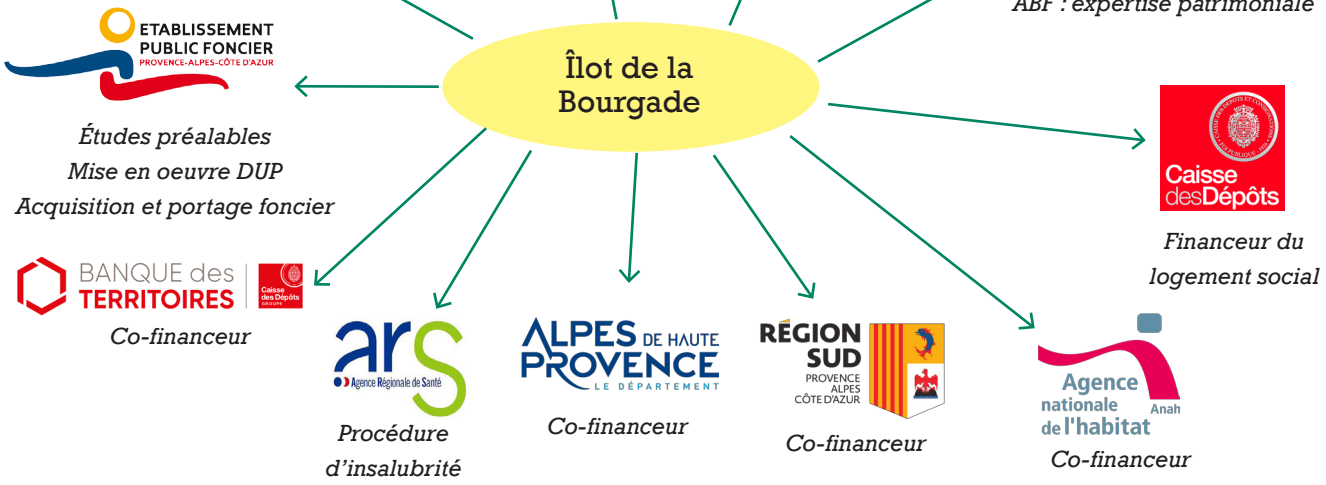
La présence de cet îlot dégradé a été une opportunité pour impulser une nouvelle dynamique dans le village. Intégrée dans une approche urbaine globale, sa requalification a permis une réelle transformation du centre bourg. Si le programme est ambitieux (cinq îlots concernés, création de logements sociaux, d'un espace public, recalibrage de l'axe principal et programmation économique), le mode opératoire ne l'est pas moins (démolition partielle, restructuration lourde, DUP, RHI-THIRORI, maîtrise d'ouvrage directe pour l'habitat social et gestion en régie municipale…).

Opération difficile ? Oui, mais c'est un travail de longue haleine avec comme objectif de transmettre le témoin indique M. Depieds Maire de Mane. L'important rappelle-t-il est de partager une vue d'ensemble avec les partenaires. Alors une confiance s'établit et des leviers financiers et opérationnels se déploient. Ainsi, une dynamique partenariale s'est rapidement créée autour du projet. Sous l'égide de la DDT04, des rendez-vous réguliers de suivi se sont organisés réunissant les partenaires impliqués : commune, intercommunalité, Anah, UDAP, DD ARS, EPF PACA… La population a pu elle aussi s'emparer du sujet avec une phase de concertation participative.

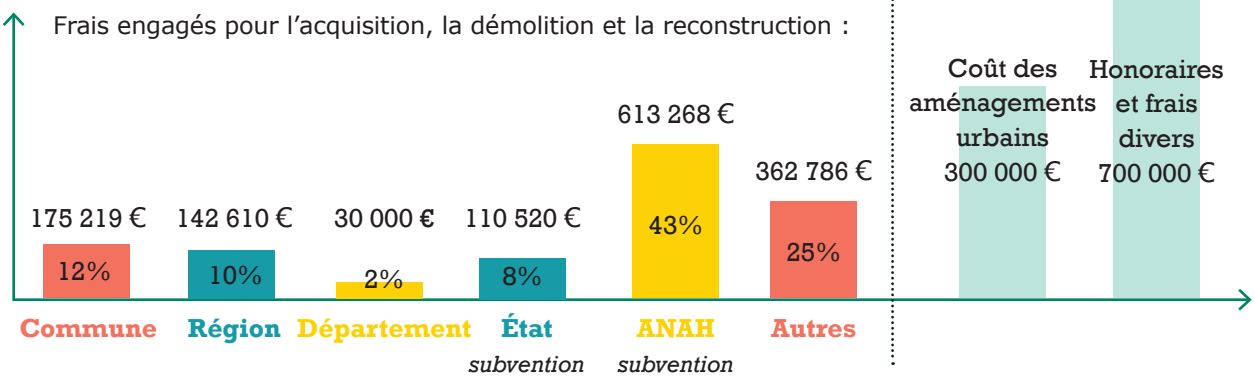
Cette stratégie ambitieuse fait école et l'ensemble de l'intercommunalité s'est saisi des enjeux d'habitat. Elle participe à un programme européen de lutte contre les déperditions énergétiques, une OPAH démarre et se fixe de nouvelles ambitions dans le cadre de l'élaboration de son CRTE. Plusieurs communes du territoire se sont, elles aussi, lancées dans des opérations d'envergure. À Mane-en-Provence, l'opération sur l'îlot de la Bourgade se poursuit et d'autres projets innovants se préparent.



