



# FENÊTRES SUR BOURG

## #3

HABITER EN CENTRE-BOURG : DONNER ENVIE POUR (RE)DONNER VIE AU BÂTI

**LUNDI 28 ET MARDI 29 JUIN 2021 LORMES**

Organisé  
et financé par :



En partenariat avec :



5 territoires coopèrent pour revitaliser les centres-bourgs :





avec le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER)  
L'Europe investit dans les zones rurales.

# Habiter en centre-bourg : donner envie pour (re)donner vie au bâti

Lundi 28 et mardi 29 juin 2021, Lormes

## Retour sur le séminaire

De nombreux centres-bourgs de nos zones rurales sont en perte d'attractivité, avec des commerces qui ferment et de plus en plus de logements vacants. Partageant ce même constat, cinq territoires français ont décidé de mener ensemble un projet de coopération pour échanger sur l'avenir des centres-bourgs : c'est la naissance de Fenêtres-sur-Bourg.

Ce projet de coopération inter-territoriale s'inscrit dans le cadre du programme LEADER, programme de financements européens pour développer les initiatives locales en zones rurales.

Les 5 territoires partenaires que sont la Châtaigneraie-Limousine, le Pays de Gâtine, le Pays Vallée du Lot, le Forez et le Morvan ont ainsi décidé d'organiser un cycle de séminaires, un par territoire, pour travailler ensemble, partager des expériences et co-construire sur cette problématique de revitalisation des centres-bourgs.

Les 28 et 29 juin 2021 a eu lieu le troisième séminaire du cycle Fenêtres-sur-Bourg, organisé par le Parc naturel régional du Morvan, qui a réuni environ 80 personnes sur chacune des deux demi-journées, principalement des élus ainsi que quelques techniciens.

La convivialité et le partage étaient le fil rouge du séminaire, avec notamment Agnès et Jérôme, deux comédiens de la ligue d'improvisateurs de la LISA21 à l'énergie et l'imagination débordantes, qui ont su mettre en lumière avec beaucoup d'humour les points clés, les incohérences, les pistes à creuser. Le lundi soir, Les Cousins Machin, groupe morvandiau, a amusé le public avec ses chansons rythmées et décalées. Enfin, les restaurateurs lormois ont régalié les participants : Palais de Lormerie, Odessa l'école, Auberge Perreau. Tous ces moments ont été l'occasion pour les élus de continuer à échanger sur leurs idées et projets et commencer à nouer un réseau inter-territorial.

Pour certains – 15 personnes – l'aventure a continué jusqu'au mercredi midi avec une formation sur les outils pour réussir son projet de concertation, animée par Kaléido'scop.

*A noter que les résultats des sondages se sont faits sur la base de 38 réponses pour 80 participants.*



Figure 2: Ouverture du séminaire par Cyril BRULE, Vice-Président du Parc naturel régional du Morvan



Figure 1: Intervention de Christian PAUL, Président du Pays Nivernais Morvan



Figure 3: Concert des Cousins Machin le lundi soir



Figure 4: Mise en lumière théâtrale par la LISA21

« Des participants motivés, animés d'une démarche de projet, désireux d'avancer. Des expériences à partager, qui enrichissent la réflexion. Finalement, des territoires distants mais aux mêmes problématiques. »

Cyril BRULE, Vice-Président du Parc naturel régional du Morvan

# ZOOM SUR LA JOURNÉE DU LUNDI

Le lundi après-midi était le socle de retours d'expériences autours desquels les élus ont échangé très largement pour collecter les bonnes pratiques. Après une présentation par le Pays Nivernais Morvan de la démarche des Villages du Futur et le projet « 100 projets pour 100 maisons » du CAUE58, les participants se sont répartis en deux ateliers, chacun proposant 3 retours d'expériences.

## DÉMARCHE VILLAGES DU FUTUR

Villages du Futur est une démarche qui s'est construite et renforcée à l'initiative du Pays Nivernais Morvan. C'est un état d'esprit, un processus et une méthode pour que chaque village construise son propre avenir, en tenant compte de ses besoins et spécificités locales. Autour de la participation citoyenne, de chantiers collectifs, de tests avant aménagements, ce sont des projets collectifs de revitalisation et d'innovation qui voient le jour.

### Contact :

Anne Algret, directrice du Pays Nivernais Morvan  
[anne.algret@nivernaismorvan.net](mailto:anne.algret@nivernaismorvan.net) – 06 75 39 02 64

## 100 PROJETS POUR 100 MAISONS

« 100 projets pour 100 maisons » : voilà le programme innovant proposé par le CAUE de la Nièvre. L'idée : en partenariat avec une école d'architecture, recenser 100 biens vacants dans le département, qui pourraient être vendus ou loués, proposer et chiffrer une rénovation avec des vues 3D. L'objectif : faire rêver les nouveaux habitants potentiels en leur montrant ce qu'il est possible de faire et dédramatiser la rénovation.

Se poser ensuite la question de créer une Société d'Economie Mixte qui puisse racheter ces biens et réaliser les travaux pour les louer ou les revendre.

### Contact :

CAUE58  
[caue58@wanadoo.fr](mailto:caue58@wanadoo.fr) – 03 86 71 66 90

# Atelier 1

## LUZY, VILLAGE DU FUTUR ET SON APPROCHE GLOBALE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG : FOCUS SUR L'HABITAT

La commune est investie dans un projet global de revitalisation du centre-bourg, et son approche est de travailler par quartier sur 4 axes en même temps : l'identité du village, les équipements, l'habitat, le développement économique. Cette vision d'ensemble permet à la commune de gagner un regain d'activité à tous les niveaux, et de proposer aux habitants non seulement un logement mais aussi un cadre de vie de qualité. Quelques exemples d'actions concrètes sur l'habitat : fonds façades, Maison de l'Habitat, week-end portes ouvertes, logements temporaires.

### Contact :

Jocelyne Guérin, maire de Luzy  
[mairie@mairie-luzy.fr](mailto:mairie@mairie-luzy.fr) – 03 86 30 02 34

### Contact technique :

Pauline Dujardin, responsable du développement territorial  
[pauline.dujardin@luzy.fr](mailto:pauline.dujardin@luzy.fr) – 03 86 30 02 34

## RÉNOVATION DE L'ANCIENNE GENDARMERIE EN LOGEMENTS : EXEMPLARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DÉFI PATRIMONIAL, TRAMAYES

La commune s'est donnée un objectif ambitieux : rénover l'ancienne gendarmerie avec des exigences supérieures à celles du BBC (Bâtiment Basse Consommation). Chacun des 10 appartements a fait l'objet d'une réflexion pour apporter du confort été comme hiver afin de lutter contre la précarité énergétique. Le bâtiment est situé face au château de Tramayes qui est classé, et l'ABF a refusé le projet d'isolation par l'extérieure. Après un long combat, la commune a obtenu gain de cause et a pu entamer cette rénovation, exemplaire face au changement climatique et qui finalement s'insère dans le paysage architectural.

### Contact :

Michel Maya, maire de Tramayes  
[maya@mmaya.fr](mailto:maya@mmaya.fr) – 03 85 50 51 18

## MAISON DES APPRENTIS, QUARRÉ-LES-TOMBES

Grâce à l'appel à projet régional « Habitat innovant » en 2015, la commune a saisi l'opportunité de réhabiliter un bâtiment communal en plein cœur de bourg tout en soutenant l'artisanat et l'apprentissage. La commune accueillant une vingtaine d'apprentis en permanence, il y a une réelle demande locale, des artisans comme des parents, que les jeunes puissent être logés à bas prix sur place. Avec ses 4 studios, ses 2 F2 et sa salle commune, la maison des apprentis est, en plus d'un lieu d'hébergement apprécié des jeunes, une institution animée par un projet de parrainage et de soutien, ayant pour but d'accueillir les apprentis et de favoriser leur intégration.

