GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Marjorie Boucheyrou, Cheffe de projet village d'avenir, DDT du Lot et Garonne

Revitalisation, habitat et ORT : les exemples de l'Agenais et du Fumélois

Villages d'avenir

-

Revitalisation, habitat rural et ORT : les exemples de l'Agenais et du Fumélois

Conduite de projets, méthode, acteurs, conditions de réussite

L’exemple du Fumélois

(rural, déprise éco, enclavé, peu de documents-cadres)

PARCOURS DES PROJETS

9 « Villages d'avenir » = 11k sur 24k hab

1. Candidatures INITIALES sur un projet précis

2. Diagnostic des besoins et accompagnements sur-mesure

Méthode : diagnostic – stratégie – fiches actions

Accompagnements collectifs et individuelles

-> Stratégies de revitalisation basée sur le tourisme

-> Réno'Watt (transition énergétique)

-> Stratégie immobilière et foncière à 7 (dont habitat)

Accompagnements individuels :

-> Opérationnels, analyses financières

3. Mobilisation et coordination des ingénieries et partenaires

- **Ingénierie locale** (LGI, TE47, CAUE, CMA et CCI etc.) **et de l'État** (DSDEN, DDFIP, DCPPAT, DDT, etc.), **bureaux d'étude de l'ANCT**
- **Partenaires multithématiques et experts (**Département, Région, ADRT, PETR, bailleurs sociaux, etc.)

4. Accompagnements

-> Groupes de travail, réunions, conduite de projet, coordination des acteurs, etc.

-> Production des livrables : **plans d'actions priorisées avec fiches actions** collectives et individuelles

-> Intégration à l'**ORT**

5. Mises en œuvre des fiches actions

6. Demandes de subvention le cas échéant

7. Réalisation du projet

8. Avancement, suivi, gouvernance, communication

=> IMPORTANCE d'un Chef de projet :
1. à 4. : CPVA
5. à 8. : VTA/EPCI ou CPVA

Analyse Atouts Faiblesses Menaces Opportunités (AFOM) à l'échelle du fumélois et des 9 communes Villages d'Avenir

Atouts

- Un territoire avec de forts potentiels, notamment touristiques, et qui bénéficie d'études, travaux et aménagements structurants en cours, que cela soit à l'échelle du Lot, des pôles les plus importants du fumélois mais également des 9 communes Villages d'Avenir.
- Un patrimoine touristique très diversifié et un patrimoine naturel très apprécié par les habitants

=> IMPORTANCE du diagnostic multithématique, pour un plan d'actions multithématique

Faiblesses

- Un territoire majoritairement résidentiel, avec une faible concentration d'emplois et un taux de chômage plus élevé que sur le reste du département, ce qui limite son attractivité.
- Un territoire avec une majorité de retraités, ce qui limite le dynamisme économique et explique notamment une économie majoritairement tournée vers les services ainsi que la difficulté pour faire repartir la croissance des secteurs industriels.
- Un territoire qui devra limiter ses constructions (loi *Zéro Artificialisation Nette* à venir) avec un enjeu très fort d'établir une stratégie foncière à l'échelle de la CCFVL mais également des 9 communes pour garder la maîtrise du foncier et établir une stratégie foncière en cohérence avec la stratégie de revitalisation.
- De très faibles collaborations entre les communes, limitant les potentiels de mutualisation et la mise en place d'une stratégie de communication commune

Opportunités

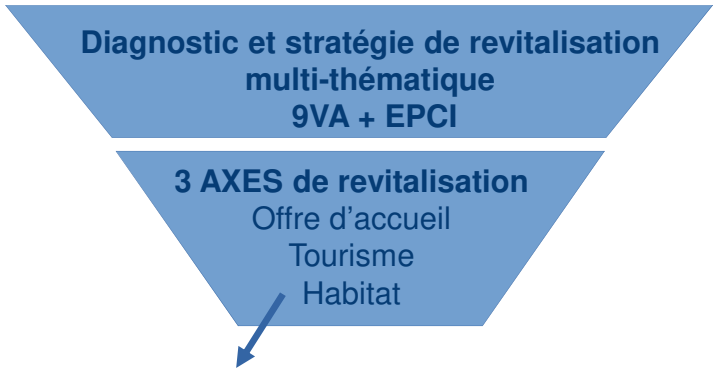
- Des financements externes existants et à trouver pour assurer les investissements à engager pour développer les services et aménagements, notamment sur les berges du Lot, assurer les travaux et surtout le développement des services et usages (animation à l'année).
- L'ORT multisites ainsi que les stratégies mises en place sur la mobilité, l'habitat (OPAH-RU) et le tourisme sont des atouts majeurs qui permettront de dynamiser le territoire et d'inclure davantage de partenaires.
- Des circuits touristiques et une mise en tourisme de nombreux monuments à réaliser.
- Développer les collaborations avec les acteurs institutionnels et les opérateurs privés (notamment dans le cadre des études stratégiques) pour faire aboutir des projets