LES PARTENAIRES :

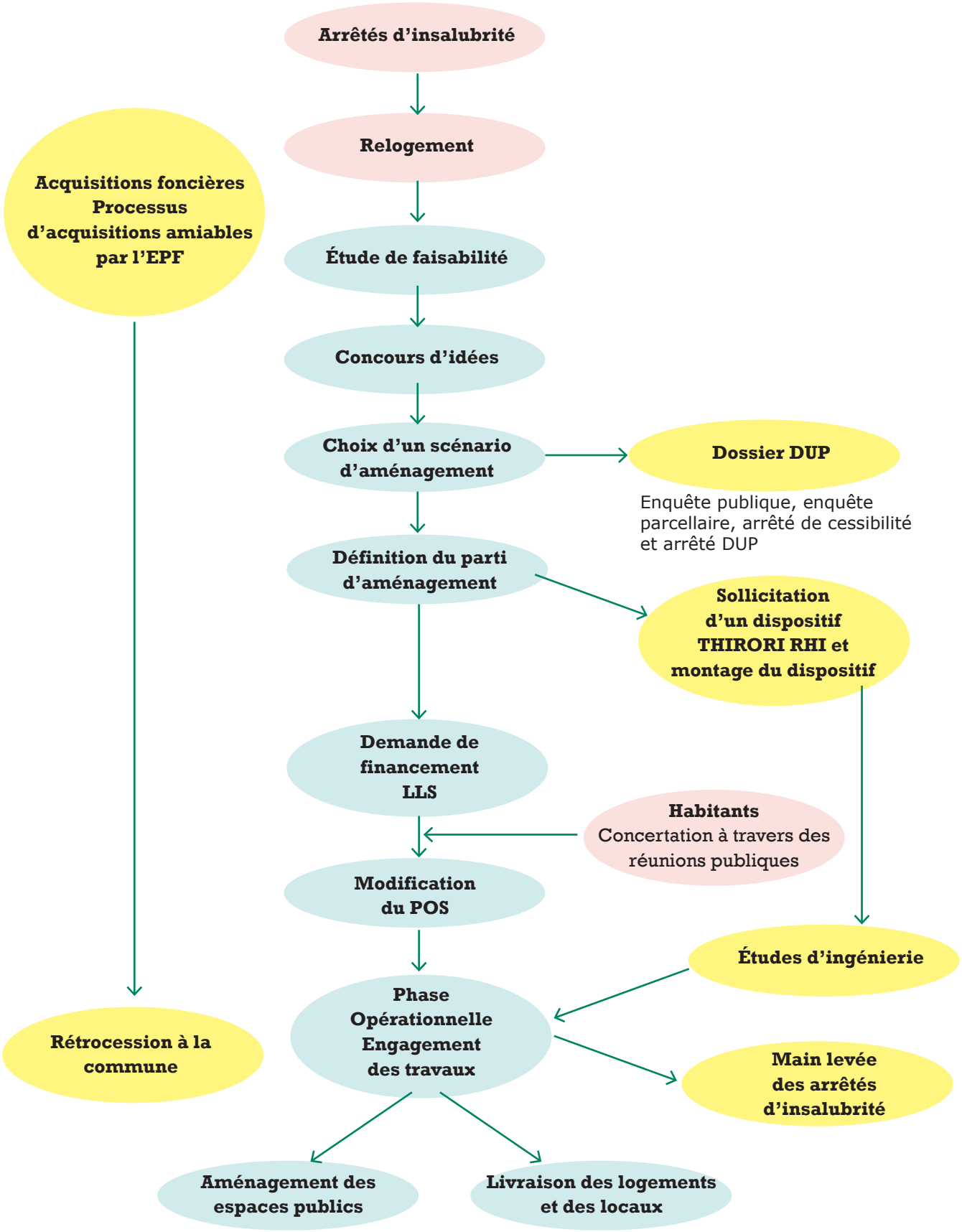


LES FINANCEURS :



Pour un coût total de l'opération de 2 500 000€ HT (hors îlot sud).

En pratique :


Arrêtés d'insalubrité
Relogement
Acquisitions foncières
Processus
d'acquisitions amiables
par l'EPF
Étude de faisabilité
Concours d'idées
Choix d'un scénario
d'aménagement
Dossier DUP
Enquête publique, enquête
parcellaire, arrêté de cessibilité
et arrêté DUP
Définition du parti
d'aménagement
Sollicitation
d'un dispositif
THIRORI RHI et
montage du dispositif
Demande de
financement
LLS
Habitants
Concertation à travers des
réunions publiques
Modification
du POS
Études d'ingénierie
Phase
Opérationnelle
Engagement
des travaux
Rétrocession à la
commune
Main levée
des arrêtés
d'insalubrité
Aménagement des
espaces publics
Livraison des logements
et des locaux

Le + du projet :

• Une association étroite et en continu des partenaires du projet ;

• Une articulation d'interventions sur l'habitat avec des aménagements urbains pour transformer l'entrée de ville ;

• Réalisation en régie de l'opération de recyclage foncier et de réhabilitation immobilière ;

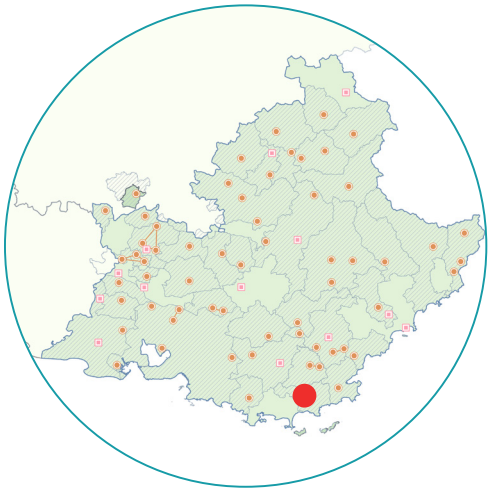
• Un plan de financement large et original ;

• Une dissociation du financement des logements sociaux de la lutte contre l'habitat indigne et une gestion en régie des logements locatifs sociaux.