### Contact :

Bernard Ragage, maire de Quarré-les-Tombes  
[marie-quarre@wanadoo.fr](mailto:marie-quarre@wanadoo.fr) – 03 86 32 23 38

# Atelier 2

## ATTRACTIVITÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À LORMES, PETITE VILLE DU FUTUR

La commune réfléchit de manière globale à son attractivité, pour offrir aux habitants existants et futurs bien-être et qualité de services. Bénéficiant d'une forte demande en logements, la commune rénove un îlot en centre-bourg, avec commerces en rez-de-chaussée et logements dans les étages. Par ailleurs, pour que l'offre locative, qui est très demandée et peu référencée, puisse gagner en visibilité, la municipalité a mis en place un service de recensement des logements disponibles.

### Contact :

Fabien Bazin, maire de Lormes

[contactmairielormes@lormes.fr](mailto:contactmairielormes@lormes.fr) – 03 86 22 31 55

### Contacts techniques :

Justine Bouteille Maréchal, secrétaire générale [justine.bouteille-marechal@lormes.fr](mailto:justine.bouteille-marechal@lormes.fr)

Louisia Georges, chargée de mission habitat [louisia.georges@lormes.fr](mailto:louisia.georges@lormes.fr)

## MAISON CHARLOTTE, LA-ROCHE-EN-BRENIL

Un exemple d'un grand corps de ferme emblématique du village, racheté par la commune et entièrement rénové lors du programme « cœur de village ». Après une consultation de la population pour évaluer les besoins, 15 logements sociaux sont aujourd'hui disponibles et constamment habités : pour les personnes vieillissantes seules et isolées, pour les jeunes comme premier logement, pour les familles mono-parentales.

### Contact :

Gilles de Montalembert, ancien maire de La-Roche-en-Brénil

[gillesdemontalembert@orange.fr](mailto:gillesdemontalembert@orange.fr) – 06 63 95 74 44

## DYNAMISATION DU CENTRE-BOURG PAR LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS À JOUX-LA-VILLE

La commune s'est lancée dans une réelle politique de résorption de la vacance et de rénovation des logements. En saisissant l'opportunité de l'installation du centre pénitencier et du programme « cœur de village », et en travaillant en étroite collaboration avec le bailleur social Domanys, la commune a rénové plusieurs dizaines de logements. Conséquence : une population qui est passée de 420 à 680 habitants en 15 ans, des bâtiments en bon état, des classes qui rouvrent, des commerces qui s'installent.

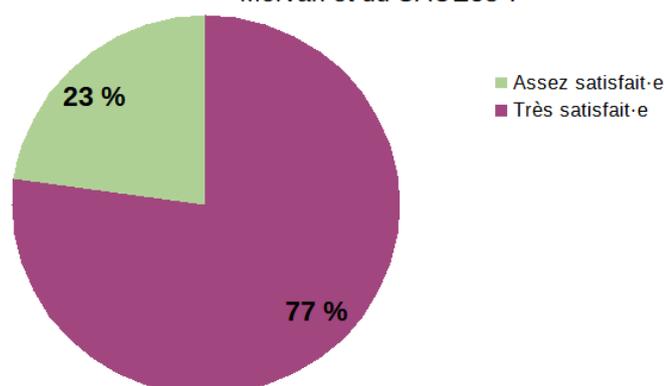
### Contact :

Jean-Claude Lemaire, maire de Joux-la-Ville

[lemaire.jc.joux@wanadoo.fr](mailto:lemaire.jc.joux@wanadoo.fr) – 03 86 33 61 53

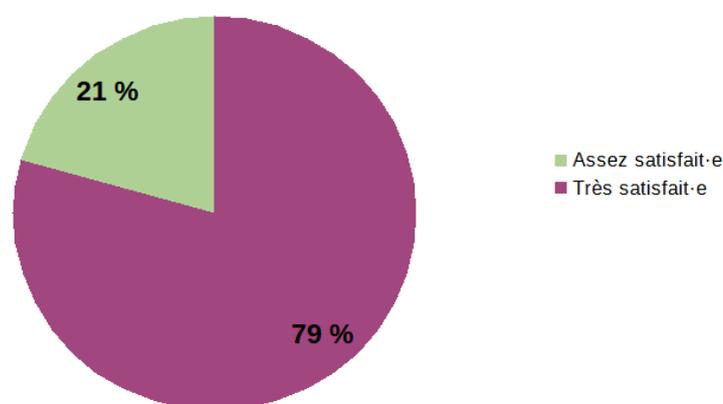
# Retour des participants

Qu'avez-vous pensé des présentations du Pays Nivernais Morvan et du CAUE58 ?



La majorité des participants a été très satisfaite, retient la démarche collective des Villages du Futur ou du collège éclaté (CAUE58). Certains auraient eu besoin de rentrer davantage dans le détail des calendriers et financements des projets, en zoomant sur un plan guide et sa mise en oeuvre d'un des Villages du Futur par exemple.

Qu'avez-vous pensé des retours d'expériences ?



Les participants ont apprécié ces exemples concrets, l'importance de personnes clés, dynamiques, motivées, compétentes, visionnaires, sans lesquelles ces projets ne vivraient pas. Avec une diversité de projets et situations sur l'habitat, qui font tous ressortir le levier puissant que cela représente. Et l'importance de traiter le bâti ancien, ce qui est certes difficile mais nécessaire dans un projet de revitalisation de centre-bourg, où l'on ne peut se contenter de la facilité qu'est la construction de zones pavillonnaires. Chaque intervenant avait 10 minutes de présentation et 15 minutes de questions-réponses ; une bonne partie des participants aurait néanmoins aimé avoir davantage de temps pour échanger sur les projets, pour lesquels des questionnements demeurent. Leurs contacts sont disponibles sur les fiches des ateliers, n'hésitez pas à les appeler !



Figure 5: Photos et plans des travaux de rénovation de l'ancienne gendarmerie de Tramayes



Figure 6: Jocelyne Guérin, maire de Luzy, Village du Futur, présentant les projets de redynamisation de la commune



Figure 7: Photos d'un studio et de l'extérieur de la Maison des Apprentis de Quarré-les-Tombes



Figure 8: Vue aérienne et photos de la Maison Charlotte à La-Roche-en-Brénil



Figure 9: Photos des différentes opérations d'achats et rénovations de logements à Joux-la-Ville

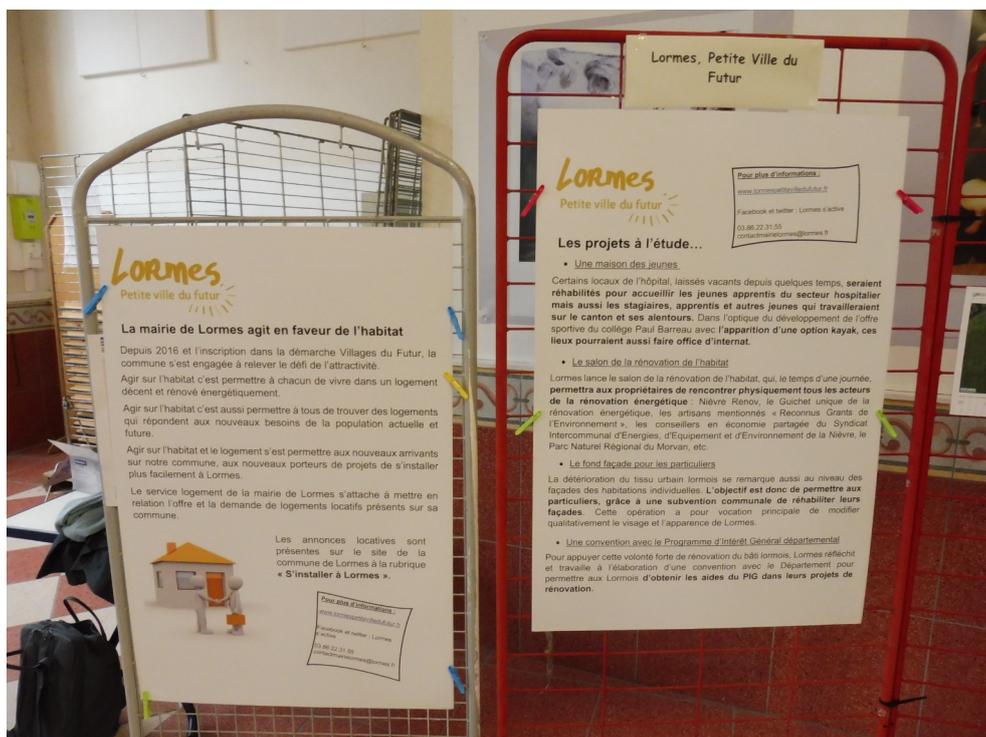


Figure 10: Panneaux de présentation des opérations de Lormes, Petite Ville du Futur

# ZOOM SUR LA JOURNÉE DU MARDI

Le mardi s'est découpé en deux temps : des ateliers de travail en première partie de matinée, puis une conférence clôture.