Menaces

- Une importance de développer les services et la mise en tourisme autour du Lot.
- Un territoire peu accessible, avec des voies routières en mauvais état et peu de connexions par voies ferroviaires (dont les plages horaires sont peu adaptées pour les salariés) .
- Un taux de vacance de logements plus élevé qu'à l'échelle du département, indicateur d'une faible attractivité.
- Une faible part de locataires, menaçant fortement le taux de renouvellement nécessaire pour maintenir l'attractivité du territoire.
- Une faible part de logements sociaux (2% à l'échelle des 9 communes) réduisant fortement l'arrivée de nouvelles familles/jeunes travailleurs
- Une grande part de logements anciens, coûteux à rénover pour les habitants, comme pour les communes.

ACTIONS “HABITAT” COMMUNES ET INDIVIDUELLES

ACTIONS COLLECTIVES



- A l’échelle de 10 communes volontaires de la CCFVL, une **stratégie immobilière et foncière avec un fort volet habitat :**
  > Recenser : vacant et dégradé, îlots mutables (en centres-bourgs)
  > Diagnostiquer : affiner les besoins
  > Actions communes : partenariat avec les bailleurs, Opah-RU et Opah, procédures habitat (biens sans maître, mises en sécurité, insalubrité)
- **Permis de louer**
- Vers un **PLUI-H** ?

ACTIONS INDIVIDUELLES

> **TRENTELS** : Conforter la fonction habitat en centralité + Développer le logement social + Rénovation énergétique des logements privés + Vente d’un logement communal
> **DAUSSE** : Evaluer l’opportunité de conserver les 9 logements communaux selon la « rentabilité », optimisation des coûts de gestion locative (commerces et logements communaux).
> **MONTAYRAL** : Création d’une zone d’habitat plus mixte, locative, accession sociale propriété, qualitative et éco-conçue, liaisons douces
> **CUZORN** : Travail sur un îlot ciblé + Devenir d’un logement communal
> **BLANQUEFORT-SUR-BRIOLANCE** : Devenir de bâtiments communaux dans 2 hameaux (conforter la spécialisation résidentielle) + Frontage dans le centre-bourg
> **LACAPELLE-BIRON** : Création de logements sociaux + Etude habitat pour un travail fin (vacance, secondaire, PO, etc.) pour un plan d’actions + Taxe rés. secondaires (30%) et vacant
> **PENNE D’AGENAIS** : Aménagement Port-de-Penne (secteur de l’Opah-RU) pour attractivité résidentielle + Taxe logements vacants
> **TOURNON D’AGENAIS** : Stratégie habitat (social, séniors, vacant, dégradé, etc.) pour faire le lien haut/bas du bourg, taxe logements vacants et rés. secondaires
> **SAINT-SYLVESTRE-SUR-LOT** : Stratégie urbaine de développement habitat et commerces : du schéma directeur au plan guide

=> IMPORTANCE DE **COORDINATION ET CONDUITE DE PROJETS**
- Appui d’un chef de projet : méthode et calendrier, compétences et intervenants

L’exemple de l’Agenais

(urbain, dynamisme éco, documents-cadres)

Beauville

Stratégie de revitalisation communale

L'habitat au coeur de la stratégie multithématique

Beauville

Axe 2 / Principe et actions phares

Une commune qui renouvelle son offre de logements par le locatif pour retrouver une population résidente

Habitat & qualité de vie

Rappel du diagnostic

- Beauville fait face à une décroissance démographique et peine à maintenir son dynamisme, malgré une forte demande de logements locatifs sur la commune. La mairie fait construire 3 logements locatifs dans le centre-bourg qui seront mis sur le marché en 2025.
- Le parc de logements, largement mobilisé par des résidences secondaires, présente un taux de résidence secondaire qui est plus important que la moyenne à l'échelle de l'agglomération en 2021 (19,6% contre 3,8%). Couplé à la présence de nombreux logements vacants et/ou dégradés, cette situation freine le renouvellement immobilier.