Le conseil :

• Monter la DUP en parallèle des acquisitions amiables pour se laisser des marges de négociation ;

• Un bon accompagnement juridique pour le montage de la DUP.



Cap Novea
La Croix-Valmer

Carte d'identité du projet

Commune : La Croix-Valmer (83)

Nombre d'habitants: 3 879 habitants en 2018

Constats et enjeux sur le territoire : Un site repéré comme potentiel foncier dans le cadre du PLH piloté par la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, dont fait partie la commune de La Croix-Valmer. Un programme d'action pour la mise en oeuvre du PLH qui préconise dans son action 2 de proposer une offre en accession abordable permettant le maintien des actifs sur le territoire, en montant notamment des opérations mobilisant le Bail Réel Solidaire (BRS), avec comme partenaires l'EPF, bailleurs sociaux, coopératives HLM et Organismes Fonciers Solidaires (OFS).

Projet : Opération de renouvellement urbain mixte habitat et commerces qui s'inscrit dans la cadre d'une opération plus globale visant à requalifier et densifier un espace sur l'entrée nord du Village, à proximité immédiate du centre-ville.

Date de lancement : 2017 avec la signature de la convention EPF.

Où en est-on ? : travaux de gros œuvre en cours.

Coût total : 6 336 978 € HT

Pour plus d'informations : contact@lacroixvalmer.fr

AVANT

©commune de La Croix-Valmer

Une opération mixte habitat et commerces, en renouvellement urbain sur du pavillonnaire, visant à densifier et requalifier l'entrée nord du village.

APRÈS

©AI ARCHITECTURE

Interview de Bernard Jobert maire de La Croix Valmer

©AI ARCHITECTURE

Le projet «CAP NOVEA» a été mis en œuvre pour offrir à la population la capacité de devenir propriétaire de son logement dans un environnement où le coût de l'immobilier est devenu très important.

La Croix Valmer est une commune où la présence des résidences secondaires est très importante (70% de l'habitat) et où la rareté des terrains fait que le prix du logement est devenu inaccessible pour les actifs de la commune. Cette solution innovante proposée aux acquéreurs leur permet de devenir propriétaires alors que c'est impossible dans les promotions traditionnelles.

Le BRS offre une garantie anti spéculative qui permet à la commune de garder dans son giron social ce bâtiment de 42 logements.

Cette garantie a une vertu incitative pour les communes à mettre leur foncier à disposition de leurs administrés.

Ce projet a été mené en partenariat avec l'EPF, la commune étant propriétaire d'une partie du terrain d'assiette, l'EPF étant propriétaire de l'autre partie. La mise en œuvre de la procédure du dialogue compétitif s'est faite avec l'EPF, et a été menée par l'établissement public. Une convention d'intervention foncière, signée avec l'EPF, a permis de mettre en œuvre le projet et de mobiliser le foncier.

Une information a été menée auprès de la population pour expliquer le fonctionnement du BRS puis pour présenter le projet et permettre son acceptation. Le projet est en cours de réalisation. Il a suscité un étonnement à ses débuts suivi d'une adhésion grandissante de la part de la population.

Dans le même temps, des communes se trouvant dans une situation similaire de tension du foncier ont manifesté leur intérêt sur le dispositif.

Les principales difficultés rencontrées ont été au niveau des banques réticentes à financer les projets en BRS, et parfois même ignorant ce montage. Produit innovant qu'elles n'avaient pas l'habitude de financer.

LES PARTENAIRES :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Portage foncier
définition du programme,
lancement des études
(amiante, pollution,
géotechnique...), consultation
des opérateurs via un dialogue
compétitif, promesse de vente
avec Gambetta

Cap Novea

LA CROIX VALMER
Une qualité de vie

Maître d'ouvrage
gouvernance,
portage foncier
révision du PLU
concertation avec
la population

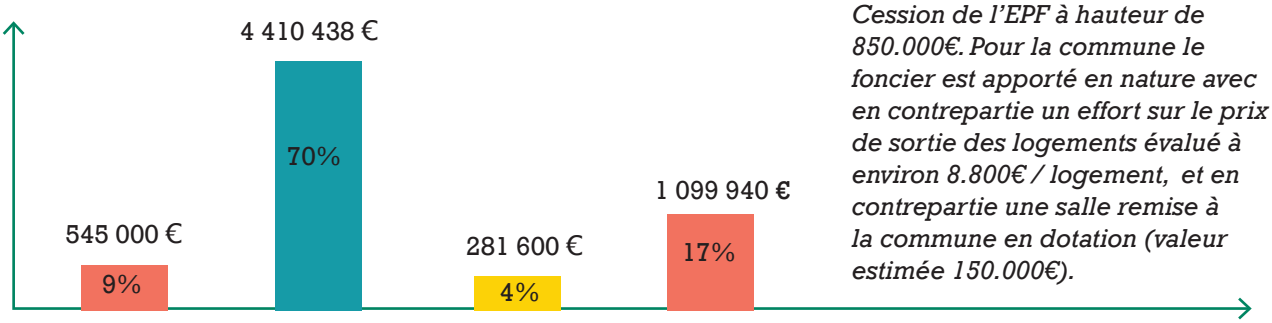
GROUPE GAMBETTA

Organisme Foncier Solidaire (OFS)
Opérateur BRS
Promoteur immobilier coopératif

AI PROJECT ARCHITECTURE INGÉNIERIE

AI Architecture

LES FINANCEMENTS :



Cession de l'EPF à hauteur de 850.000€. Pour la commune le foncier est apporté en nature avec en contrepartie un effort sur le prix de sortie des logements évalué à environ 8.800€ / logement, et en contrepartie une salle remise à la commune en dotation (valeur estimée 150.000€).

