

# LE PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE LAUZERTE (82)

13 novembre 2016

## L'AMI CENTRE-BOURG, UNE OPPORTUNITÉ

### Une opportunité pour créer une dynamique de projet intercommunal

Le Pays de Serres en Quercy est situé à 30 km de Montauban et à 1h20 de Toulouse. Vaste territoire de 450 km<sup>2</sup> caractérisé par sa faible densité de population, il est maillé par une voirie importante - et coûteuse - de plus de 1 000 km. La communauté de communes compte 8 100 habitants résidant dans trois communes principales : Lauzerte (1 500 habitants), Montaigu de Quercy (1 400 habitants) et Cazes Mondenard (1 200 habitants), disposant chacune de son centre-bourg. La communauté de communes Pays-de-Serres en Quercy, issue de la fusion de trois EPCI initiée par l'État, a été créée en janvier 2014.

L'AMI centre-bourg constitue une opportunité « pour passer d'une intercommunalité de gestion à une intercommunalité de projet » et créer, en s'appuyant sur la revitalisation du centre-bourg de Lauzerte, positionné comme pôle structurant, une dynamique plus large de développement sur l'ensemble du territoire.

### Un projet de revitalisation du centre-bourg de Lauzerte et de développement territorial

Dans ce territoire rural à la démographie instable, une timide reprise est perceptible à travers l'arrivée récente de nouvelles populations. Le projet de revitalisation permet de mener une réflexion sur l'amélioration de la qualité d'habiter en centre-bourg dans « un village non muséifié ».

Le principal objectif est de « reconstruire la ville sur la ville ou plutôt de reconstruire la ville à la campagne », d'y attirer de façon durable de nouveaux ménages, grâce aux aménités urbaines. Si le projet s'attache à traiter l'habitat, il comporte également un volet développement territorial en particulier économique et touristique en mobilisant les personnes ressources locales. Ce projet est mis en œuvre par un chef de projet recruté lors de la signature de la convention d'aide à l'ingénierie du fonds national pour l'aménagement et le développement du territoire (FNADT).

### Un programme d'études de 3 ans (2015-2018) afin de définir un projet de territoire

Pour définir le projet global de revitalisation du territoire et ses modalités d'intervention, plusieurs études et démarches sont programmées de 2015 à 2018 sur quatre grands axes d'intervention.

1. En ce qui concerne le volet habitat et urbain, une étude pré-opérationnelle d'OPAH, financée par la communauté de communes, a été réalisée par URBANiS en 2015/16 complétée en 2016 par une étude sur des esquisses d'aménagement réalisée par deux bureaux d'études SOGEXFO (géomètre) et Complément Terre (paysagiste).
2. En matière de patrimoine et d'environnement, suite à un plan de vigilance et de référence réalisé au premier semestre 2016 par deux étudiantes de l'école de



▲ Lauzerte

Chaillot afin de développer l'attractivité du territoire et la valorisation du patrimoine, une étude d'AVAP a été engagée. Les étudiants de l'école nationale supérieure d'architecture (ENSA) de Toulouse en Master ont prolongé ces réflexions sur l'aménagement du centre-bourg de Lauzerte, travaux qui ont été présentés auprès d'un large public dans le cadre de la biennale européenne du patrimoine urbain qui s'est tenue mi-novembre 2016 à Toulouse. L'ensemble de ces études seront présentés aux habitants début 2017 afin de les sensibiliser à nouveau à la qualité du patrimoine de Lauzerte.

3. S'agissant des services, commerces et équipements de proximité, une étude action a été réalisée en 2015/2016 avec la CCI sur la redynamisation des commerces. Suite à cette démarche, la création d'une pépinière itinérante est à l'étude depuis octobre 2016 en collaboration avec un organisme de formation et d'éco-construction (IFECO à Montauban).

4. Concernant le développement territorial, une étude stratégique de développement territorial, a été réalisée par des bureaux d'études spécialisés en marketing territorial et en développement économique et touristique (Midi Marketing, Espitalié consultant) et financée par la commune de Lauzerte. Cette étude s'appuie également sur une concertation avec les habitants et le milieu socioprofessionnel.