Objectifs

- Mieux répondre à la demande en logement et relancer un dynamisme résidentiel dans une commune qui offre de nombreux équipements, services et commerces. Il s'agit notamment d'attirer des familles et des jeunes actifs.
- La commune présente une connaissance insuffisante de l'état de son patrimoine immobilier et foncier, ce qui immobilise son parc actuel. Il serait pertinent d'engager des démarches de collaboration avec des acteurs locaux, tels que l'EPFL, afin de réaliser un recensement précis des biens et d'en améliorer la gestion.

Actions phare

- S'inscrire dans la future OPAH-RU de l'Agglomération d'Agen
- Travailler sur les OAP du PLUi en cours pour faire remonter les souhaits sur la commune
- Mettre en place la taxe sur les logements vacants
- Recenser et qualifier le bâti ou les fonciers mobilisables pour des projets d'habitation individuel ou collectif, et mettre en place les mesures nécessaires en cas de bâtis très dégradés
- Etablir une méthodologie pour rencontrer des bailleurs et opérateurs présents sur le territoire pour étudier les opportunités de reconversions d'ilots

Beauville
Stratégie et priorisation des actions phares sur 10 ans

Répondre aux besoins de la population actuelle avec un développement local en maintenant les équipements, services et commerces actuels

Court terme (<2ans)	Moyen terme (2 à 5ans)	Long terme (> 5ans)
● *Mise en place du comité communal de suivi du plan de revitalisation*		
Etablir une méthodologie pour poursuivre les rencontres avec bailleurs sociaux et des porteurs de projet habitat ❖		
Sécuriser les projets de tiers-lieux, restaurants et salle d'escalade ★	Mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)	Poursuivre l'étude globale d'espace public avec le CAUE47 pour requalifier et traiter les espaces autour des équipements phares et renforcer la signalétique pour les déambulations et la découverte de la commune ★
Planifier la rénovation énergétique des locaux communaux notamment de la salle des fêtes en vue de l'installation des panneaux photovoltaïques ★		
Analyse des capacités financières et fiscales de la commune	Négocier avec l'Agglomération d'Agen pour garantir un niveau d'équipements adapté pour la crèche	Etablir un groupe de travail avec Destination Agen pour structurer l'offre et la communication touristique ★
	Anticiper l'évolution des effectifs à venir dans les écoles et identifier les leviers d'adaptation (RPI, mutualisation des locaux de l'école avec d'autres services et équipements, ...) ★	
Recenser et qualifier le bâti ou les fonciers mobilisables pour des projets d'habitation ★	Travailler sur les OAP du PLUi pour faire remonter les souhaits sur la commune	S'inscrire dans la future OPAH-RU de l'Agglomération d'Agen

❖ *Intégration à l'ORT*

★ *Fiche-action propre à la commune*

★ *Fiche action transversale aux 4 communes*

- Une commune qui renouvelle son offre de logement par le locatif pour retrouver une population résidante
- Une commune qui propose une grande diversité de services et commerces en s'appuyant sur l'innovation et l'ESS
- Une commune qui valorise les espaces et bâtiments publics ainsi que le patrimoine naturel et bâti

MISE EN OEUVRE DES FICHES ACTIONS

DEPUIS, **BEAUVILLE** :

> A ciblé une **action prioritaire : requalification Ilot Bonis (3 logements dégradés, épicerie + boulangerie, espaces publics)**

- Un GROUPE DE TRAVAIL incluant tous les partenaires et opérateurs nécessaires a été mis en place : EPFL, AA, commune, Etat, Sem47, ATD, CAUE, bailleurs sociaux

=> IMPORTANCE DE LA METHODE ET FORCE DU COLLECTIF

- La piste d'une étude de faisabilité RHI ou THIRORI a également été évoquée. Le Maire s'est positionné pour pouvoir bénéficier de l'**appui technique et financier prévu par l'AA pour les communes incluses dans le futur Pacte territorial** : îlot + accompagnement des propriétaires privés.

