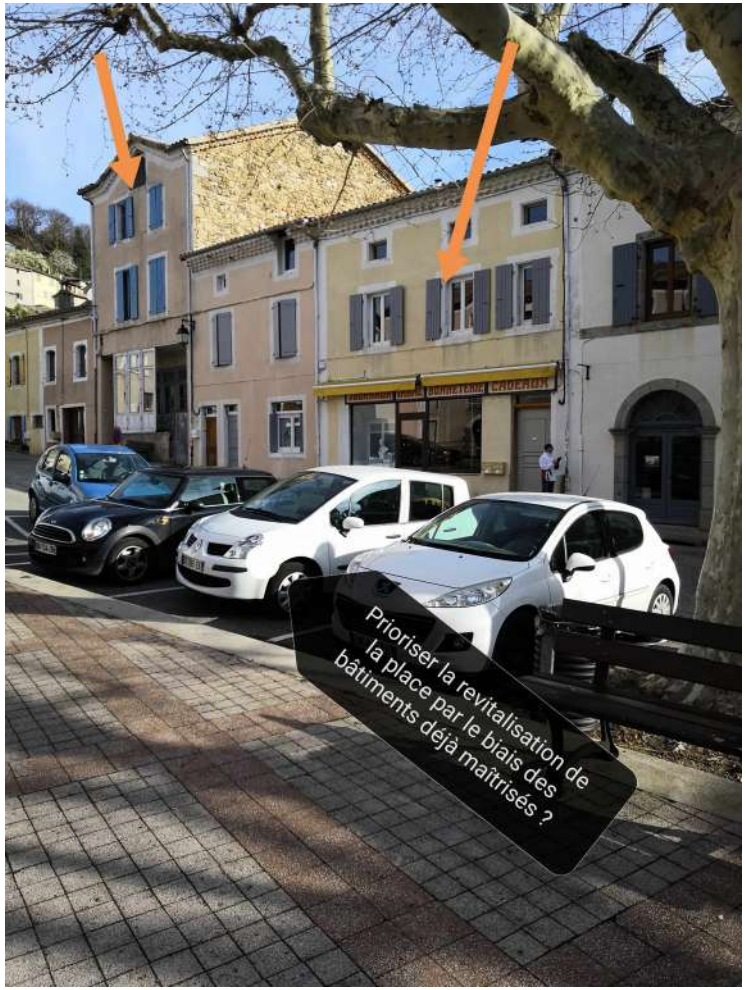
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE SAINT PIERREVILLE
Comment réinvestir le bâti vacant de cœur de bourg ?

DOSSIER DE SYNTHÈSE, juillet 2019

VIRGINIE FARGES - ARCHITECTE DPLG
19330 CHANTEIX - 06 89 84 11 57
virginie.farges@gmail.com



Cadre général d’intervention

La SCOP Ardelaine, implantée à Saint Pierreville (550 hab., Ardèche) depuis le début des années 80, occupe aujourd’hui une soixantaine de salariés. Initialement tournée autour de la valorisation de la laine locale, l’entreprise a progressivement développé d’autres champs d’activités, dans le tourisme, l’accueil, la restauration, …, jusqu’à se définir, aujourd’hui, comme une « coopérative de territoire ».

A ce titre, elle a noué plusieurs partenariats avec des acteurs locaux, dont l’association Les Bergerades, qui incube et porte des projets de développement local qui contribuent, petit à petit, à dynamiser le territoire.

Pour autant, certaines évolutions pèsent lourd sur l’attractivité de la commune, la question de l’habitat constituant à cet égard un point d’achoppement. Saint Pierreville s’est, en effet, développé par la construction, en périphérie, de nouveaux logements, pendant que le bourg ancien perdait progressivement de sa substance. Aujourd’hui, « l*e village est à vendre* », avec toutes les conséquences que cela peut avoir sur la vie de village.

Des aménités existent pourtant, sur lesquelles s’appuyer pour enclencher une spirale vertueuse : entre la crèche, l’école, le centre de loisirs, les commerces, « *si on investit, on amplifie l’attractivité et on passe le cap. Si on désinvestit, on s’effondre* ». Dans cette optique, la question du logement, et plus largement de l’habitat, est centrale : à travers sa reconquête, c’est la reconquête du bourg qui se joue.

Le présent document, construit à partir des trois séquences d’ateliers collectifs qui se sont échelonnées entre mars et mai 2019, donne à la fois un cadre stratégique et des perspectives opérationnelles pour esquisser ce possible réinvestissement du bourg.

I/. Éléments d'une stratégie d'ensemble : enjeux / objectifs majeurs

Un enjeu transversal :

« Un **territoire accueillant pour de nouveaux résidents** »

Une commune avec un cœur qui batte

- *« trouver des motifs pour que ça brasse au centre »*
- *« les évènements, c'est pas mal, mais c'est la continuité qui fait vivre. Il faut qu'il y ait un continuum [dans le bourg] »*

Des offres d'installation qui valorisent des disponibilités **foncières et immobilières**, mais également des **propositions d'activités**, des **aménités sociales et culturelles**, …

Un **travail d'animation inscrit dans le temps**, avec **un opérateur** qui en soit le **garant**

Objectif 1 : faire de **la place du Clos** le cœur **battant de Saint Pierreville**

Objectif 2 : **mobiliser le bâti et le foncier vacant ou peu utilisé**

- en s'accordant sur ses usages possibles
- en se donnant les moyens de le rendre lisible / connu (faire savoir)
- en se donnant les moyens de le gérer dans le temps

Objectif 3 : **travailler l'attractivité globale du bourg**

- penser un lieu de rencontre et de vie sociale type café associatif
- investir la place du Clos en terme d'animation
- repenser les circulations automobiles et piétonnes dans le bourg
- proposer des espaces de travail partagé

II/. Besoins et usages attendus en matière d'hébergement et d'aménités

Attentes – usages qualifiés de déterminants

- Hébergement ponctuel : *la maison aux volets bleus ?*
  * tourisme, personnes en formation, ...)
  * logements temporaires / passerelles (salariés, stagiaires, ...)
- Lieu dédié aux associations, autogéré, avec souplesse d'utilisation :
  * espace de rencontre
  * espace de travail (répétition, ateliers, ...)
  * espace de stockage
- Lieu idoine pour la bibliothèque : *la cure ?*
  * accueil du public
  * présentation des livres
  * jardin
- Une place pour le marché : enjeu = favoriser l'accès aux produits locaux
  * dehors : repenser plus stratégiquement sa localisation en été (9 dimanches en juillet-août, avec buvette)
  * dedans l'hiver (projet d'AMAP ?) ?
  * quel lien avec la boutique bio mobile présente le mercredi après-midi ?
- Lieu central d'information : affichage et médiation humaine
  * info touristique (hébergement, sentiers, musées, ...)
  * info vie locale, logements disponibles
- Appartements avec atelier