Les ateliers étaient l'occasion de mettre autour de la table élus, techniciens des collectivités et des CAUEs afin de nourrir les échanges sur une problématique donnée. Sept ateliers étaient proposés, chacun de ces ateliers étant une problématique réelle rencontrée par une commune d'un des territoires du projet de coopération. L'outil d'animation proposé, le bateau agile, a permis de faire ressortir de manière très visuelle les objectifs à atteindre, les ressources, les écueils à éviter et ainsi de déterminer les premières pistes de travail. Les échanges ont été très riches et ont permis à certaines communes d'identifier de nouvelles idées. Beaucoup sont également repartis avec en tête un outil d'animation puissant et l'importance de travailler en mode projet en réunissant toutes les parties prenantes. Force a aussi été de constater que, d'un bout à l'autre de la France, les élus rencontrent fréquemment les mêmes problèmes, d'où la nécessité d'échanger sur des actions qui ont – ou pas – fonctionné.

Les rendus des ateliers sont annexé à la fin de ce document.

Pour finir, la matinée s'est clôturée par une conférence récapitulative de Samuel Depraz, enseignant-chercheur en géographie-aménagement à l'Université de Lyon.

Ses propos s'articulent autour des marges territoriales, qu'il définit de la manière suivante : une marge est une « portion d'espace qui, à une échelle donnée, se situe à l'écart d'une centralité et qui ouvre à d'autres réalités territoriales. La marge s'analyse plus en termes de différence socio-culturelle que d'infériorité économique par-rapport au centre. Elle consiste surtout en un décentrement de l'analyse au profit de territoires et de groupes sociaux généralement minoritaires », *La France des marges, une géographie des territoires « autres »*, S. Depraz, éd. Armand Colin, 2017. Ces zones sont en moyenne moins riches, sous-dotées en subventions publiques, plus éloignées des accès aux services (de santé notamment). Et pourtant ce sont des marges actives. Ce sont des territoires différents, des sociétés qui s'expriment autrement en fonction du peuplement, qui sont en constante évolution et se caractérisent par des mobilités et une richesse de la vie sociale. La marge est un espace où l'on peut s'exprimer, où l'on peut se permettre des innovations discrètes propres à un territoire, qui prend de la distance par rapport à la norme.

Samuel Depraz a insisté sur l'importance de se projeter dans le temps, de prévoir les évolutions potentielles. Et notamment celui des besoin en nouveaux logements, même lorsque la population d'un territoire, pour prendre en compte le jeu des départs et des deserrements des populations, ainsi que des logements insalubres ou inhabitables.

Il a également mis en lumière l'importance de la cible dans un projet de revitalisation de centre-bourg. Cibler, entre autres, ceux qui apportent une richesse exogène de par leurs revenus extérieurs au territoire (touristes, retraités, télétravailleurs, résidents

secondaires...]). C'est l'économie résidentielle, qui représente en moyenne 45 % de l'économie locale communale et permet l'importation de capitaux. Et la nécessité de travailler sur le logement locatif, surtout là où les bailleurs sociaux sont peu présents.

Enfin, il a souligné l'atout des projets d'aujourd'hui dans nos territoires ruraux : l'enjeu participatif. Qui est à voir comme un chemin plutôt qu'un but, et montre bien la force de nos campagnes en termes de lien social, ainsi que la valeur de l'événementiel.

**Vous pouvez retrouver la conférence filmée dans son ensemble, ainsi que les temps forts du séminaire en vidéo sur notre chaîne PeerTube :**

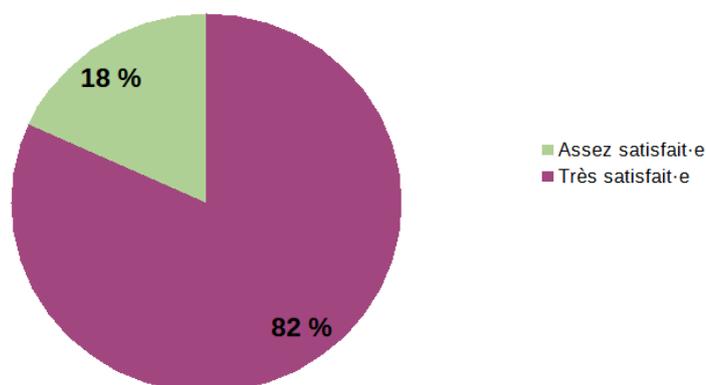
**[https://video.ploud.fr/accounts/fenêtres\\_sur\\_bourg/video-channels](https://video.ploud.fr/accounts/fenêtres_sur_bourg/video-channels)**



*Figure 11: Conférence-clôture de Samuel DEPRAZ*

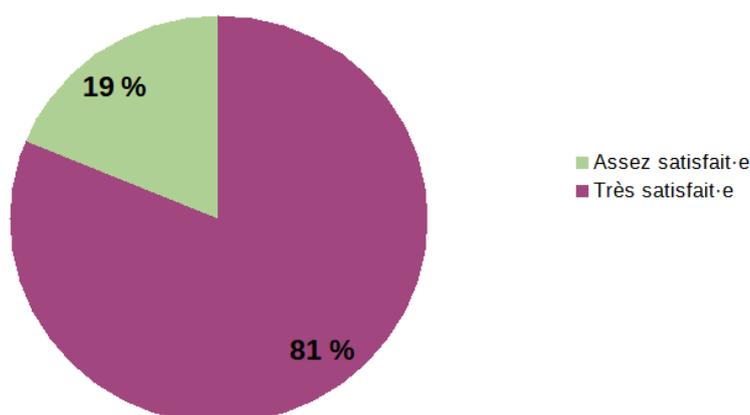
# Retour des participants

Qu'avez-vous pensé des ateliers café-perspective ?



Tant les porteurs de projets des ateliers que les participants ont été séduits par l'outil proposé, qui a déjà été réutilisé dans certaines collectivités. La force de cet outil est d'expliquer facilement la matrice AFOM (Atouts – Forces – Opportunités – Menaces). Il en ressort également l'intérêt des échanges entre élus et professionnels de compétences diverses ainsi que la nécessité de travailler en mode projet pour construire des bases solides et s'entourer des personnes et institutions compétentes. Ce qu'on retiendra : des échanges constructifs, une belle émulation, des rendus visuels et des premières pistes de travail identifiées. Seul bémol : le temps a manqué pour aller voir les productions des autres groupes. Il aurait même été intéressant de pouvoir permuter de groupe en cours d'atelier afin de compléter les idées des autres.

Qu'avez-vous pensé de la conférence de Samuel Depraz ?