Elle a ainsi affirmé sa volonté de travailler sur le logement au coeur de centre bourg, également pour traiter des problématiques de mal logement et améliorer des situations de populations précaires.

> Un **inventaire plus global a été lancé** : vacant, locatif privé mais dégradé, maisons secondaires. L'objectif est de mieux connaître les situations pour y attribuer les bons outils.

=> IMPORTANCE DE LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE ET DES DISPOSITIFS

ACTIONS “HABITAT” DES AUTRES COMMUNES

> **COLAYRAC-SAINT-CIRQ** :
- Etude habitat : vacance, dégradé,
- Plan-guide
- Stratégie foncière et immobilière en faveur de l’habitat
- Projet démonstrateur RD/Bords de Garonne (risque inondations)
- Diminution du projet de zone d’habitat en extension urbaine (Zan)
- Opah-RU

=> IMPORTANCE DE :
- LA CONNAISSANCE DU PARC (ETUDES FINES)
- UN PLAN D’ACTIONS PROPRE HABITAT
- PARTENARIAT ET INGENIERIE

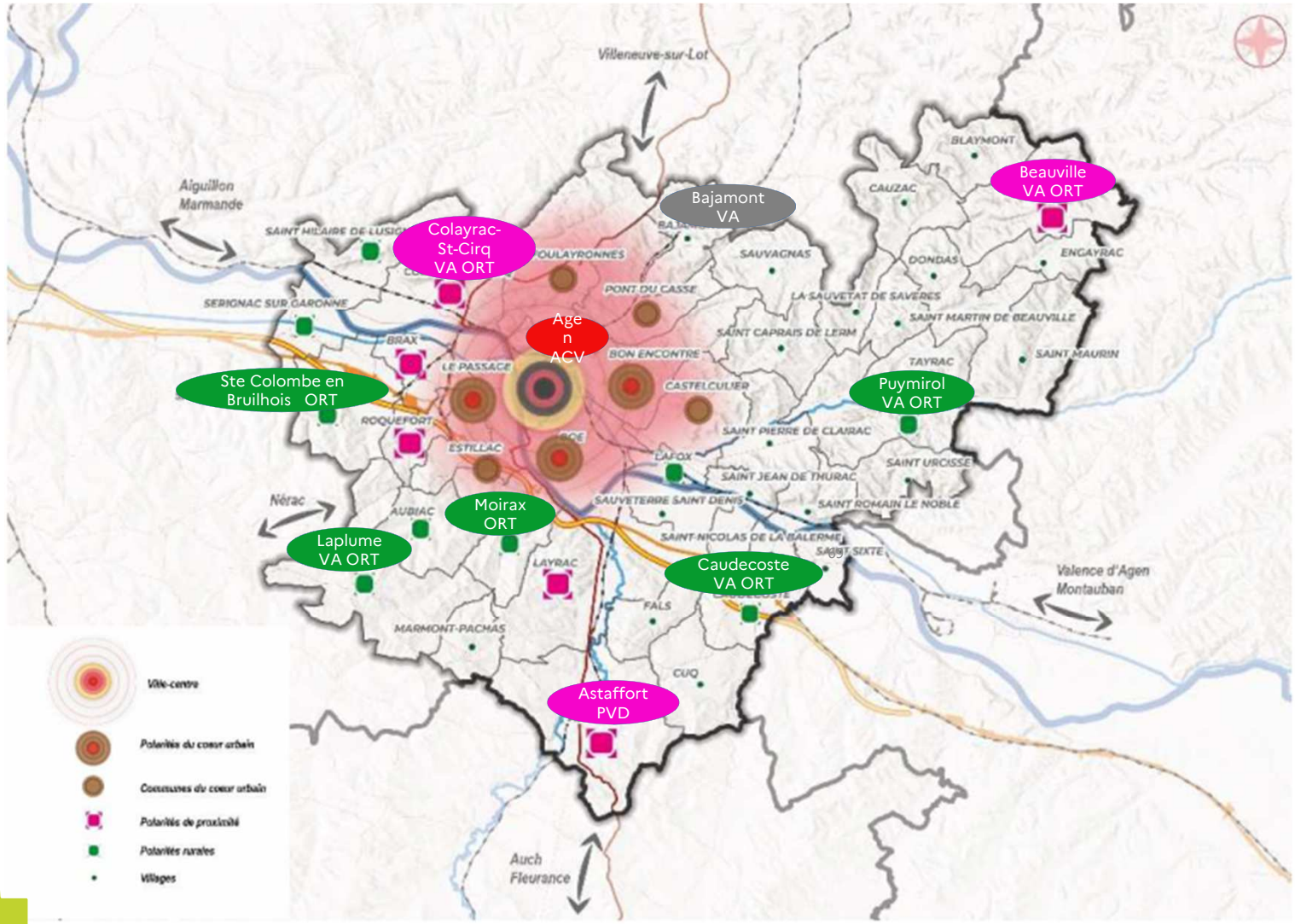
> **PUYMIROL** :
- Etude habitat : vacance, qualification, usages et besoins, leviers incitatifs (privé), logement social
- Opah-RU