Attentes – usages qualifiés d'importants

- Habitat adapté à la demande :
  * habitat léger : répondre à une logique "choix de vie / création d'activités", proposer de l'habitat transitoire (y compris avec des parcelles dévolues à de l'habitat léger)
  * nécessite la création de communs en parallèle : douches, ...
- Toutes les maisons habitées sur la place
- Un café sur la place : le propriétaire actuel du bar-tabac veut vendre)
- Déplacer le centre intercommunal de loisirs car pas fonctionnel (pas d'accès de plain-pied : *"mais le bâtiment est super pour un hôtel d'activités"*
- Un espace pour les jeunes (> 12 ans) hors du cœur du village (*une maison des jeux ?*)
- un point de départ de petites boucles de promenade avec une information sur les sentiers

Attentes – usages qualifiés de secondaires

- Revégétaliser des espaces dans le bourg :
  * déminéraliser la place
  * ne pas réfléchir les aménagements dans une logique urbaine (cf. association BBB qui avait proposé de s'occuper du fleurissement/végétalisation)
- Jardins partagés avec accès à l'eau
- Déplacer le parking présent sur la place du Clot
- Accueil de résidences artistiques
- Améliorer la mobilité :
  * proposer des vélos électriques
  * point de co-voiturage
- Déplacer l'école

Globalement, **la place du Clot focalise les attentes** : *"il manque quelque chose sur la place du village qui réunisse les gens"*, il est attendu qu'elle joue un vrai rôle de cœur battant du bourg *"avec plus de lieux où les gens puissent se réunir"*.

La récente extension de la bibliothèque conforte cet espace comme point de vie. Mais il existe manifestement des menaces sur sa pérennité.

III/. Cartographie du bâti vacant

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT PIERREVILLE
Occupation du parc bâti : logements vacants et résidences secondaires

Résidence secondaire Bâti/habitation vacante Local d'activité vacant

/'ARBAN/ SCIC & VIRGINIE FARGES ARCHITECTE DPLG

IV/. Stratégie de mobilisation du bâti vacant

A/. Besoins – fonctions – usages majeurs : les projets à initier à court terme

A.1/ La place du Clot, cœur battant de Saint Pierreville

de la vie en continu

- ✔ Un / des lieu-x de sociabilité : ***maison « Chez Daniel et Marion », place du Clos***
  - espace de rencontre, d'activités diverses
  - espace de travail : ateliers, réunions
  - espace de convivialité : salon de thé associatif
- ✔ Un lieu de commerce : marché d'hiver et d'été, AMAP, … : ***immeuble à côté du temple ?***
- ✔ Un espace d'information et d'accueil = porte d'entrée sur la commune et ses aménités, offres d'installation : ***conciergerie :*** *nécessite un collectif de citoyens impliqués (lien aux Amis de St Pierreville ?)*

Conséquence globale : repenser l'aménagement de la place, avec notamment le report du stationnement

A.2/ Relancer la réflexion sur le devenir de la cure

- ***Investir la cure et son jardin*** = créer un deuxième cœur, plus calme et naturel, support d'animations

A.3/ Proposer de l'hébergement temporaire

- ✔ Accueil de saisonniers et de nouveaux arrivants
  - ***rénover la « maison aux volets bleus » place du Clot***
  - ***proposer de l'habitat léger***
- ✔ Accueil touristique (grands groupes)
  - ***viser dans un premier temps de l'habitat léger*** (en lien avec le camping ?) avant d'investir un bâtiment ad hoc

A.4/ Proposer d'autres modalités d'accueil et d'installation

- ✔ Un / des lieu-x de vie et d'activités (artisanat, art, …)
  - ***grand bâtiment industriel rue du moulinage ? Locaux du centre de loisirs (à moyen terme) ?***

A.5/ Poser les bases d'une politique / démarche locale d'accueil et d'attractivité

- ✔ Diagnostic immobilier et foncier à affiner
- ✔ Offre locale d'accueil à construire
- ✔ Porte d'entrée dans la commune à identifier : *à travailler avec la future conciergerie*

B/. Besoins – fonctions – usages secondaires (projets à initier à moyen/long terme)

- **L'accès aux espaces de nature**

  ✔ réinvestir les terrasses sous forme de jardins

  - restructuration foncière, prêt, convention d'occupation (commodat) = associer du bâti de bourg sans espace extérieur avec un jardin

  ✔ déminéraliser les espaces publics, les végétaliser

  ✔ ouvrir des cheminements pédestres et cyclo pour connecter le bourg aux espaces naturels environnants / aux hameaux et villages voisins

- **Bien vieillir = penser de l'habitat adapté pour personnes âgées non dépendantes**

  - utiliser pour ce faire le **bâti accessible de plain-pied** en rez-de-chaussée et 1er étage (constructions implantées dans la pente)

- **Déplacer certaines fonctions : centre de loisirs, école …**

  - vers **l'ancienne école privée ?**

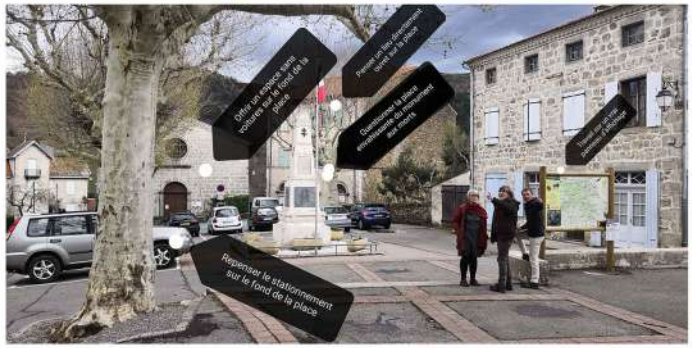
- **Penser les mobilités de demain**

  ✔ co-voiturage

  ✔ vélo électrique

Illustrations en images

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT PIERREVILLE
Promenade et questionnements : la place du Clot