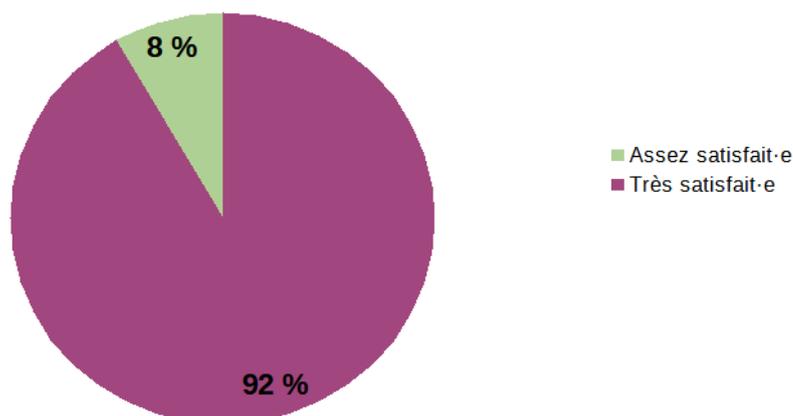


La conférence a été très appréciée, avec une réelle prise de conscience des élus sur l'importance de l'économie résidentielle et le changement de modèle de développement. Une conférence vivante et abordable qui avait toute sa place en clôture du séminaire. Et des apports scientifiques qui permettent de situer son territoire et ses évolutions dans le temps, de prendre de la hauteur et ainsi gagner une longueur d'avance.

# CONCLUSION

Ce séminaire Fenêtres-sur-Bourg #3 a été une réussite ! Les participants ont pu exprimer ce qui les a le plus marqué : richesse des échanges, convivialité, retours d'expériences, partages avec des élus d'autres territoires qui rencontrent les mêmes problématiques, outils pratiques.

Qu'avez-vous pensé du séminaire dans sa globalité ?



## *Les mots des territoires partenaires*

« Je repars avec la force car je vois que tout est possible, même en milieu rural. La convivialité de ce séminaire était excellente » - Châtaigneraie-Limousine

« Les synergies et la démarche participative sont aussi importantes que le but lui-même » - Forez

« Deux journées enthousiasmantes, qui redonnent de l'énergie pour poursuivre nos actions de revitalisation des centre-bourgs. On repart avec de belles idées à dupliquer sur nos territoires. » - Pays de Gâtine

« Les retours d'expérience sont toujours très intéressants à écouter et se les approprier pour les transposer à son propre territoire » - Pays de Gâtine

« Ce qui m'a le plus marquée, c'est l'émergence de la citoyenneté participative dans nos territoires. » - Pays de Gâtine



## Des bâtiments privés dégradés et une demande importante en logements

Lieu : **Saulieu** (Côte d'Or)  
Porteur du projet : commune

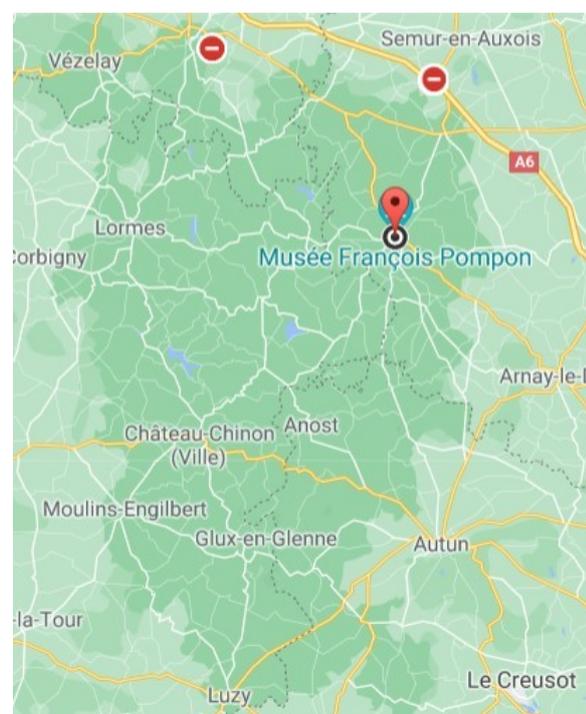
Population : 2743 habitants

**Situation actuelle : étude de revitalisation du centre-bourg** en cours, par le cabinet Urbicand. Ce qui en ressort : **problématique forte sur l'habitat**. Une offre de logements trop faible, en mauvais état et qui ne répond pas aux besoins. Alors que les demandes sont nombreuses.

Rue commerçante avec commerces en rdc et logements à l'étage ; certains logements à la limite de l'insalubrité et déteignent sur l'état des commerces. Les propriétaires de ces logements sont nombreux ; la plupart n'est pas clairement identifiée.

**Ressources locales : une vie associative forte, un niveau de commerces satisfaisant, un cadre de vie agréable. Un potentiel de locataires important**, avec les salariés de l'entreprise de La-Roche-en-Brénil, de l'hôpital, du Parc du Morvan, les stagiaires de chez Loiseau.

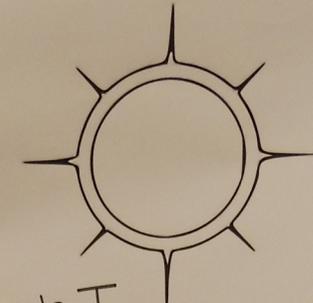
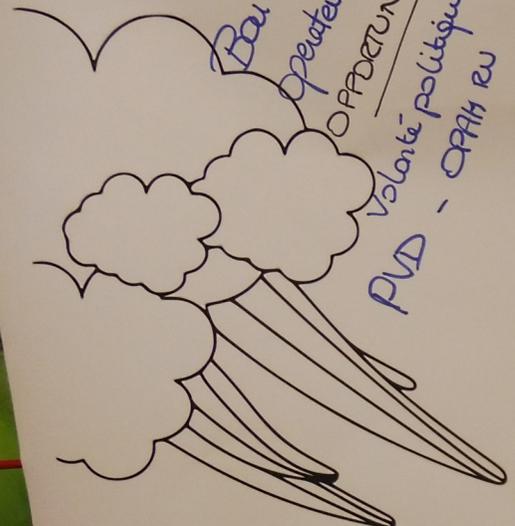
Les demandes en logements sont nombreuses mais l'offre en face ne permet pas d'y répondre.



### Problématiques :

- Comment identifier les différents propriétaires privés des logements en mauvais état ?
- Quelle(s) solution(s) leur proposer : rénovation ? Revente à la commune ? Au bailleur social ?
- Quelle destination pour ces bâtis : logements rénovés ? Espaces publics ?
- Comment mettre en adéquation ces bâtis et les besoins en logements ?

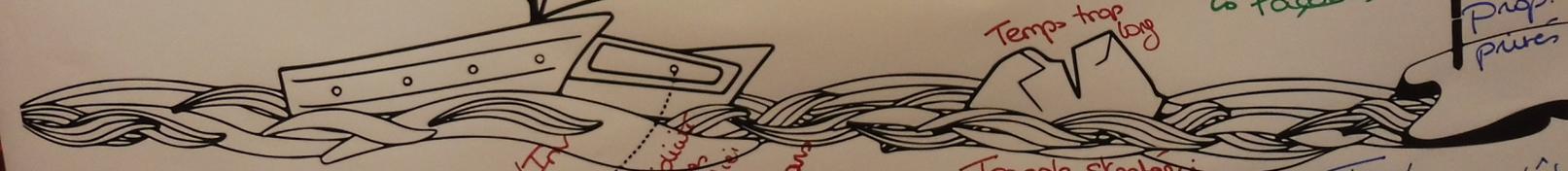
Bailleurs Privés  
 Opérateur foncier  
 OPPORTUNITÉ à saisir  
 Volonté politique  
 PVD - CMAH RU



Pistes de T  
 → Mise en Réseau forte des acteurs  
 ↳ Synergie  
 → Traction de la renov?  
 ↳ Gouvernance locale à conforter

→ T s/ façades  
 → New vie des commerces

REHABILITER L'ILÔT  
 Redonner vie au centre-ville  
 ↳ Façades  
 Moyens  
 Inciter Prop. privés



Pas de retour à privés!  
 - Multiplicité partenaires à identifier  
 → Projet s/ 20 ans  
 ↳ Subvention

Temps trop long  
 Trop de stratégies tue la stratégie  
 ↓  
 Ne pas se limiter à si strat. bien def et saisir opportunités  
 \* T s/ Coeur ilôt  
 \* Renov bâtiment  
 \* Espace extérieur privé?