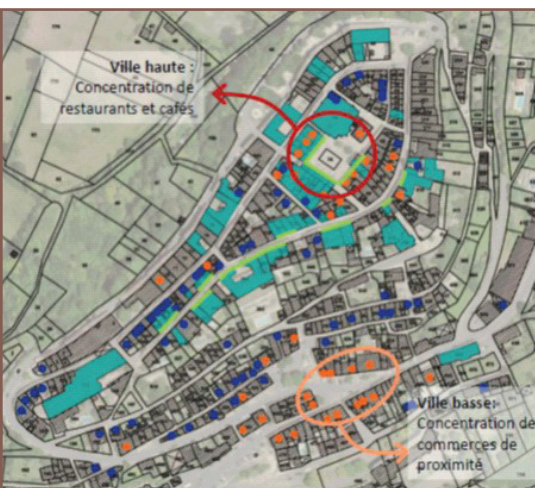
- Ces deux études sont financées par le FNADT à hauteur de 70%. Ce programme d'études mené dans un calendrier serré est cependant long au regard des enjeux du territoire, des incertitudes sur le financement du projet final et enfin des échéances municipales. Plusieurs actions sont cependant prêtes à être engagées sur le plan opérationnel dès 2017.

### Des enjeux urbains liés à l'habitat accentués sur Lauzerte

Les principaux constats dressés à l'échelle intercommunale dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH sont les suivants :

- un vieillissement important de la population (1/3 des habitants ont plus de 60 ans) et une surreprésentation et augmentation des petits ménages (2/3 des ménages sont composés d'une personne seule ou de couples sans enfants) malgré un regain démographique sur la période 2006-2011 lié à l'arrivée de nouvelles populations et différencié selon les communes,
- des ménages avec des faibles revenus : 1/3 des ménages vivent sous le seuil de pauvreté et 60% des propriétaires occupants sont éligibles à l'Anah (1 600 ménages),
- un parc de logements ancien et énergivore (70% des résidences principales datent d'avant 1975), constitué aux 3/4 de grands logements de 4 pièces et plus et occupé aux 3/4 par des propriétaires occupants,
- une part importante des résidences secondaires (20%),
- un parc de logement social peu représenté et inadapté à la demande avec la présence de grands logements vacants,
- des problématiques d'habitat indigne, de vacance et de vétusté marquées : 438 résidences principales sont potentiellement indignes et concernent 873 personnes, 11% des logements sont vacants (principalement des grands logements),
- un marché immobilier détendu tant à la location (marché locatif marginal) qu'à l'accession caractérisé par une baisse des transactions et une inadéquation de l'offre à la demande centrée sur la maison individuelle neuve en périphérie.

Les enjeux sociaux et liés à l'habitat sont plus accentués sur le centre-bourg de Lauzerte qui pâtit plus particulièrement de l'inadéquation de l'offre avec la demande et de la prégnance des immeubles inoccupés (une centaine de bâtiments) et des logements vacants (22% environ des logements), des logements potentiellement indignes et dégradés ainsi que de l'accroissement de la précarité des ménages.



▲ Complémentarité ville haute et ville basse

Sur le plan urbain, le centre-bourg de Lauzerte, village haut perché doté d'un patrimoine de qualité, a la particularité d'être composé de deux villes : une ville haute médiévale très dense et une ville basse, insuffisamment reliées, avec peu d'espaces publics, et des centralités tendant à se déplacer de la ville haute vers la ville basse. Les entrées de ville sont particulièrement déqualifiées. La création de complémentarités entre la ville haute et la ville basse constitue ainsi un enjeu important de requalification du centre-bourg.

## UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION DÉPLOYÉE DANS LE CADRE D'UNE ORCB-DT

*Opération de revitalisation du centre-bourg et de développement territorial (ORCB-DT)*

### Une stratégie d'intervention sur l'habitat différenciée sur deux périmètres

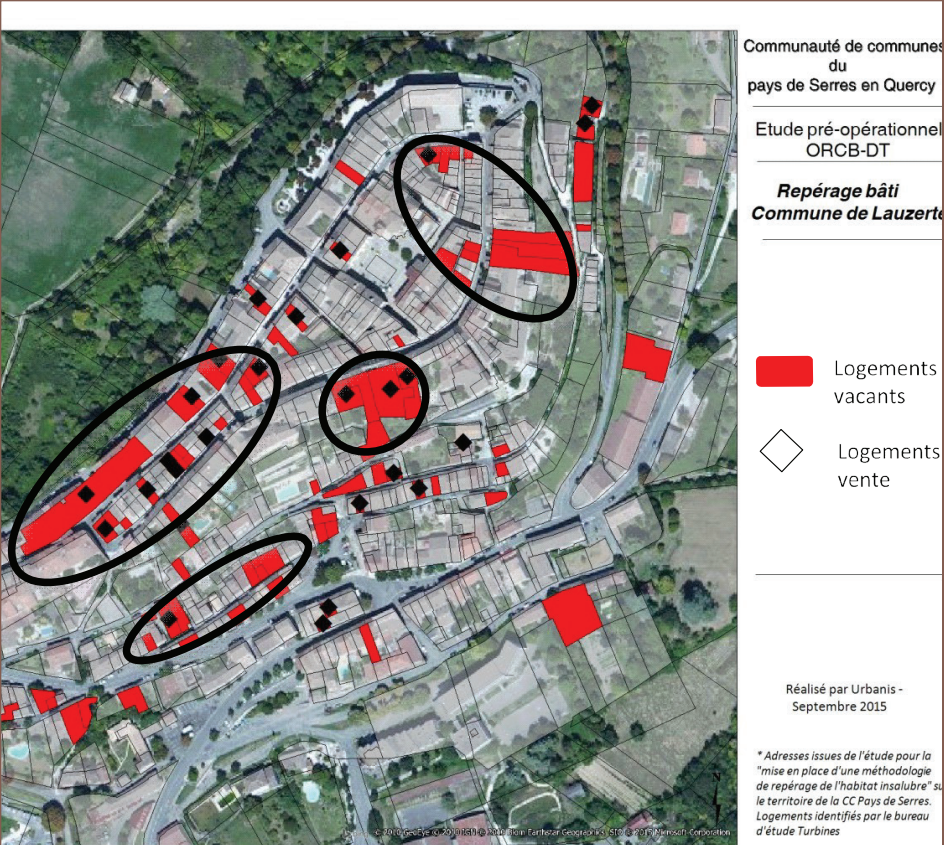
La stratégie d'intervention sur l'habitat distingue 2 périmètres d'intervention avec 2 niveaux d'intervention :

- un périmètre concernant l'ensemble du territoire intercommunal doté d'un dispositif incitatif, OPAH intercommunale ciblant principalement les **propriétaires occupants** (75% des dossiers) afin de lutter contre la précarité énergétique et favoriser l'autonomie des personnes. 20% des objectifs concernent cependant les propriétaires bailleurs mais uniquement sur les bourgs-centres de Montaigu de Quercy, Cazes-Mondenard et Bourg de Visa.
- un périmètre prioritaire sur le centre-bourg de Lauzerte : OPAH avec des objectifs inversés par rapport au périmètre intercommunal car priorisés sur les **propriétaires bailleurs** (80% des dossiers), un suivi animation renforcé et des aides incitatives de la ville sur des actions complémentaires (cas de vacance des logements prolongée, ravalement des façades, changement menuiserie bois...). En complément, des dispositifs coercitifs seront mis en œuvre (RHI, ORI et RHI THIRORI) sur des secteurs et immeubles prioritaires.

Les objectifs quantitatifs globaux de l'OPAH fixés sur 6 ans sont de réhabiliter 213 logements dont 78 logements sur le périmètre du centre-bourg de Lauzerte (soit 20% des logements, le périmètre comptant environ 400 logements). Les objectifs relatifs aux logements moyennement dégradés, très dégradés ou indignes concernent 48 logements au total et sont plus renforcés sur le centre-bourg de Lauzerte : 36 logements soit 75% des objectifs.