/'ARBAN/ SCIC & VIRGINIE FARGES ARCHITECTE DPLG

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT PIERREVILLE

Promenade et questionnements : créer des lieux d'activité et de culture

/'ARBAN/ SCIC/ & VIRGINIE FARGES ARCHITECTE DPLG

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT PIERREVILLE

Promenade et questionnements : lieux d'habitation anciens et nouveaux

De nombreuses
maisons
sont à vendre un peu
partout dans le village

Maison aux volets bleus:
vocation d'accueil temporaire

/'ARBAN/ SCIC & VIRGINIE FARGES ARCHITECTE DPLG

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT PIERREVILLE

Promenade et questionnements : les cheminements anciens et nouveaux dans le village

/'ARBAN/ SCIC/ & VIRGINIE FARGES ARCHITECTE DPLG

V/. Zoom sur les lieux de projet

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT PIERREVILLE
Les lieux de projets potentiels

Lieux de projets potentiels

'ARBAN SCIC & VIRGINIE FARGES ARCHITECTE DPLG

VI/. Esquisses des projets "d'amorce"

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE SAINT PIERREVILLE
Les lieux de projets étudiés

'ARBAN SCIC & VIRGINIE FARGES ARCHITECTE DPLG

A/. <u>La maison aux volets bleus, place du Clot</u>

A.1/. Destination potentielle :

* Nature du lieu : un **lieu d'hébergement temporaire proposé sous forme de co-location** (1-2 ans maximum) : une porte d'entrée sur Saint Pierreville

* Public concerné : saisonniers, stagiaires, nouveaux arrivants (familles et personnes isolées)

A.2/. Attentes, conditions de réussite :

* Réhabilitation de qualité, notamment sur le plan thermique

* Logements meublés

* Coupler les logements avec jardin-s et/ou terrasse-s

* Opération financièrement équilibrée

* une personne ou structure garante d'un usage paisible des lieux (lien à trouver avec la conciergerie)

A.3/. Le programme immobilier :

* R-2 : un logement meublé T2, accessible par l'arrière du bâtiment *(ou un espace d'activités : atelier ?)*

* R-1 : local technique (chauffage et laverie) + espace de travail partagé (3-4 bureaux à louer)

* RDC : espaces de vie partagés : cuisine / salon / espaces de détente

* R+1 : 4 chambres + sanitaires

* R+2 : 4 chambres + sanitaires

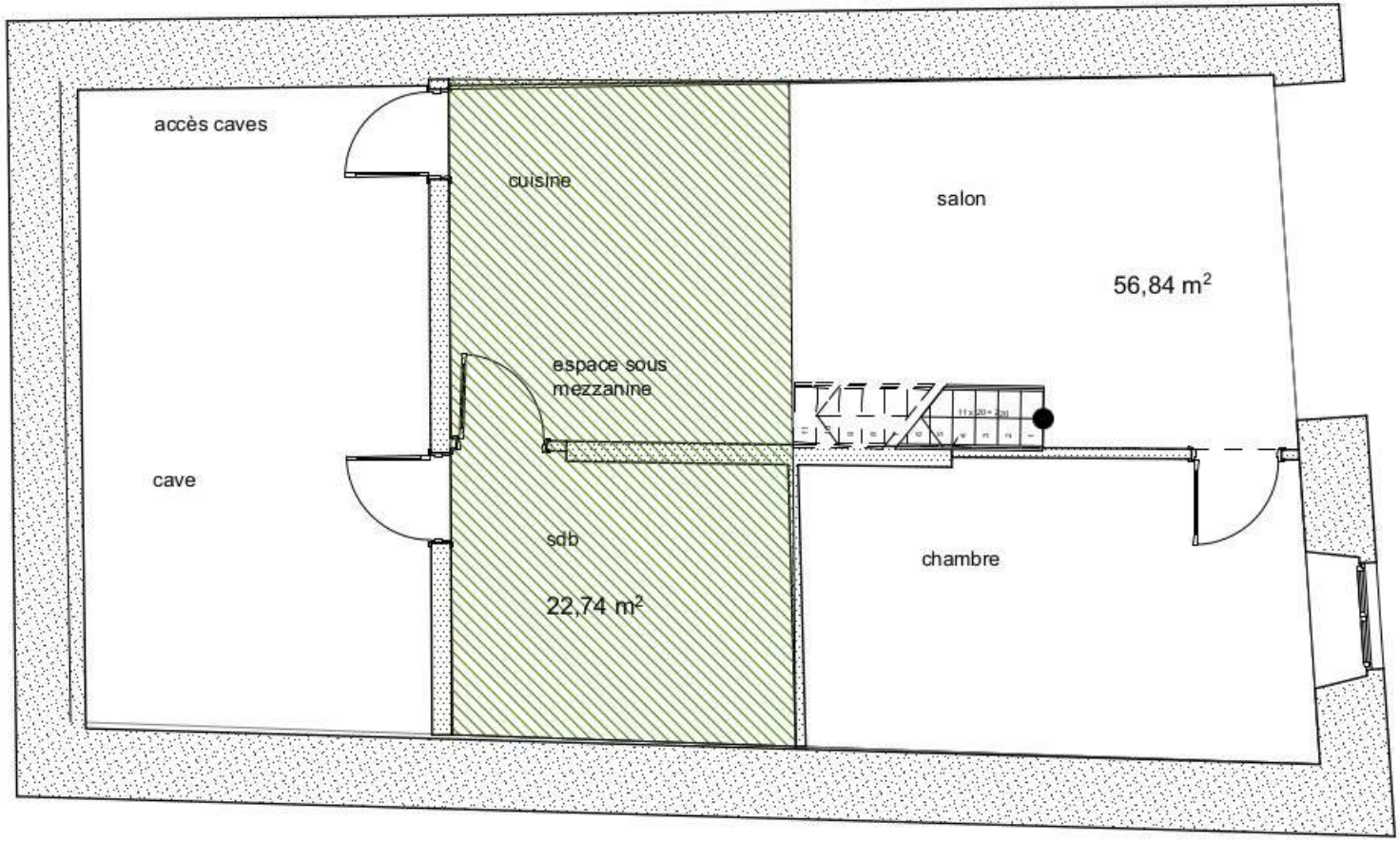
ou 4 chambres + 2 studios sur R+1 et R+2 (envisager des espaces modulables)

A.4/. Modalités de mise à disposition des locaux :

* Logements : régime des baux meublés d'habitation (voire des baux meublés de tourisme si la durée d'accueil doit être de courte durée : < 90 jours)