## Comment remettre sur le marché des bâtiments délaissés par leurs propriétaires privés ?

Lieu : **Mhère** (Nièvre)  
Porteur du projet : commune

Population : 234 habitants

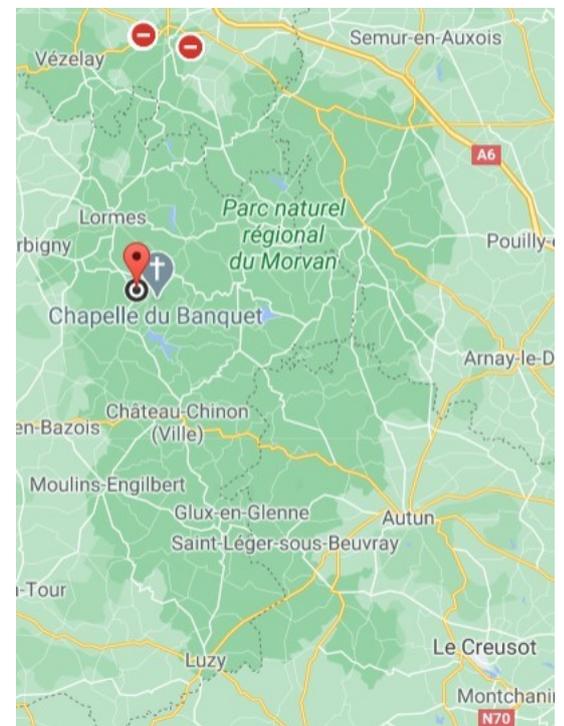
### Situation actuelle :

Une population vieillissante, peu de mixité sociale, des incertitudes sur la reprise des exploitations agricoles actuelles, un épuisement du bénévolat dans les associations locales.

**Un réel besoin d'attirer de nouvelles personnes sur la commune et de créer une dynamique collective de village qui rassemble.**

Des demandes pour habiter sur la commune mais très peu d'offres en état. **Des bâtiments vacants, privés et en ruines.**

**Ressources locales fortes :** un patrimoine avec du potentiel (rénovation du presbytère pour l'accueil de groupes, de l'église pour des résidences d'artistes, chapelle du Banquet) et un riche tissu local d'artistes et d'artisans qui mettent leurs savoir-faire à disposition de la commune.



### Problématiques :

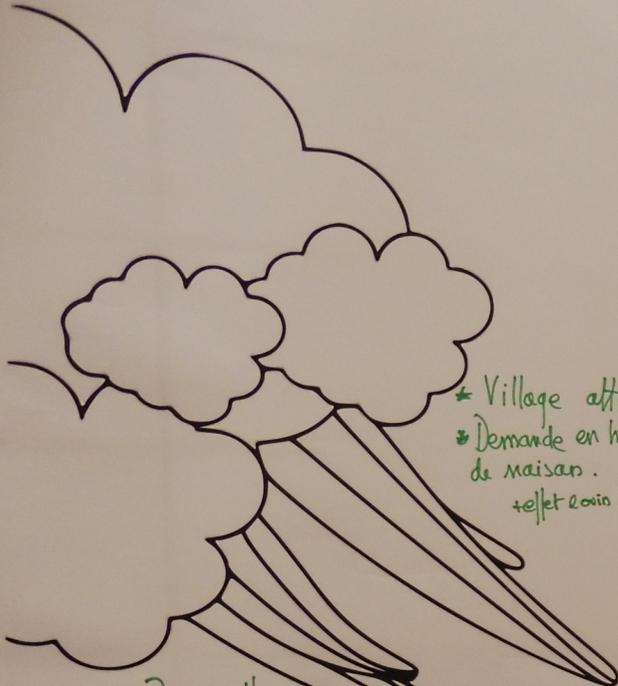
- **Au vu des ressources locales, comment créer une vie de village pour attirer du monde ? Avec un objectif de mixité sociale, de mixité générationnelle et de mixité entre morvandiaux et néo-ruraux.**

- Comment répertorier les biens vacants des propriétaires privés ?

- Comment inciter les propriétaires à rénover leurs biens vacants et les mettre en location ou en vente ?

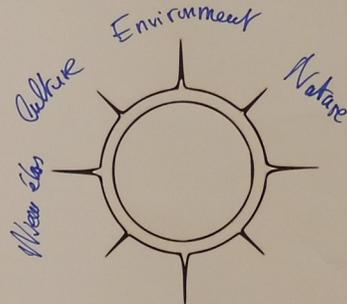
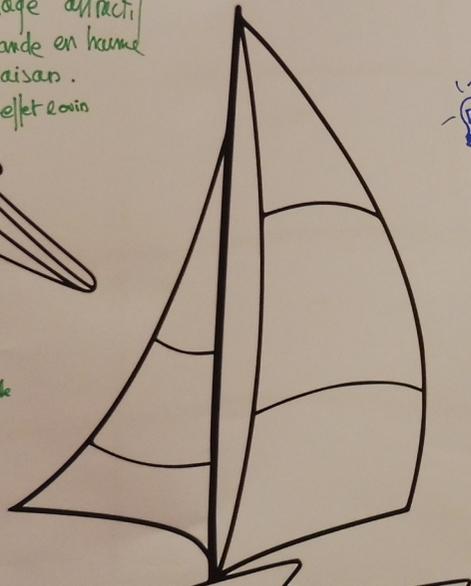


avec le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER)  
L'Europe investit dans les zones rurales.

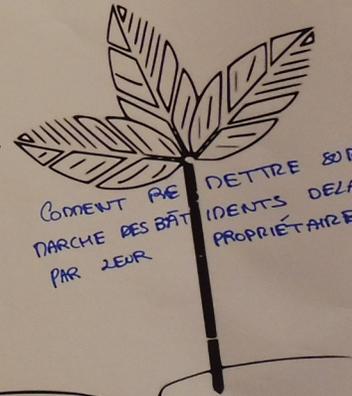


\* Village attractif  
 \* Demande en hausse de maisons.  
 + effet voisin

\* Beaucoup d'associations  
 \* Elus entraînent les vendeurs proximités - les traitent facilement  
 \* Ressources ++ au sein de l'équipe municipale  
 \* Tissu artisanal  
 \* Café communal fédérateur  
 \* Village vivant, artistique, culturel  
 (maison pool cinéma, scénographe...)



- > Schéma / inusité de succession.  
 ++ se projeter pr les héritiers  
 + portuaire -> Notaire volontaire / acquiescent  
 ++ prise au compte des usages locaux
- 2 - Plus exquises des maisons tenues  
 ++ se projeter, éviter le potentiel des bâtis  
 + portuaire / acteurs : élus, architecte Daire, CAUE
- 3 - Rôle de médiation des élus  
 ++ médiateurs locaux  
 - Leses juridiques  
 + aide de mise au péril  
 - à l'aise avec "psychologie" et diplomate.
- 4 - Cultiver le lien avec les habitants et  
 anciens -> aide est lieu / édificateur  
 ++ de laques habitans



COMMENT PE  
 D'ARCHES DES BÂT  
 PAR LEUR  
 DETTRE SUR 2E  
 IDENTIS DELAISER  
 PROPRIÉTAIRES PRIVÉS?

Freins / inusité des  
 "biens" trop peu chers  
 Inertie des vendeurs, des notaires  
 Freins psychologiques  
 Tributes au changement  
 manques de aides à



## Le rachat d'un lotissement par la commune : une opportunité de revitalisation du bourg ?

Lieu : **La Meyze** (Haute-Vienne)  
Porteur du projet : commune

Population : 838 habitants

### Situation actuelle :

Pas de documents d'urbanisme sur la commune (attente du lancement d'un PLUi) ; interdiction de construire en-dehors du centre-bourg. Quelques logements vacants, des terrains constructibles mais qui ne sont pas en vente.