> **BAJAMONT** :
- Opération habitat mixte (incluant du locatif et du social), maîtrise du foncier

> **LAPLUME** :
- Création d’un habitat partagé avec accueil petite enfance – commune/bailleur social Habitalys
- Améliorer l’état du parc résidentiel (étude « habitat » et îlot ciblé) + aménagement du CB pour attractivité (Pacte territorial)

> **CAUDECOSTE** :
- Résorption d’une friche pour habitat/commerce (étude d’opportunité et de faisabilité avant acquisition EPFL, en lien avec les bailleurs sociaux, l’aménageur 47 et la foncière)

INTERET D'INTEGRER L'ORT



> Pour les VA ayant intégré l'ORT

FORCE ET LISIBILITE
Plan d'action, contractualisation signée

AVANTAGES
Leviers juridico-techniques et financiers

COHERENCE TERRITORIALE
Avec l'armature urbaine, les documents-cadres

> Pour l'AA

« Villages d'avenir » a eu un effet « boost » pour l'ORT existante, qui n'incluait « que » 3 communes

Les plans d'actions nécessaires à l'ORT ont renforcé l'opérationnalité des documents de planification

Conditions de réussite

INTERET DES STRATEGIES AVANT LES PROJETS

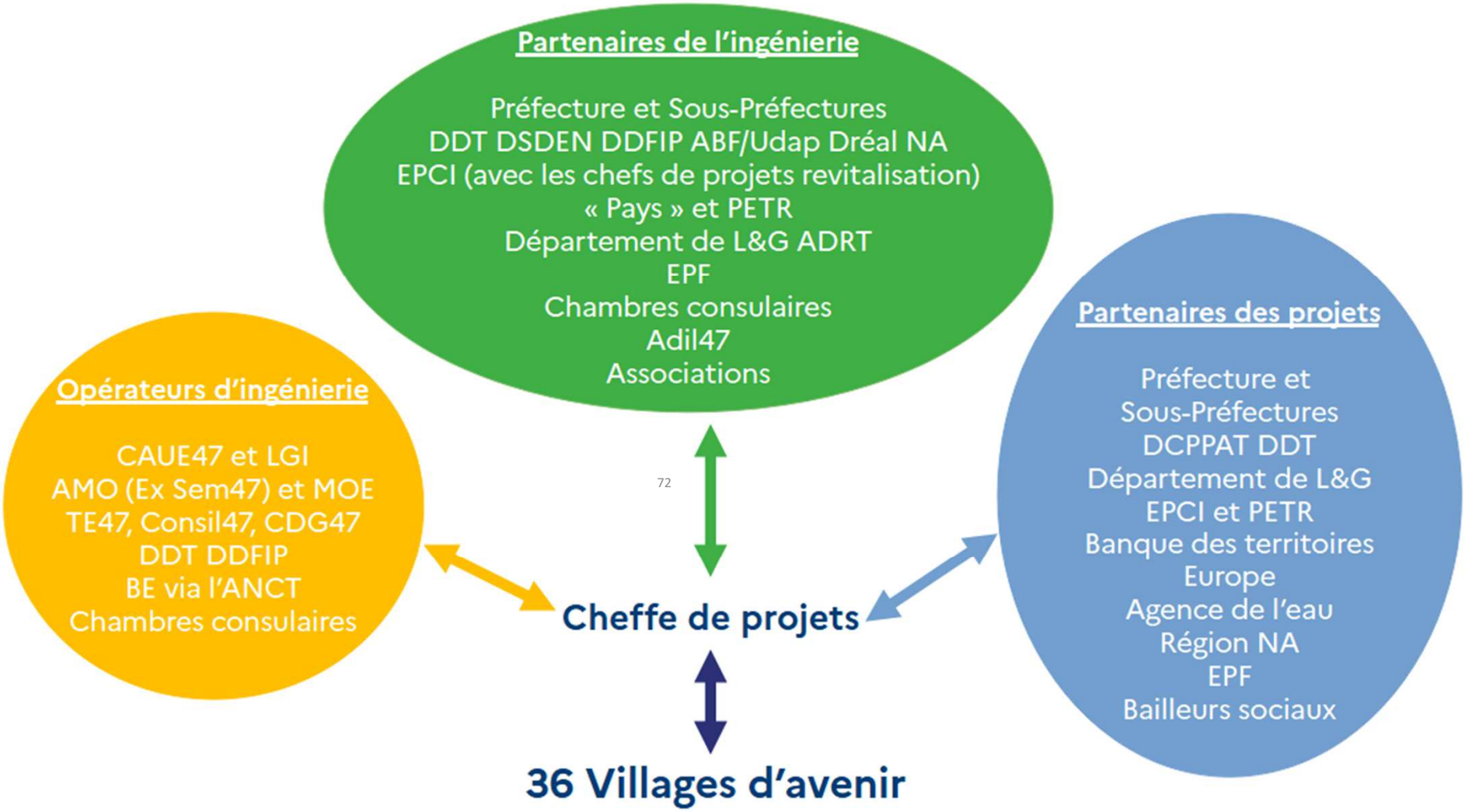
- Visions globales, opportunités, fonctionnement « en entonnoir »
- Prioriser, planifier, objectiver, pertinence, faisabilité et viabilité des projets
- Travailler ensemble au service de l'attractivité de tout un territoire
- Optimiser, mutualiser, coopérer, innover