Pour un coût total de l'opération de 6 336 978 €

DÉFINITION DU PROGRAMME / LANCEMENT DES ÉTUDES /CONSULTATION DES OPÉRATEURS

Déc.. 2019

CESSION EPF ET COMMUNE AU GROUPE GAMBETTA POUR DU BRS AVEC CONDITION OBTENTION PRÊT GAIA D'UN AN

2020

MODIFICATION PLU - PERMIS DE CONSTRUIRE - ATTRIBUTION DES LOTS - SIGNATURE DES ACTES AUTHENTIQUES DE VENTE

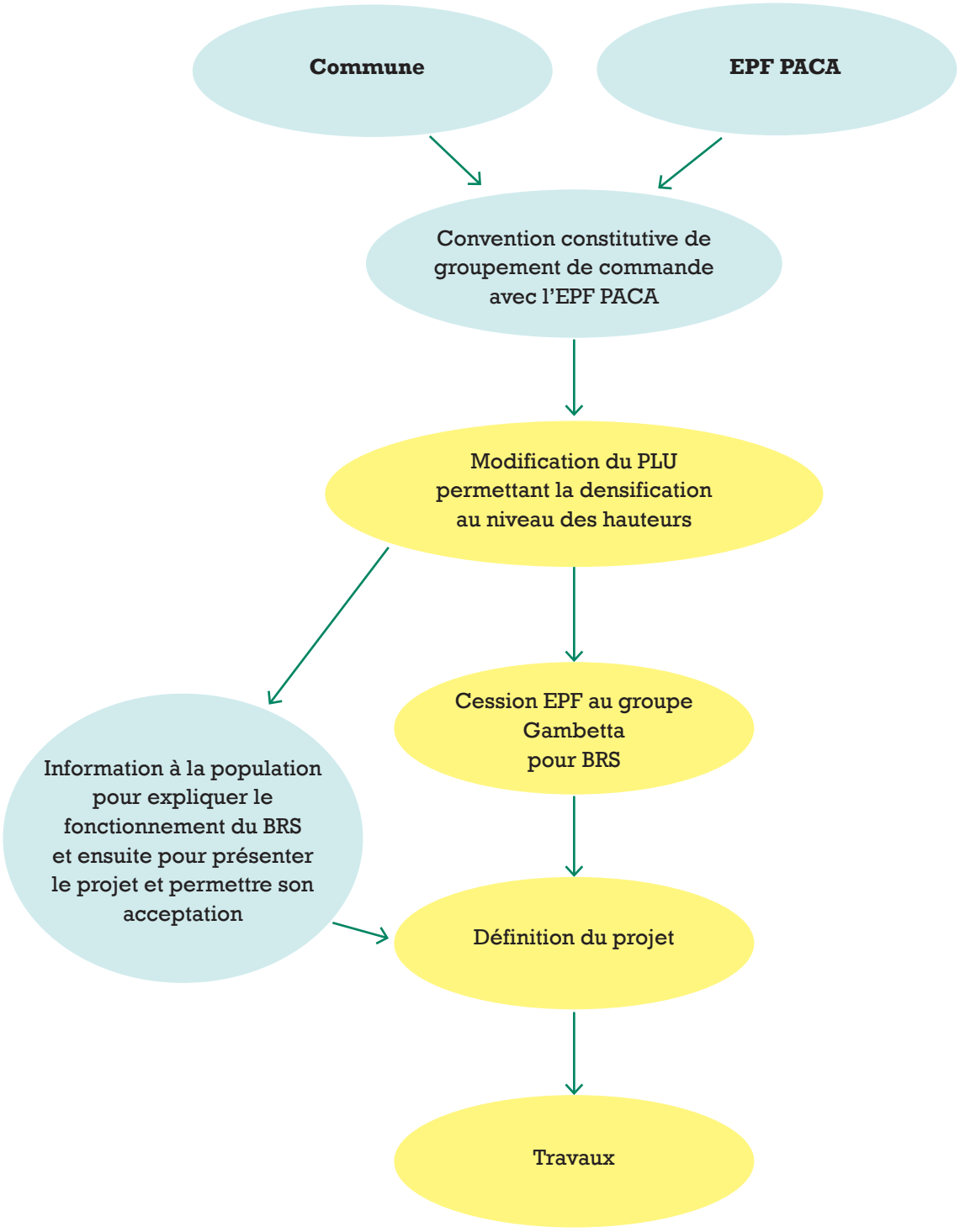
TRAVAUX

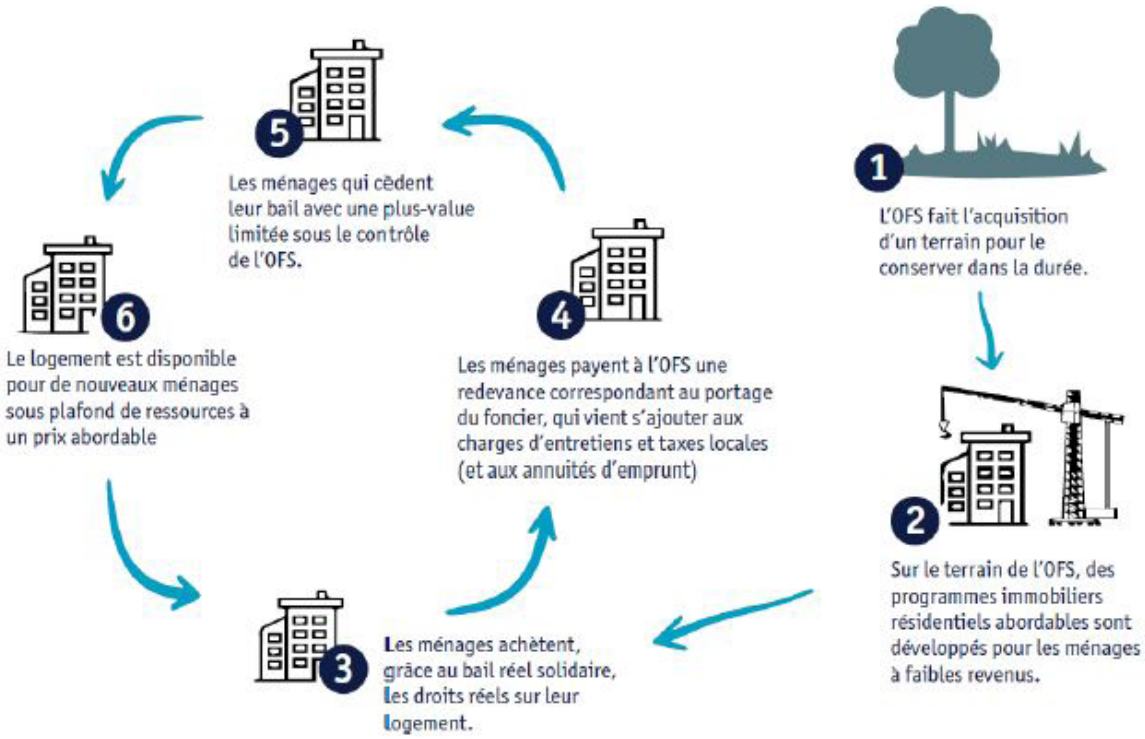
2023

LIVRAISON

En pratique :

Le montage de l'opération :





Les + du projet :

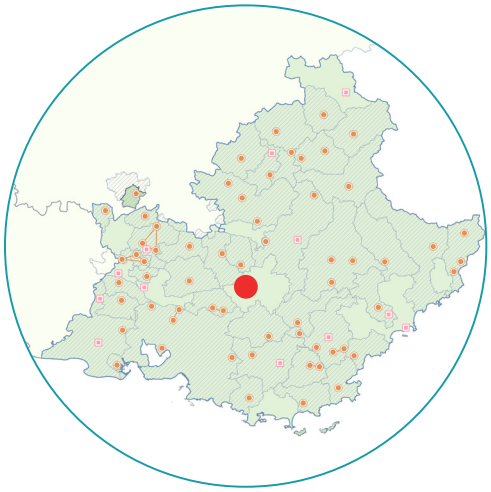
Projet innovant dans la région PACA, ouvrant la voie au logement des actifs d'une manière originale et efficace. Pour le Golfe et généralement dans les communes où la pression foncière est très forte, en zone tendue, ce système représente une des seules solutions pour éviter l'exode des actifs dans l'arrière-pays où le foncier est moins cher.

Ces logements neufs pour actifs et retraités, à proximité immédiate du centre-ville, permettent d'assurer la dynamisation de celui-ci.

Ce projet peut être considéré comme la 1ère pierre de la requalification de l'entrée Nord du village.

Labellisation recherchée : niveau BDM argent / RT 2012-10%.

©AI ARCHITECTURE



Écoquartier de la Burlière
Un projet co-construit Sainte-Tulle

Carte d'identité du projet

Commune : Sainte-Tulle

Nombre d'habitants : 3 407 habitants en 2018

Constats sur le territoire : Un village soucieux de préserver son environnement et ses ressources, bien doté en équipements, avec un dynamisme économique à renforcer afin de se positionner sur ce plan à l'échelle de la DLVA.

Enjeux sur le territoire : Répondre aux besoins de la population existante et future en matière de logements et d'équipements et établir le chaînon actuellement manquant entre les zones résidentielles alentour, le centre et les lieux de vie jouxtant l'esplanade Max Trouche.

Projet : Ce projet fait suite à l'appel à manifestation d'intérêt «quartier durable» qui a retenu la candidature de la commune de Sainte-Tulle, en partenariat avec la Région Sud, le CEREMA et avec le soutien de la Direction Départementale des Territoires 04. Ce projet en cours de définition se réalisera en deux phases pour créer environ 70 logements (dont 30% en logements sociaux). Le programme s'attachera à garantir une mixité sociale et intergénérationnelle, une qualité des logements (performance énergétique, formes urbaines, etc.) et des espaces publics adjacents. Dans ce projet, s'inscrit également le regroupement des écoles en passant de 3 groupes scolaires à 2.