Lotissement privé d'une dizaine de lots, constitué d'anciennes parcelles agricoles. Lotissement peu dense, répartition hétérogène des bâtis. La rue du lotissement est privée. **Double problématique de l'assainissement collectif privé qui ne fonctionne pas et de la rue privée non entretenue par le propriétaire. Celui-ci veut céder la rue à la commune pour 1€ symbolique.** Les habitants du lotissement y sont favorables ; les autres sont contre car cela va engendrer des dépenses supplémentaires. Le conseil municipal souhaite proposer un assainissement collectif aux normes dans tous les cas.

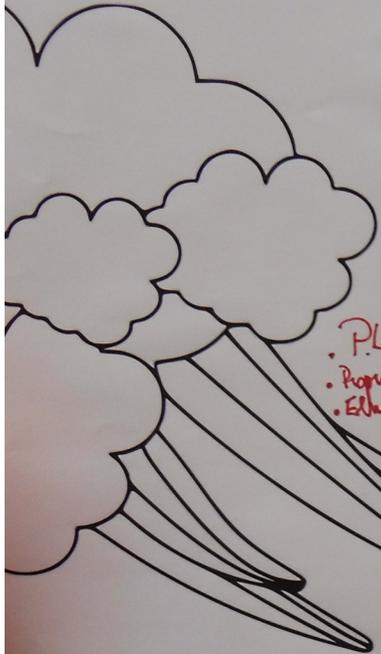
Ce lotissement jouxte une zone d'extension urbaine potentielle à vocation résidentielle.



### Problématiques :

- Ethique : est-ce le rôle de la commune de suppléer la défaillance d'un propriétaire privé ?
- Réglementaire : comment faire participer financièrement les habitants du lotissement à un assainissement aux normes qui fonctionne ? Est-il possible d'obtenir de leur part qu'ils autorisent la densification du lotissement ?
- Stratégique : en quoi l'acquisition du lotissement favoriserait-elle l'extension urbaine potentielle ?





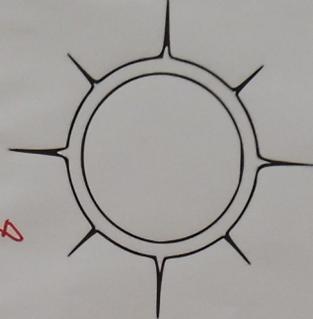
**PLU1**

- Proprio vendeur
- Elus concernés
- La gare en service
- L'investissement et l'avenir
- Les opportunités financières liées de la gare.

- Elus habitant le bâtiment
- Partenaires techniques ADL/ATEC/CAUE
- AFU ?



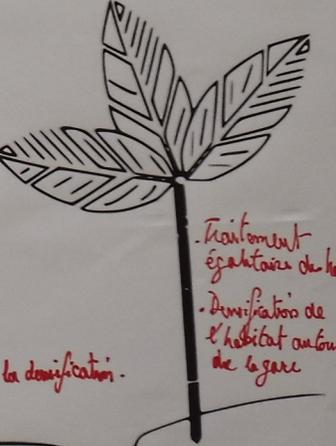
- Absence de document d'urbanisme
- Le propriétaire qui n'a rien fait / des coûts de mise aux normes im portants
- Réticence du reste des habitants
- Temporalité des interventions



**Pistes =**

1. Etudes préalable de aspects techniques, juridiques et financiers
2. Réveiller / réactiver le collectif des habitants du bâtiment par qu'ils soient de interlocuteurs/acteurs plutôt que des habitants/demandeurs.
3. Rappeler le propriétaire à ses obligations non remplies et le mettre en position de négociation / à d'autres parcelles
4. Préparer une OPA sectorielle (intégrant la gare et la parcelle de la SNCF) dans la perspective d'un futur document d'urbanisme.

- Age du propriétaire (âgé)
- Opposition des habitants du bâtiment à la densification.



- Traitement égalitaire du habitat
- Densification de l'habitat autour de la gare



## Projet Maison des Jeunes : se mettre au service de la jeunesse

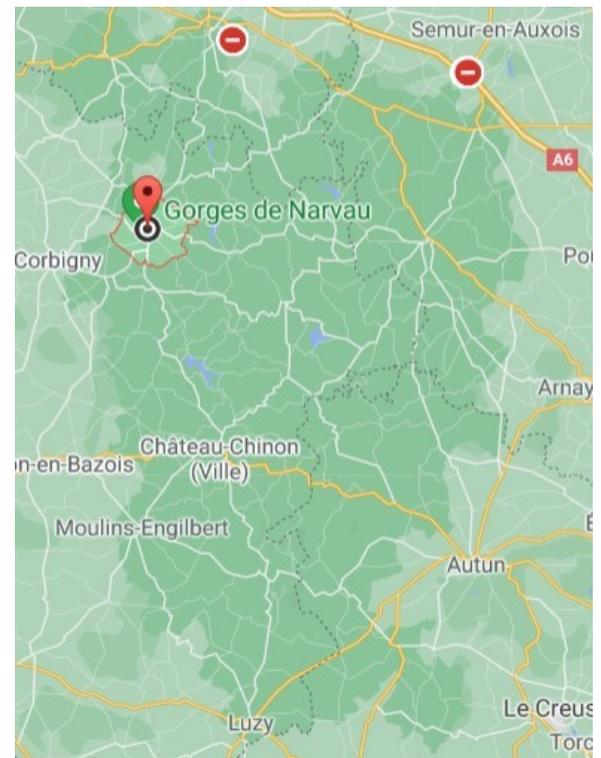
Lieu : **Lormes** (Nièvre)  
Porteur du projet : hôpital – commune

Population : 1297 habitants

**Situation actuelle :** l'hôpital dispose d'un bâtiment inutilisé et souhaiterait le réhabiliter pour en faire une Maison des Jeunes. En effet, les besoins sont forts pour accueillir des jeunes dans des logements à faibles loyers : étudiants infirmiers pour ce qui concerne l'hôpital, stagiaires et apprentis du côté communal. Aujourd'hui, aucune offre ne correspond à ce besoin.

Le bâtiment serait pensé comme un lieu hybride : studios meublés et espaces communs partagés pouvant offrir des services encore inexistant sur la commune.

**Ressources :** un dynamisme important de la commune avec la démarche Villages du Futur. La vie économique, l'habitat, la mobilité douce... sont abordés de manière concomitante afin d'avoir une cohérence dans les investissements et la vie sociale et culturelle. Des jeunes sont susceptibles d'arriver prochainement : filiale Ici Morvan, option kayak du collège.



### Problématiques :

- Quels besoins de la population pourraient être retranscrits en services dans la Maison des Jeunes ?
- Comment imaginer la répartition des espaces entre eux pour favoriser partage et convivialité ?

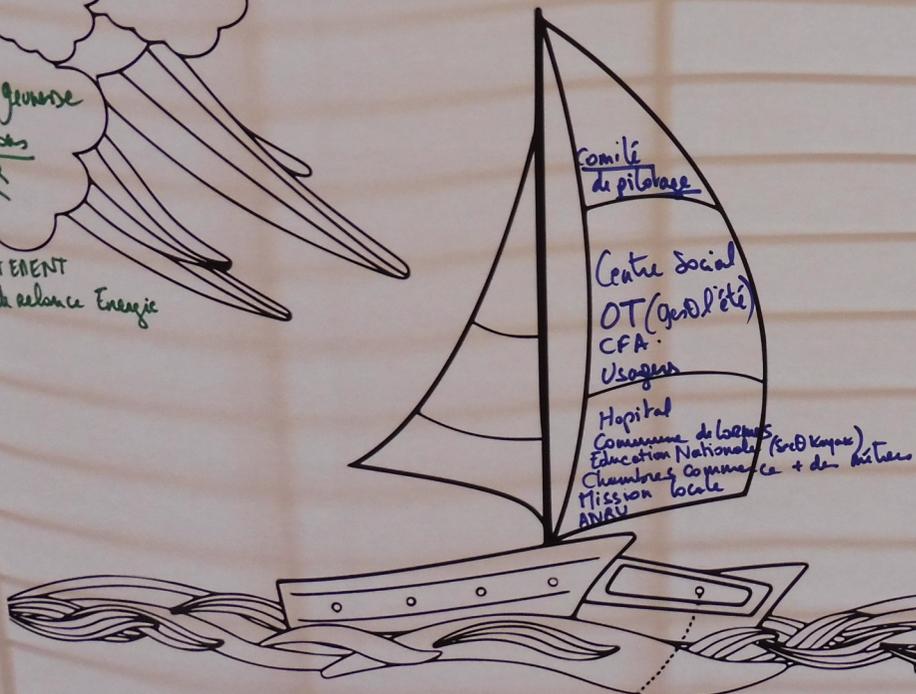


# Piste de W

- ① Ingénierie Architecte? CAUE Plans ABP.
- ② Adhésion des partenaires? Fi d'1 poste sur le projet