Exemple de la stratégie immobilière et foncière sur le territoire du Fumélois :

Stratégies de revitalisation > Stratégie immobilière et foncière > Devenir d'un bâtiment/îlot > Préprogramme et portage

- Associer les partenaires et acteurs dès le départ
- Valoriser son territoire
- Trouver les bons opérateurs d'ingénierie
- Coordination et complémentarité des compétences au service d'un projet, collaborations inédites

MOBILISER L'ECOSYSTEME DES PROJETS



INSCRIRE LES PROJETS DANS LE TERRITOIRE

Collectif

COORDINATION AVEC LES ACTEURS LOCAUX
=> FORCE D'AGIR

- Mobilisation de l'ingénierie locale
- Mise en relation avec les partenaires
- Accompagnements sur-mesure
- Coordination des accompagnements
- Renforcement de la présence de l'État en ruralité
- Recherche de financements
- Aide au montage des projets et des dossiers

Besoins

AU PLUS PRES DES BESOINS
=> ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

- Partir des besoins du **terrain**, au plus près des élus, présence dans les communes
- Intégrer le **projet dans le territoire,**
- Travailler plus **collectivement** et de façon **complémentaire**, **mutualiser** les réflexions et projets
- Aider à la **conduite de projet**, à la **coordination des partenaires et des actions**
- Objectiver les projets par des études de fond et l'élaboration de **stratégies globales**
- Vigilance et veille règlementaire

STRATEGIES DE REVITALISATION COMMUNES ET INDIVIDUELLES

TRAVAIL EN “GRAPPES” ET EN GROUPES

- ANCRER LES PROJETS LOCAUX DANS LE TERRITOIRE
- INSERER SON PROJET DANS UNE DYNAMIQUE
- ATTRACTIVITE DE TOUT UN TERRITOIRE = SOMMES DE PROJETS ET DE COMMUNES
- REVITALISATION NE PEUT SE FAIRE QU’A UNE LARGE ECHELLE

☞ Réponses articulées, collectives et individuelles
☞ Socles communs et individuels
☞ Travailler à plusieurs communes, avec son EPCI
☞ Partager les projets entre les communes d’un même territoire
☞ Complémentariser et mutualiser certains projets
☞ Faire venir les partenaires, les mettre autour d’une même table, leviers de financements

PRÉFET
DE LOT-ET-GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

anct villages d'avenir

agence-cohesion-territoires.gouv.fr