Date de lancement : 19 mai 2021

Où en est-on ? : Étude pré-opérationnelle

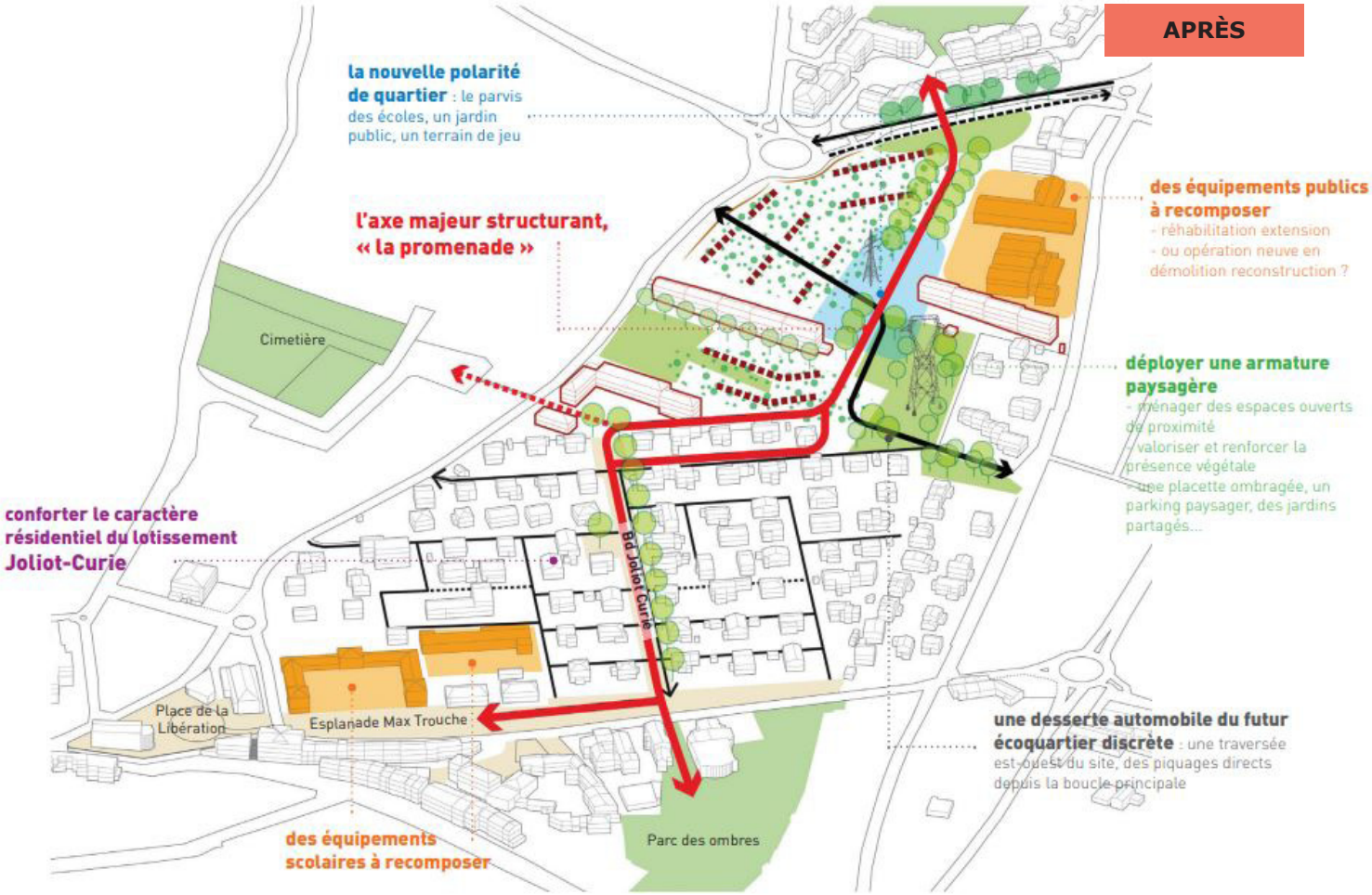
Pour plus d'informations : https://www.ville-sainte-tulle.fr/

Sabine Boutroux, Responsable du service urbanisme, foncier, aménagement, gestion des risques, sboutroux@saintetulle.fr

AVANT

© Territoires Urbains architectes urbanistes

APRÈS



Interview de Sabine boutroux Responsable du service urbanisme et cheffe de projet

Les extensions urbaines de la commune de Sainte-Tulle ont toujours été assez contraintes en lien avec l'appartenance au Parc Naturel Régional du Luberon, nous a confié Madame Sabine Boutroux, responsable du service urbanisme et cheffe de projet de la Burlière. Face au constat d'une offre insuffisante en logements et en équipements dans la commune, le projet de la Burlière a été initié.

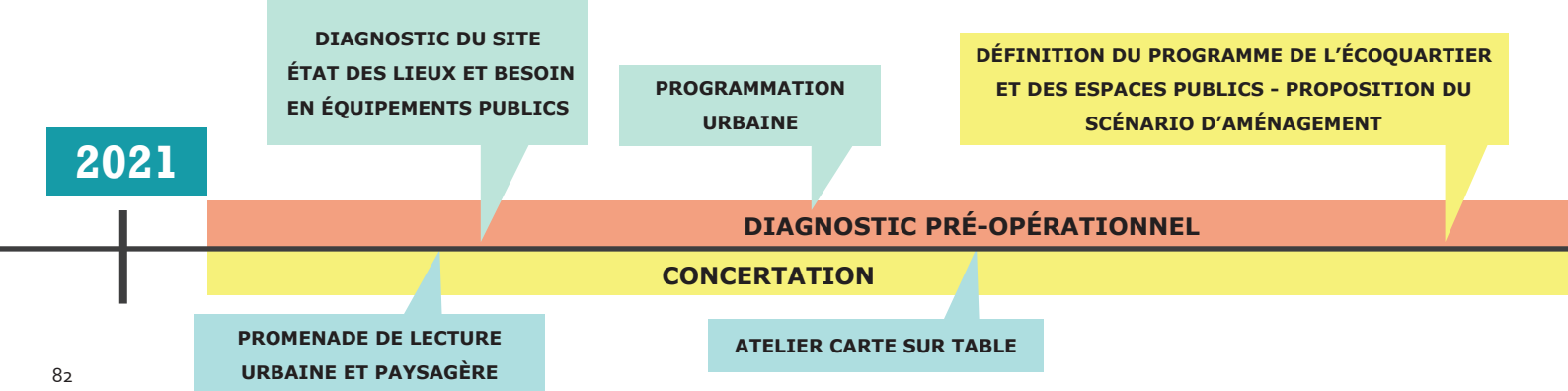
Porté par la commune de Sainte-Tulle, l'objectif de cet écoquartier est de mailler le territoire et de mettre en lien les différents quartiers de la commune avec le centre ancien.