Fondation du patrimoine  
 Intercommunale  
 Espace commun participatif pour créer  
 le lieu ensemble (4 Rôles de vie...)  
 Zone sportive

Tuteurs  
 Refusé jeunesse  
 Subventions  
 LEADER  
 FEADER  
 DETR  
 DSIL  
 DEPARTEMENT  
 Plan de relance Energie  
 CAF



Animations culturelles  
 Vie sociale  
 Formations d'insertion  
 Donner un nouveau (triangle au terme "foyer")  
 Donner envie (qualité de certains services?)  
 Pôle jeunesse (Centre social, Adosphère)

Absence de règles de vie  
 Pls de Communica<sup>o</sup>.  
 Pas de Public  
 Pas de Jirancat  
 Pas de coordina<sup>o</sup>  
 Pas de personnes dédiées à l'organiser etc)



Reprise d'entreprises  
 Maintien le tissu économique  
 Eviter le vieillissement de la population  
 - Attacher le jeunes sur le territoire  
 Mettre en Réseau

! Rentabilité (Modèle éco à mettre en place)

! Usages  
 au terme foyer.  
 Quota? (selon le type de public)  
 Définir les usages de ses locaux.  
 Flexibilité.  
 Indépendance / hôpital / EHPAD  
 (Attention aux accès)

! public différent  
 15 / 18 ans

- > Salle vidéo
- > Chambres connectées
- > Offre dissociée (Publics ≠ G)
- > Surveillant pour mineurs (sec @ kayak).
- > Crée d'1 modèle économique



## Quels moyens face à un bâtiment privé à l'abandon ?

Lieu : **Ardin** (Deux-Sèvres)  
Porteur du projet : commune

Population : 1237 habitants

### Situation actuelle :

**Ardin, petite centralité avec 4 commerces.**

Etude et chiffrage en cours sur les lieux de rencontre et les espaces publics extérieurs : accessibilité, places, fleurissement.

**Problématique d'une ancienne boucherie près de l'église (monument inscrit) achetée par des anglais il y a 10 ans et laissée à l'abandon.**

Contacts écrits avec les propriétaires, qui devaient se rendre sur place et échanger, mais ne sont pas venus.

Souhait de reconfigurer le bâtiment pour qu'il ne soit plus une verrière, avec plusieurs hypothèses : en refaire un commerce (nutritionniste qui cherche un local ou boutique éphémère ou bureaux partagés), faire des logements, raser le bâtiment.



### Problématiques :

- Quels moyens juridiques pour reprendre la main sur ce bâtiment ?
- Quel futur usage du bâti ?



EPF

Estimation des domaines pour achat direct

Politique communale d'acquisition de commerces

↳ propriétaires de plusieurs commerces, Payés peu élevés

Dialogue à établir (anglophone au sein du conseil)

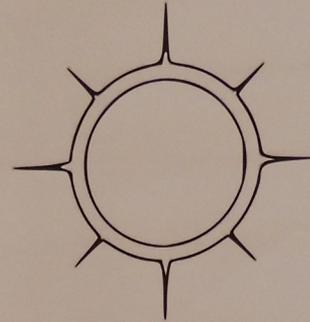
ABF - CAVE

Evolution potentielle de la parcelle

Banque des territoires (service juridique)

(Proximité du chef-lieu de canton)

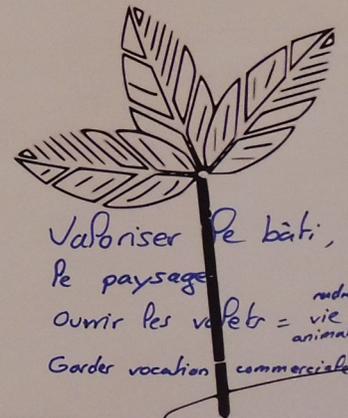
Pousser la réflexion sur l'usage futur du bâtiment



Projet de rénovation/aménagement du centre - bourg (voies, espaces publics)

↳ Verser en plein centre, en face de l'église

bâtiment abandonné-inoccupé en cours de dégradation à vocation commerciale avec logement



Valoriser le bâti, le paysage  
ouvrir les volets = <sup>redne vivant</sup> vie animation  
Garder vocation commerciale

Réflexion de vente

Coût trop important

plan B (↳ se préparer avec un projet solide avant d'envoyer une procédure juridique → arrêt de prêt? trop long)

plan A (monter un plan de financement un projet peut motiver les propriétaires)

↳ avec dynamique soutenue par l'aménagement du bourg

⇒ 1<sup>er</sup> étape : définir un projet pour ce bâtiment (anticiper acquisition)

ABF → interdiction de raser



Bâtiment abandonné, sans perspectives, absence de contacts avec propriétaires anglais

Pas d'emplacement réservé au PLU:

Pas de buffet social potentiel



## De l'auberge à la vie – (re)penser les usages d'un bâtiment

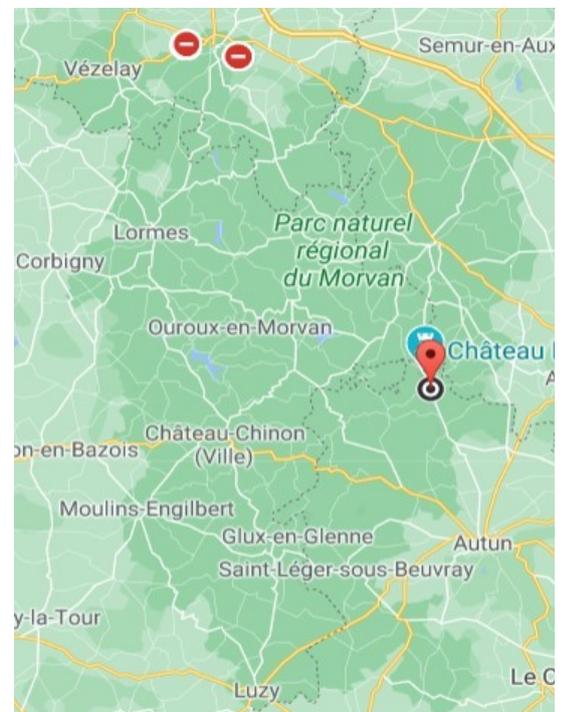
Lieu : **Chissey-en-Morvan** (Saône-et-Loire)  
Porteur du projet : commune

Population : 283 habitants

**Situation actuelle :** petit bourg traversé par une départementale, avec quelques commerces dont une épicerie-pizzas à emporter qui rayonne sur les communes alentours. De nombreuses dents creuses, beaucoup de maisons vacantes dont une ancienne auberge et une partie des logements communaux (3 appartements).