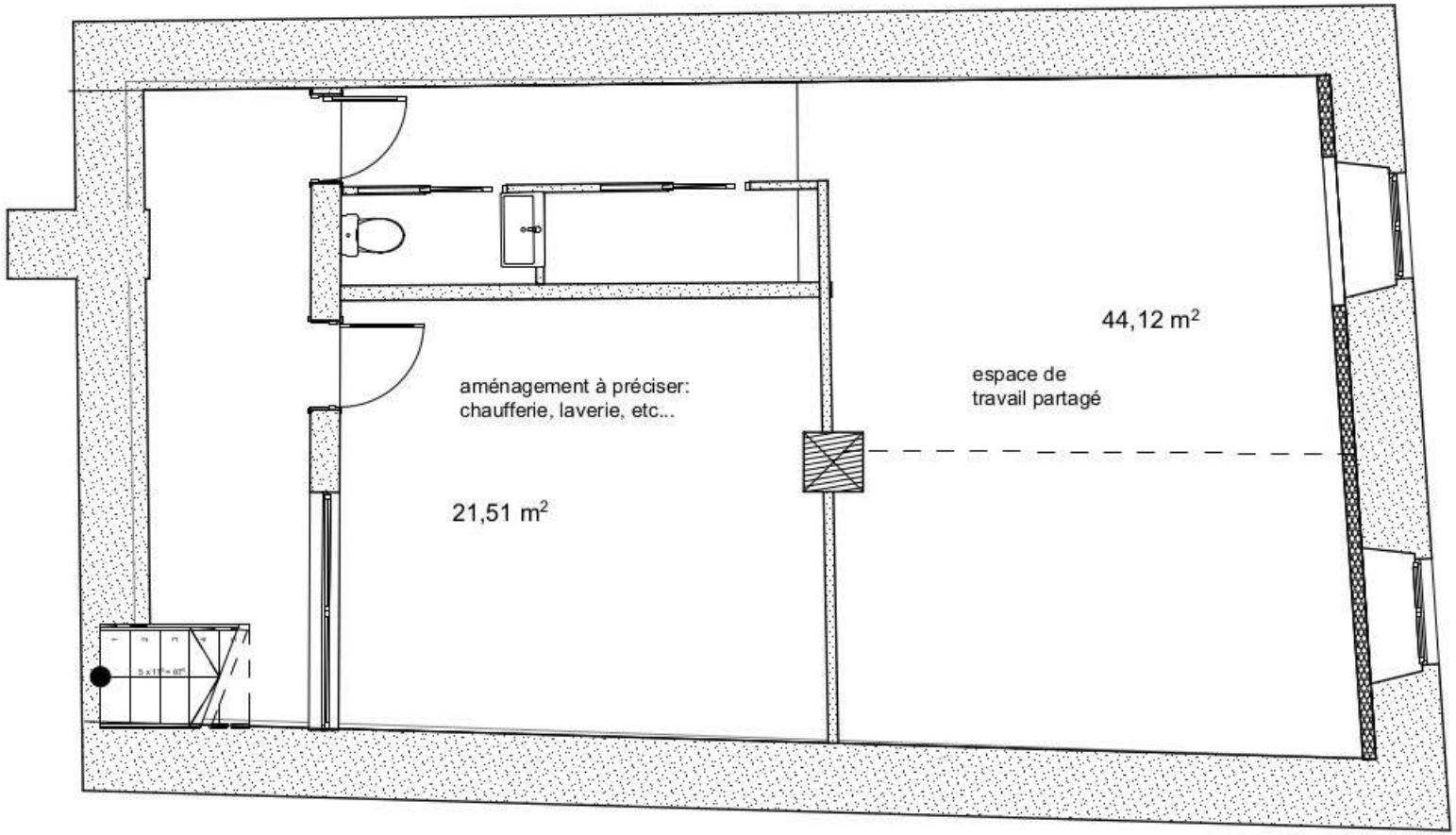
* Bureaux : à préciser

en pages suivantes, propositions d'aménagement



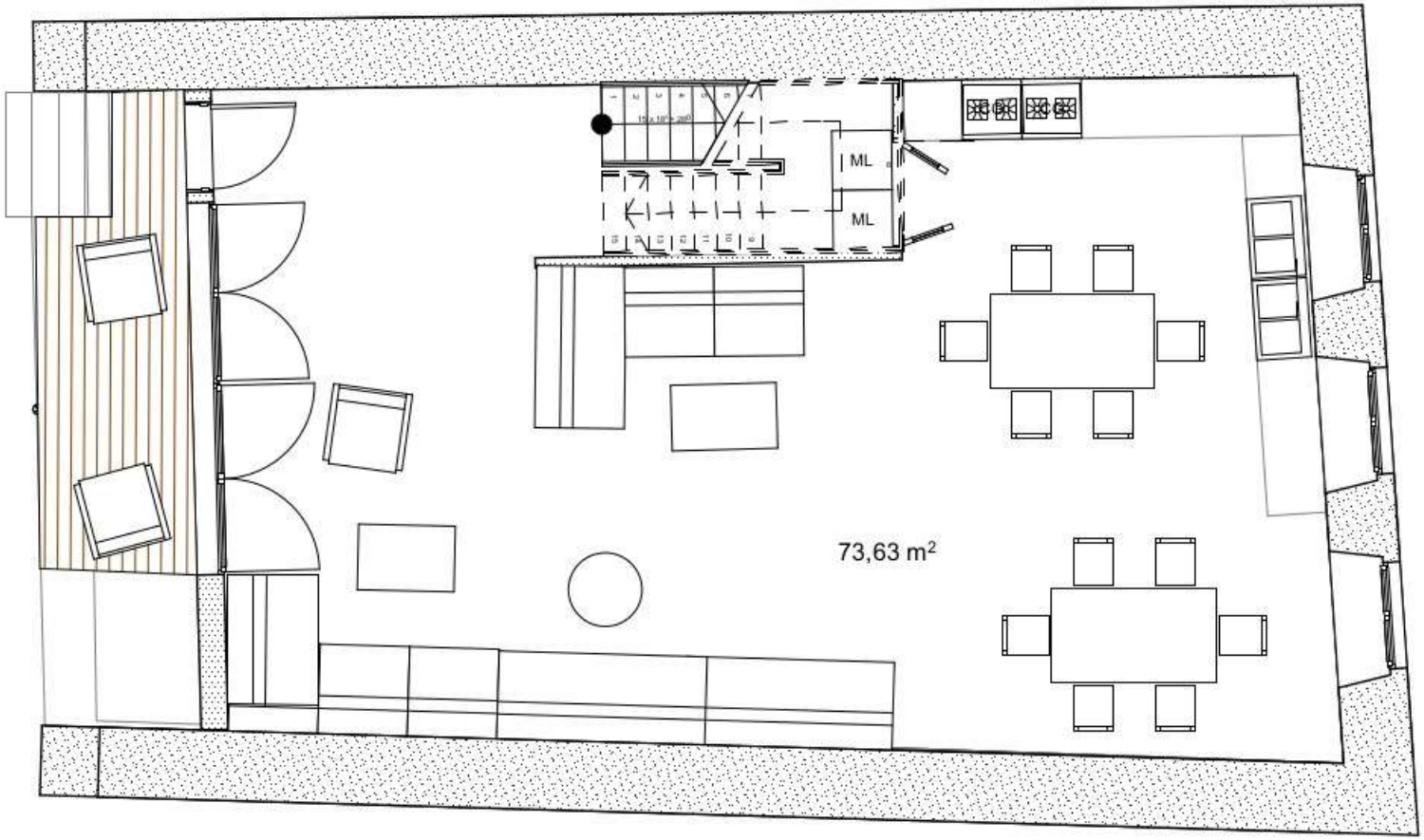
Etage -2