En 2021 la commune de Sainte-Tulle a lancé un appel d'offres sur un terrain de 15 hectares (équipements compris) dont elle avait la maitrise foncière. Ce terrain est situé à 500 mètres au nord du centre ancien.

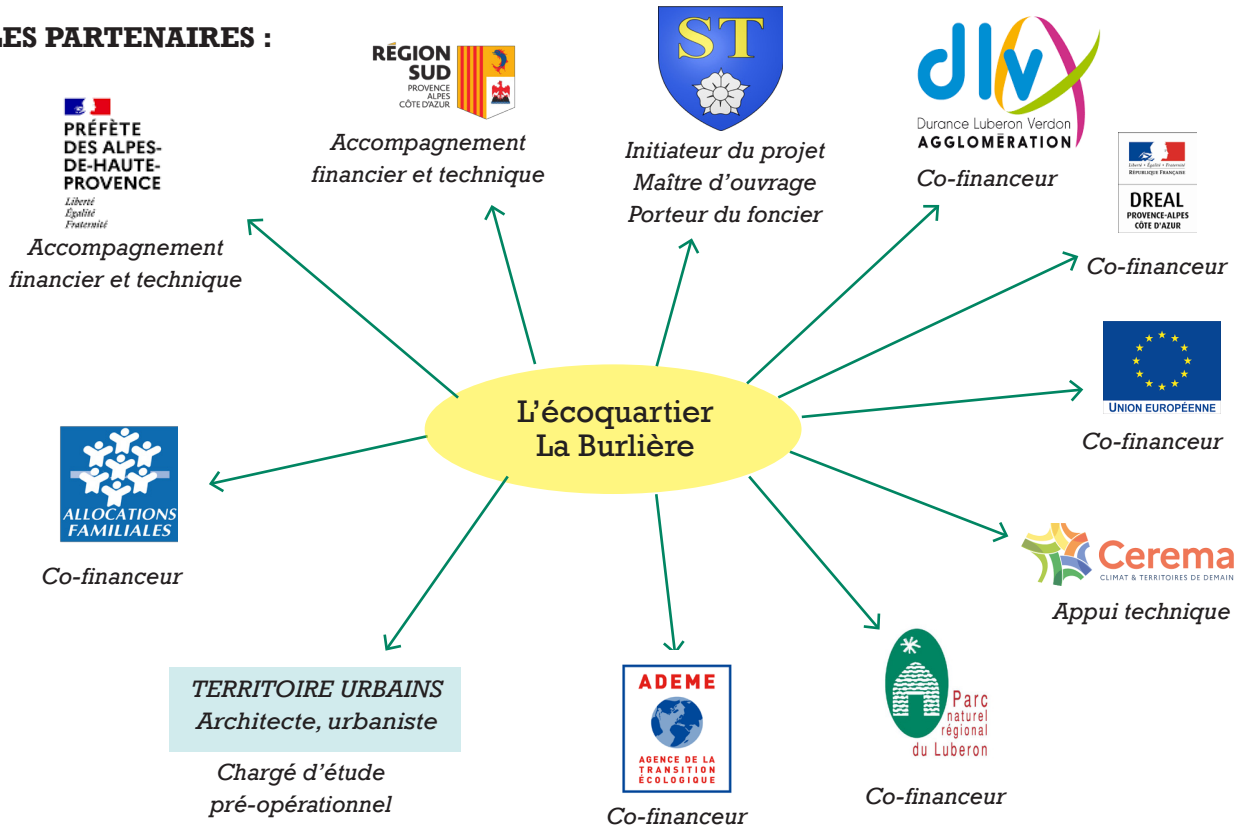
C'est avec l'aide de plusieurs bureaux d'études que le diagnostic et l'étude pré-opérationnelle ont été réalisés ainsi que la concertation. L'originalité de ce projet réside aussi dans le fait qu'il a été co-construit avec les habitants, grâce à l'organisation d'ateliers participatifs et de balades urbaines qui ont permis de mieux comprendre les attentes et besoins des habitants.
Les différents acteurs du projet ont très tôt compris l'intérêt de la concertation et se sont emparés du sujet afin d'offrir un projet d'écoquartier favorisant le lien intergénérationnel et optimisant les infrastructures scolaires.
À ce titre, les directeurs d'écoles et l'association des parents d'élèves ont été très impliqués dans ce projet. De même, le parc du Luberon, la préfecture, la communauté d'agglomération Durance-Luberon-Verdon et l'ADEME ont été associés.

Madame Sabrine Boutroux nous rappelle enfin que l'objectif de ce projet est bien de densifier l'habitat et de renforcer l'offre en équipements, tout en les rattachant au tissu commerçant existant sur la commune. Une complémentarité a donc été recherchée entre cet écoquartier et les divers équipements présents dans le centre.