**Besoin d'animer le cœur du village, d'occuper au maximum les logements communaux pour amener de la vie et éviter les dégradations dues à la vacance. Besoin également de redonner vie à l'auberge, avec une potentielle reprise par la commune.**

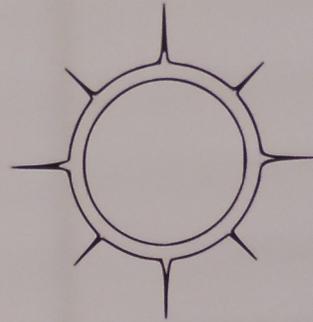
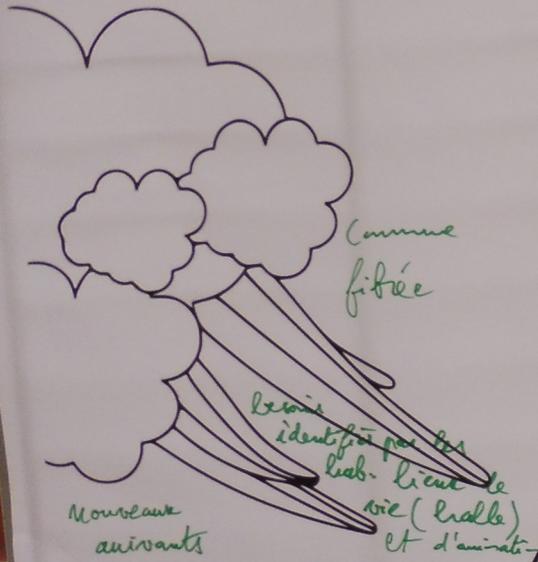
**Ressources locales :** beaucoup d'artisans, d'auto-entrepreneurs ou salariés qui travaillent de chez eux, un médecin qui s'installe. Un fort potentiel touristique avec de nombreux chemins de randonnées et une volonté de la commune de développer des lieux culturels (auberge à rénover, marché local, lieu d'expositions, location de vélos...).



### Problématiques :

- Comment mettre en adéquation les besoins locaux et les logements vacants ?
- Comment repenser les bâtiments communaux et les futures acquisitions pour une meilleure fonctionnalité des usages ?
- Comment inciter les privés à investir par l'exemple communal ?



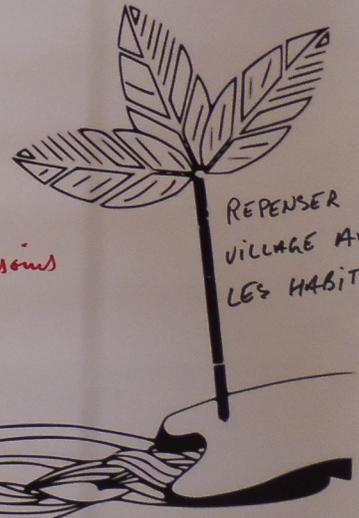


embarquer la population

PNRM  
ATA  
Agence Urban

propriétaire des femmes  
habitants

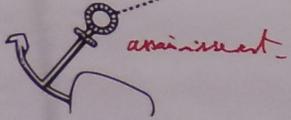
éveil dans la définition des besoins  
faire vivre le lieu au quotidien



REPENSER LE VILLAGE AVEC LES HABITANTS

bien définir les objectifs

coût de remise aux normes



! MATEAUX

PLUI

gîte d'étape  
télé-centre / tiers - lieux  
salle d'exposition / association  
"champs de foire"



## Quelle réhabilitation pour un immeuble communal emblématique du centre-bourg ?

Lieu : **Monbahus** (Lot-et-Garonne)  
Porteur du projet : commune

Population : 606 habitants

### Situation actuelle :

Le centre-bourg de Monbahus s'étire de part et d'autre d'une départementale et se compose d'un bâti dense avec une forte proportion de logements vacants, une place de village en cours de réaménagement et d'un certain nombre d'équipements publics et de commerces (collège, école anglaise, supérette, boulangerie, restaurant...).

**Ressource locale :** Face à la dévitalisation de son centre-bourg, la commune a initié depuis 2017 une démarche de réflexion innovante et participative sur son devenir (workshops étudiants, concours d'architectes). Plusieurs pistes de revitalisation et d'aménagements ont émergé ou sont en cours.

**La question reste entière sur le devenir d'un bâtiment à l'abandon depuis plus de 10 ans, que les propriétaires ont cédé à la commune.** C'est une grande maison de bourg emblématique située au coin de la place du village. En mauvais état, la toiture vient d'être refaite. Sa réhabilitation en appartements est une piste fortement envisagée par la commune.



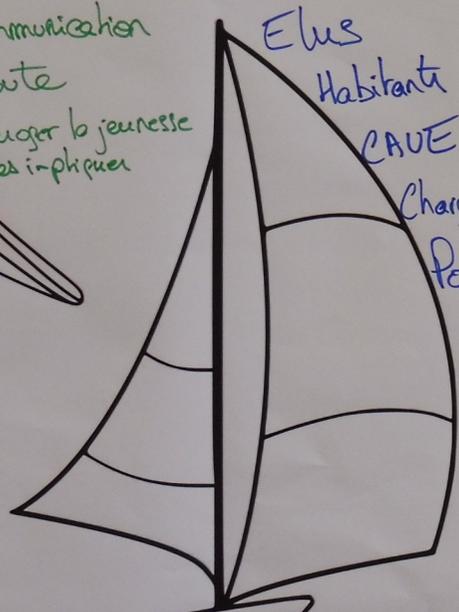
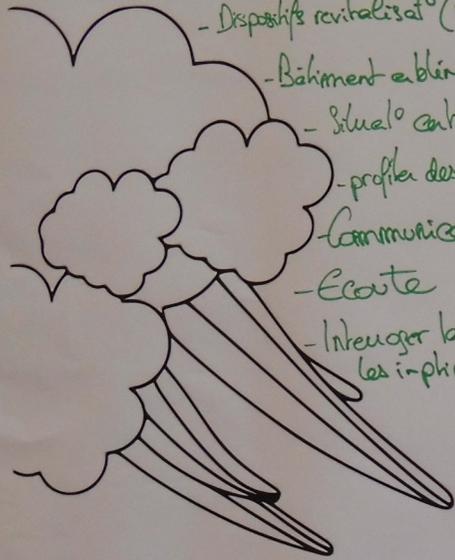
### Problématiques :

- Quel(s) usage(s) futur(s) pour cette maison de bourg ?
- Quels attentes/besoins pour la population ?
- Quel portage/dispositif pour faciliter la réhabilitation de l'immeuble ?



- Expérimentations déjà menées
- Participation des habitants
- forte demande locale
- Dispositifs revitalisat° (RVD / OPAH / V / ORT)

- Bâtimement éblinérique
- Situati° centrale
- profiter des opportunités
- Communication
- Ecoute
- Interroger la jeunesse les impliqués

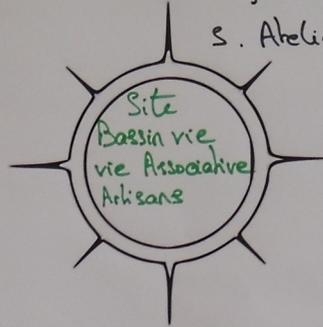


Elus  
Habitants  
CAUE  
Chargés de mission (habitat urbain)  
Porteurs de projet éventuels

Coût  
Temps du projet

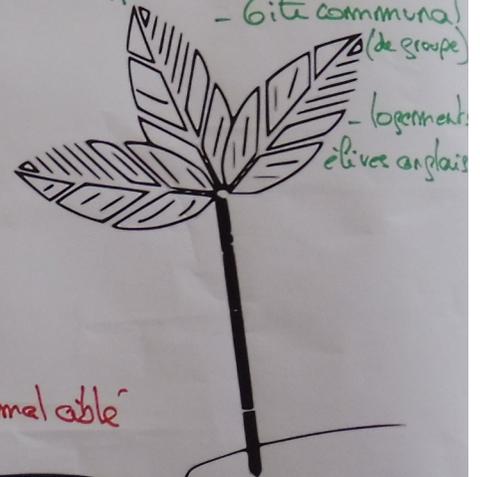
## Pistes

1. Identifier les cibles / les partenaires
2. Tester le lieu, l'ouvrir (Ateliers festifs)
3. Ouverture de chantier
4. Interroger les habitants (boîte à idées).
5. Atelier avec les jeunes.



## Hybridité du lieu.

- lieu de passage / itinéraire Rando
- MAM
- Antenne médicale
- Espace coworking + logement
- Appartements
- Gîte communal (de groupe)
- logements olives anglaises



- Ne rien faire
- Aucune subvention
- Voisinage
- Pas de programme ou mal adapté