Proposition d'aménagement de la "Maison Bleue" -Mai 2019- Saint Pierreville



Etage -1

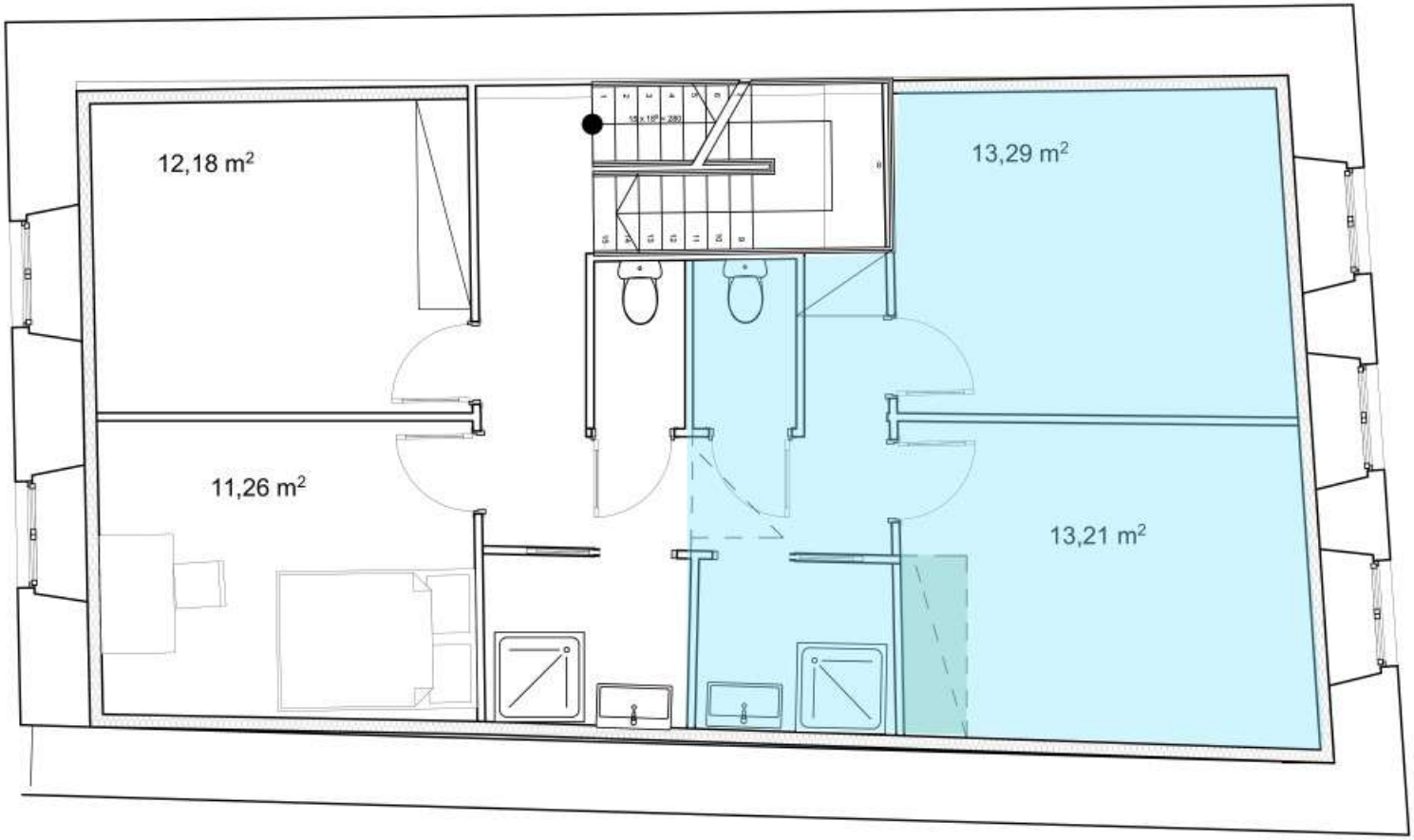
Proposition d'aménagement de la "Maison Bleue" -Mai 2019- Saint Pierreville