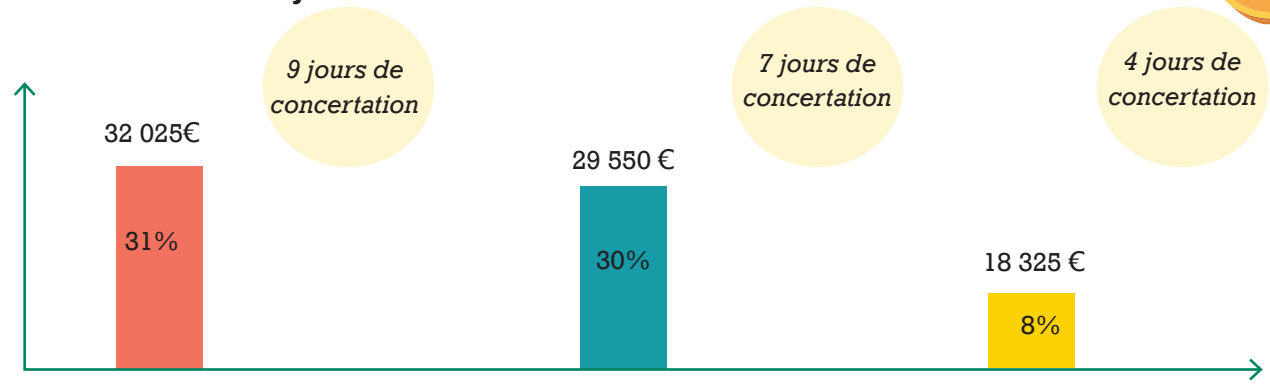
> « On espère que cela permettra de faire venir plus d'habitants, mais aussi **o**n propose des logements plus petits et plus adaptés à l'offre, pour des jeunes actifs par exemple. » Sabine Boutroux



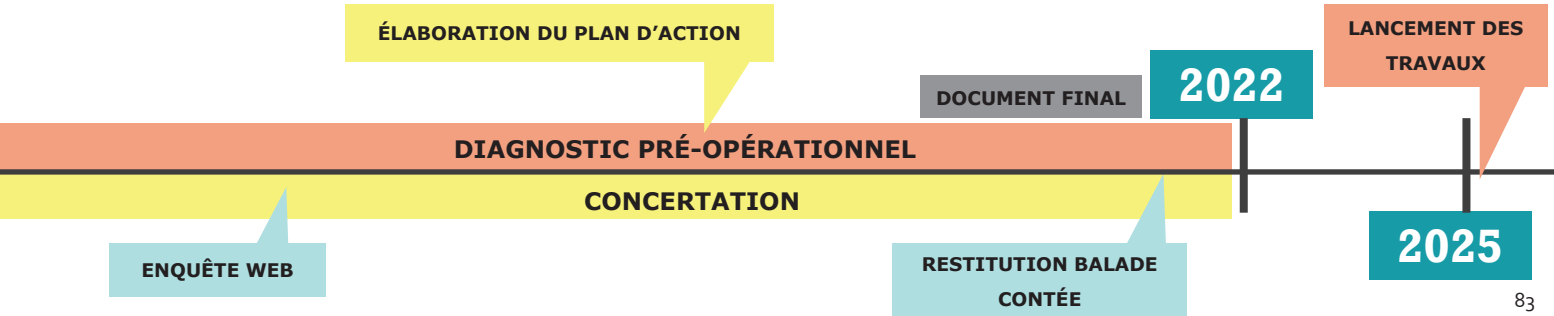
LES PARTENAIRES :



COÛT DE L'ÉTUDE et JOURS DE CONCERTATION



Coût total pour l'étude : 82 775€



En pratique :

La commune a lancé un appel d'offres pour l'écoquartier de la Burlière remporté par le bureau d'études Territoires urbains architectes urbanistes.

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Sainte-Tulle
commanditaire

C'est à l'aide de cinq structures que l'étude du projet de la Burlière s'est construite.

Maîtrise d'usage :

Groupement d'étude

Concertation

Territoires urbains
architectes urbanistes

Habitants, usagers, associations

SITETUDES
infrastructures

ADRET
environnement

APOGE
Programmation en équipements publics

AIR COOP

Afin de proposer une méthodologie adaptée, le bureau d'études a réalisé des visites de terrain et a constitué des groupes de travail composé d'un volet environnement, équipements et infrastructure et recherche de financement.

© Territoires Urbains architectes urbanistes

© Territoires Urbains architectes urbanistes

Le + du projet :

Un projet d'écoquartier retenu par l'Appel à Manifestation d'Intérêt «quartier durable» impliquant fortement les habitants par le biais de la concertation (balades urbaines, enquêtes et ateliers participatifs). Lors de la balade urbaine du 18 septembre 2021, une trentaine de personnes (associations, enseignants, riverains, élus...) ont participé afin d'exprimer les inquiétudes et les attentes en lien avec les futurs aménagements de l'écoquartier.

© Territoires Urbains architectes urbanistes

© Territoires Urbains architectes urbanistes

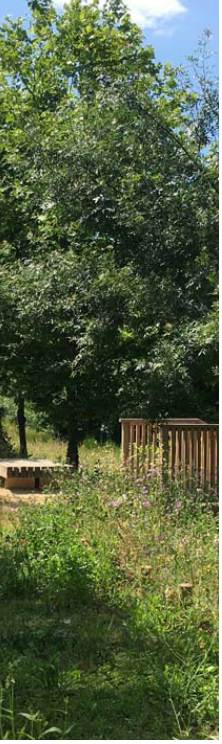
© Territoires Urbains architectes urbanistes

© Territoires Urbains architectes urbanistes

METAL CULT

Orma Lingerie
Orma Créations
Orma

Maison de Santé



La réalisation de ce référentiel est le résultat d'un travail collectif.

Nous adressons tous nos remerciements aux différents partenaires, techniciens et élus pour leur contribution à l'élaboration de ce document.

Au côté des services de l'État, ce référentiel a été réalisé par les Agences d'Urbanisme de la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR
Liberté
Égalité
Fraternité

Petites villes
de demain

aupa

audat.var
AGENCE D'URBANISME
DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR

AGENCE D'URBANISME
AURAV
RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

agAM