Rez-de-chaussée

Proposition d'aménagement de la "Maison Bleue" -Mai 2019- Saint Pierreville

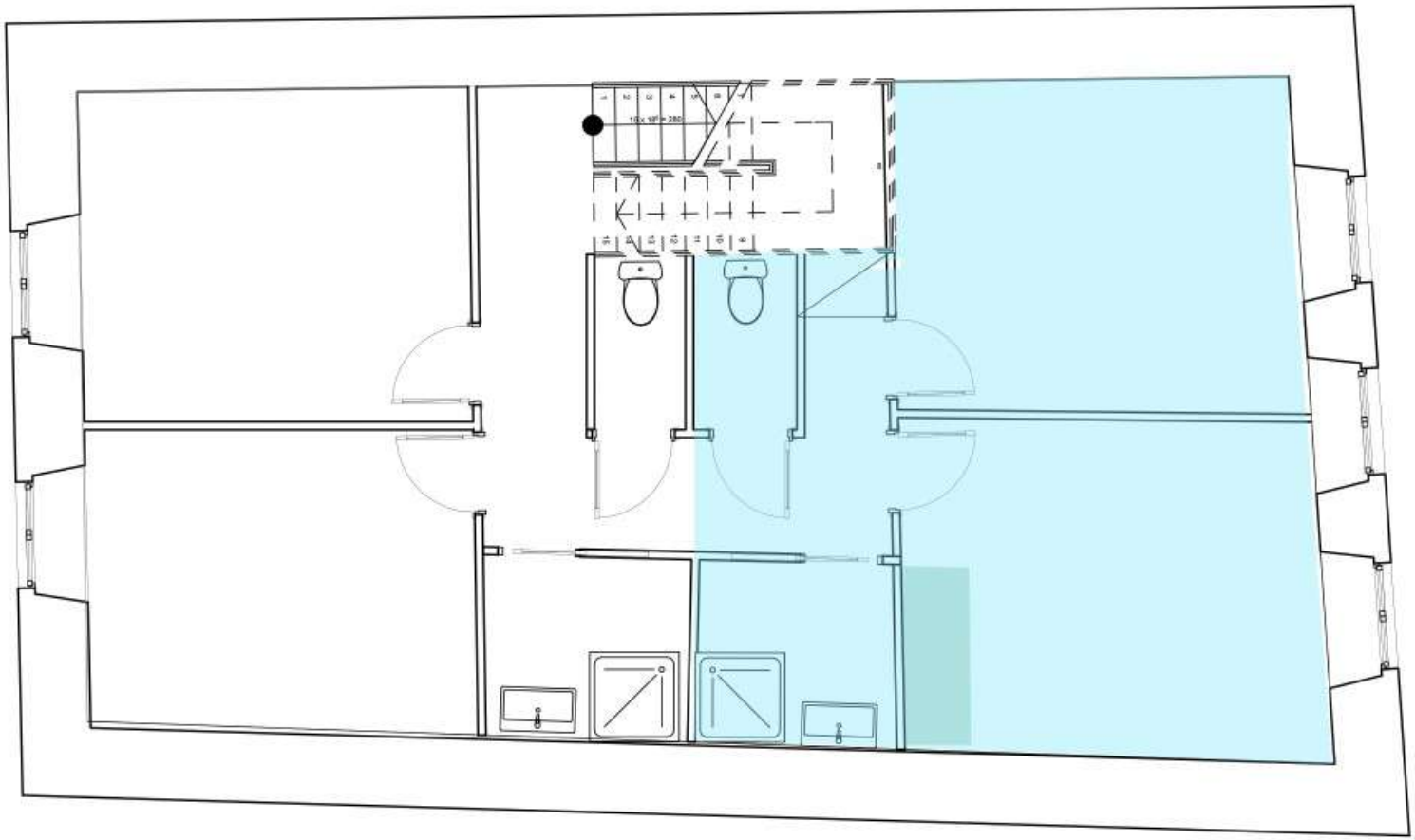
option 1: 4 chambres
option 2: 2 chambres + 1 T1 (attentes pour cuisine à prévoir)



Etage 1er

Proposition d'aménagement de la "Maison Bleue" -Mai 2019- Saint Pierreville

option 1: 4 chambres
option 2: 2 chambres + 1 T1 (attentes pour cuisine à prévoir)



etage 2e

A.5/. Estimatif financier

➢ *Estimatif des coûts*

	HT	TVA 20% ou 10% Ou 5,5 %	Récup TVA	TOTAL pour amortissement
COÛTS DE L'OPERATION	**300 077,85 €**	**31 417,50 €**	**0,00 €**	**331 495,35 €**
Charge foncière	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	
Coût d'acquisition				
Frais d'acquisition				
Maison	**247 585,00**	**21 018,93**	**-**	
Démolition intérieure	9 000,00 €	900,00 €		
Maçonnerie et gros-oeuvre	37 000,00 €	3 700,00 €		
Charpente – toiture		- €		
Cloisons	23 325,00 €	1 282,88 €		
Menuiserie, escalier	27 600,00 €	1 518,00 €		
Planchers	37 310,00 €	2 052,05 €		
Carrelage	1 420,00 €	142,00 €		
Peinture	27 000,00 €	2 700,00 €		*chantier participatif possible*
Électricité – ventilation	18 000,00 €	1 800,00 €		
Chauffage	40 500,00 €	4 050,00 €		
Plomberie	24 120,00 €	2 412,00 €		
Isolation grenier	2 310,00 €	462,00 €		
		- €		
Honoraires	**27 234,35 €**	**5 446,87 €**		
Conduite d'op interne (frais MO)				
Architecte + BET (10 % coût d'opé) : APS + MOE d'exécution + OPC	27 234,35 €	5 446,87 €		
Contrôle Technique		- €		
Assurance DO		- €		
Coordination SPS		- €		
Test étanchéité		- €		
Sécu incendie				
Assainissement				
Frais financiers liés aux emprunts *(NDT)*	**500,00 €**			
Emprunt	500,00 €			
Aléas (10 %)	**24 758,50 €**	**4 951,70 €**		

➢ *Bilan d'opération*

BILAN D'OPERATION

CHARGES		PRODUITS	
TVA	***31 417,50 €***	***EMPRUNTS***	***187 995,35 €***
sur travaux	25 970,63 €	Banque	187 995,35 €
sur autres dépenses	5 446,87 €		
HONORAIRES DE MAITRISE D'OUVRAGE	***- €***	***SUBVENTIONS***	***103 000,00 €***
AMO ou conduite d'opération interne	0,00 €	Massif Central	25 000,00 €
		Leader	25 000,00 €
		Région ARA	
HONORAIRES TECHNIQUES	***27 234,35 €***	Fondations	50 000,00 €
honoraires techniques	27 234,35 €	Subvention amélioration performance thermique	
		CEE	3 000,00 €
TRAVAUX	***272 343,50 €***	Mairie	
Travaux sur bâtiment	272 343,50 €		
Démolition		***FONDS PROPRES***	***40 000,00 €***
		Collecte épargne de proximité	
CHARGE FONCIERE	***- €***	fonds propres ex SCI	40 000,00 €
	0,00 €	fonds propres acquisition	0,00 €
FRAIS FINANCIERS	***0,00 €***		
Frais d'emprunt			
TOTAL	**330 995,35 €**	**TOTAL**	**330 995,35 €**

Emprunt maximum envisageable : 190 000 €

- *Hypothèse de loyer*

Maison	surface de base	plafonds annexe	surface totale	px au m² « très social »	px au m² « social »	Total / mois très social	total par an	total sur 30 ans	Total / mois social	*Calcul*	*total/an*
T2 (R-2)	79,58 m²		79,58 m²	5,51 €	7,09 €	438,49 €			564,22 €	*380*	
Co-location	173,51 m² (dont 73,63 m² partagés)									*800*	
Esp travail partagé	44,12 m²					0,00 €			0,00 €	*300*	
annexes						438,49 €	**5 261,83 €**	157 854,89 €	564,22 €	*1480*	*17760*
TOTAL	**297,21 m²**										

B/. "<u>Chez Daniel et Marion", rez-de-chaussée, place du Clot</u>

B.1/. Destination potentielle :

* Nature du lieu : un **lieu vivant et ouvert** / un **espace d'information et de services**

* Public concerné : saisonniers, stagiaires, nouveaux arrivants, habitants de la commune

B.2/. Fonctions, usages :

* Une porte d'entrée information / services :
  - informations accueil : opportunités d'installation / mise en lien avec des personnes ressources
  - un espace de services : réception/envoi de colis / aides aux formalités administratives / point d'accès internet / bureau partagé ou cabinet de consultation temporaire / petits coups de main (changement d'ampoules ...)

* Gestion – suivi des hébergements temporaires (maison aux volets bleus)

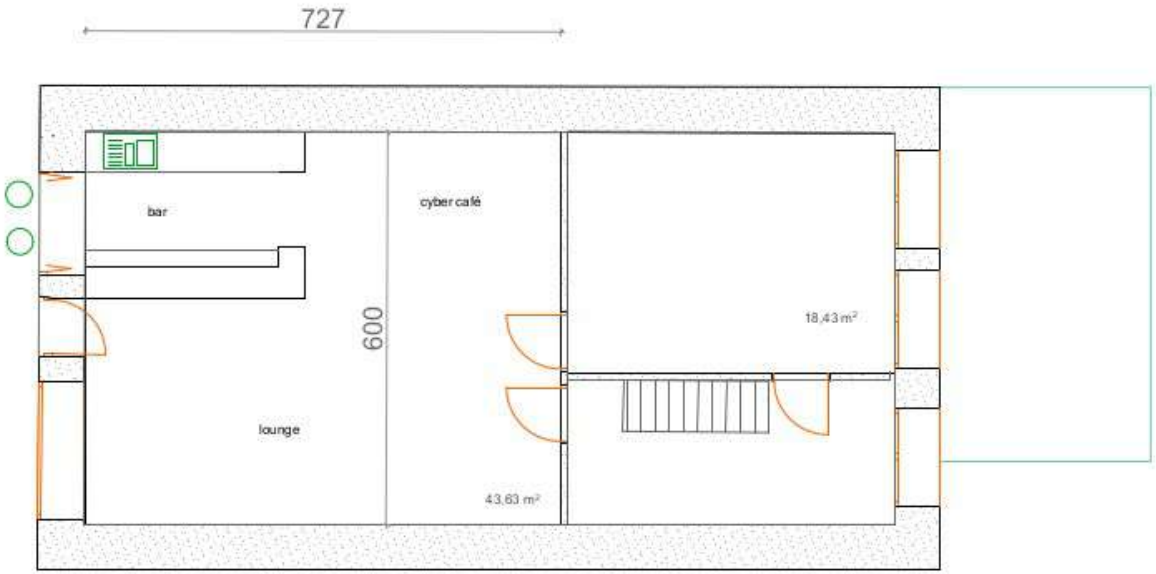
* Espace de vie sociale

* Lieu ouvert et convivial de type salon de thé : "prendre un café", réunion ponctuelle d'associations

* Locaux techniques : cuisine, sanitaires

B.3/. Esquisse financière :

* projet de réhabilitation estimé à 16 000 € TTC



Aménagement d'un salon de thé associatif à Saint Pierreville
1/100e

C/. <u>Des fonctions – usages en suspens faute d'identifier un lieu ad hoc</u>

C.1/. Un lieu pour les associations de la commune, de type maison des associations

* Fonctions : un **lieu de travail** : ateliers, résidences d'artistes, répétition **/ un espace de stockage / un lieu de réunion**

* Où ? : rez-de-chaussée de l'ancienne trésorerie ? CLSH si déplacement ? Bibliothèque actuelle si déplacement ?

C.2/. Un lieu de commerce :

* marché d'hiver couvert, espace de vente pour AMAP

C.3/. Un lieu d'accueil de groupe ou d'individus (randonneurs) de type gîte d'étape

C.4/. Un lieu de vie et/ou d'activités : locaux rue du moulinage ?

VII/. Quel portage pour ces projets, quelle organisation d'acteurs ?

① S'organiser collectivement pour porter un projet de développement autour de l'accueil et de l'installation

Le projet qui s'esquisse sur Saint Pierreville autour du réinvestissement du bâti vacant ou peu occupé relève clairement d'une dynamique globale, multi-acteurs, que l'on pourrait qualifier de développement local et d'intérêt collectif. Plus qu'une question d'habitat, c'est en effet une question d'accueil et d'attractivité de la commune qui est posée, venant interroger certes la disponibilité en logement, mais également l'existence d'un service d'accueil, d'information, d'orientation du public ou encore la présence d'une offre commerciale ou d'animation cohérente avec la population locale.

Autant dire que sont potentiellement concernés aussi bien les collectivités locales du secteur (commune, intercommunalités, …), que des acteurs privés détenteurs du patrimoine immobilier ou plus largement les citoyens, organisés ou non, soucieux de faciliter l'arrivée de nouveaux habitants.

C'est pourquoi il nous semble opportun :

1/. **qu'un travail collectif sur la définition précise du service à apporter soit mené, de façon à préciser la notion de conciergerie et l'adapter finement au contexte local** ;

2/. que ce travail soit complété / intégré à une **réflexion sur la structuration d'un outil collectif capable de porter à la fois la dynamique de service attendue** (logique de conciergerie + création d'une offre locale d'accueil et d'installation) **et l'immobilier "support" nécessaire à l'installation de nouveaux arrivants et de nouvelles activités**.

Le statut SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) **mériterait à ce titre, de notre point de vue, d'être exploré par les acteurs locaux.** A cheval entre l'association et l'entreprise, ce type de coopérative permet en effet non seulement de développer un projet à composante économique (ici, la mise à disposition de biens immobiliers), mais surtout de le faire en agrégeant de manière égalitaire tous les acteurs légitimes à s'emparer du sujet (habitants et collectivités locales notamment) au motif de l'utilité sociale du projet. En l'espèce, cela signifie par exemple que le PNR des Monts d'Ardèche, l'intercommunalité ou encore la commune de Saint Pierreville pourrait intégrer la gouvernance de cet outil et contribuer à en co-financer l'action compte tenu de son impact potentiel sur la vie locale.

D'autres perspectives peuvent également être mises au débat, comme le recours à un opérateur tiers susceptible de porter l'immobilier et une partie du projet d'accueil (bailleur social : office HLM, Soliha, ...)

Des pistes de financement existent d'ailleurs pour travailler sur la préfiguration de ce type d'outil au niveau Massif Central (convention interrégionale de massif) ou Leader Monts d'Ardèche, sans compter les subsides privés qui peuvent être mobilisés (Fondation de France notamment en parallèle, permettant de donner de la consistance au projet ;

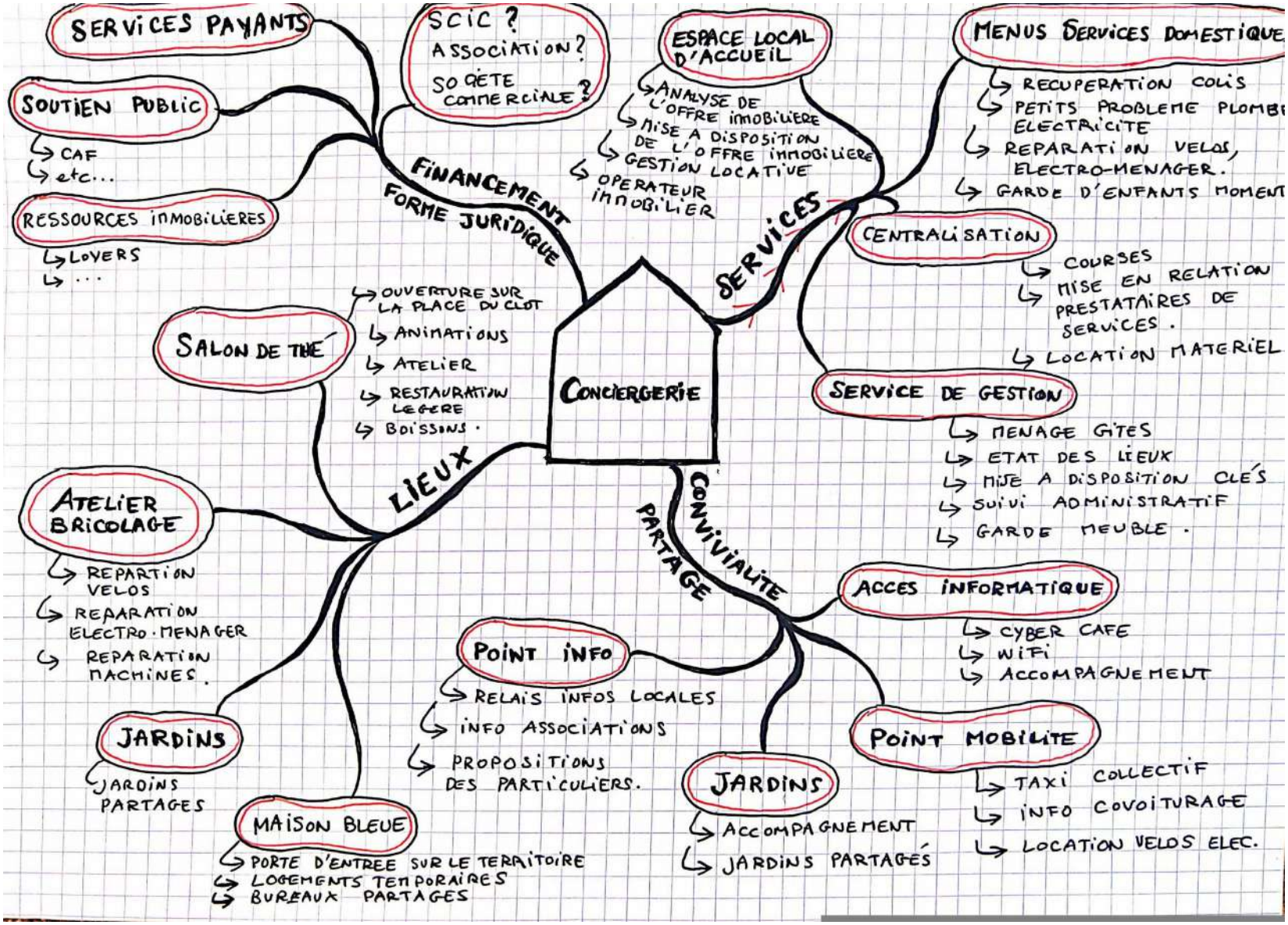
3/. **que le présent travail de cadrage se prolonge par une phase de montage d'opération pour les deux bâtiments** évoqués au point VI/., afin de basculer progressivement des intentions à une première mise en œuvre effective du projet de réinvestissement du bâti vacant.

② Une organisation a minima : des dynamiques privées porteuses de projets immobiliers :

Si, a contrario, la dynamique locale devait s'avérer insuffisante pour aller vers un projet collectif fortement intégrateur, il nous semble que des solutions strictement privées pourraient à tout le moins être activées.

En particulier, concernant les deux lieux précédemment évoqués, rien n'empêche de poursuivre la réflexion dans le respect des formes juridiques actuelles : maintien de la structure en Société Civile Immobilière pour la maison aux volets bleus et projet d'investisseur privé pour le rez de chaussée de "chez Daniel et Marion". Strictement privées, ces initiatives rencontreront néanmoins avec plus de difficultés l'intérêt et le soutien des collectivités publiques, quand bien même elles poursuivent des buts d'utilité sociale.

ANNEXE 1 : **PRÉCISER LA NOTION DE CONCIERGERIE – Première tentative de définition, carte mentale**



En résumé : un lieu de partage et de centralisation des services / un lieu multifonctionnel, qui joue un rôle d'interface

ANNEXE 2 : **PROCESSUS THÉORIQUE DE MISE EN ŒUVRE**

A court terme

➢ Constituer la base économique du projet de conciergerie en développant des services *« commerciaux »* :

- entretien de jardins / résidences secondaires
- petites réparations

➢ Poser les bases d'un service d'accueil :

- analyse et suivi de l'offre immobilière
- mise à disposition, communication de cette offre
- structurer un réseau de personnes-ressources
- assurer la gestion locative des logements temporaires une fois ceux-ci disponibles

➢ Finaliser les projets immobiliers "amorce"

… et solvabiliser cette fonction d'accueil (co-financements via des politiques publiques (Leader, Massif Central, …)

A moyen terme

➢ Créer un outil immobilier dédié à la reconquête du bâti vacant : opérateur immobilier d'intérêt collectif et d'utilité sociale, au service du bien commun