### Les logements vacants : un gisement de recyclage

Un groupe projet initié en 2013 par la DDT sur le repérage des bâtiments inoccupés a été le déclencheur d'une réflexion sur la vacance comme gisement potentiel de recy-



▲ Repérage des logements vacants à Lauzerte

clage et sur la priorisation des interventions. Sur les 90 logements vacants (soit presque le quart des logements du centre bourg) repérés lors de l'étude pré-opérationnelle, la moitié est en mauvais état et une dizaine d'entre eux insalubres. Ces logements insalubres sont prioritaires et inclus dans 6 secteurs prioritaires d'intervention. Ces secteurs ont été identifiés par un croisement de données, un travail important de repérage du bâti validé lors d'une journée de terrain avec les élus et enfin une réunion de travail avec le PDLHI, la DDT et l'ARS. Les produits de sortie envisagés sont majoritairement des T2, T3 et T4 en locatif social et pour partie en accession sociale à la propriété.

Afin de tenir compte des capacités financières de la commune, les projets d'interventions se concentrent actuellement sur deux secteurs. Sur ces deux secteurs (secteur 1, îlot du château et secteur 3, îlot rue de la mairie) les projets de RHI ou d'ORI mobilisant des financements RHI-THIRORI sont en cours de calibrage. Les acquisitions foncières portées par la commune s'effectuent à l'amiable. L'ambition, en lançant ces deux opérations, est de créer une dynamique et de produire un effet levier. La création d'espaces extérieurs dans ces projets d'habitation participe également de l'effet vitrine recherché.

Le projet sur l'îlot rue de château (secteur 1) concerne 4 immeubles vacants et insalubres contigus. Cette opération de RHI vise à créer trois logements traversants en locatif social à l'étage (2 T2 et un T3 ou 3 T3) et une cantine scolaire en rez-de-chaussée, l'école étant située en face. Le coût de l'opération RHI est estimé à 780000€HT.

Le chef de projet est en cours de négociation pour l'acquisition à l'amiable des quatre immeubles pour une valeur d'environ 100000€, le prix au m<sup>2</sup> pour un immeuble insalubre étant évalué entre 300 et 400€/m<sup>2</sup>. La participation de l'Anah au titre de la RHI, après accord pour la dérogation sur la vacance, est estimée à hauteur de 70% du déficit (hors aménagement de la cantine). Une étude de calibrage va être engagée afin de cerner le déficit d'opération et l'intérêt ou non d'intégrer une cinquième parcelle, constituée d'un garage, à l'opération. L'adjonction de cette parcelle pourrait permettre d'optimiser le projet par la création d'une terrasse au-dessus des logements et un passage sous porche ainsi que la réalisation de 3 T3 au lieu de 2 T2 et un T3.

Le projet sur l'îlot rue de la mairie a pour objectif de restructurer deux bâtiments

mitoyens qui communiquent sur une parcelle traversante étroite. Il vise à créer, sur une surface plancher totale de 220 m<sup>2</sup>, une maison familiale en accession sociale aidée en mobilisant un financement PSLA. Le coût de l'opération est évalué à 354000 €HT dont 264000 €HT pour les travaux et 90000€ pour l'acquisition. Cette opération devrait bénéficier d'un financement de l'Anah à hauteur de 40% du déficit d'opération.

Dans le cadre d'une réflexion conduite par les étudiants de l'ENSA Toulouse et le CAUE sur des scénarios d'évolution de dix bâtiments, la création d'une toiture-terrasse est envisagée sur ce projet. L'ABF a d'ores et déjà donné son accord. Par ailleurs, ces scénarios intègrent la volonté de réinvestir les rez-de-chaussée de préférence en surface commerciale

### Requalification des espaces publics et volonté de maintien des services publics

En termes de requalification des espaces publics, un projet prioritaire concerne la place des cornières. L'objectif est de redonner à cette place médiévale, en forme de bastide, sa fonction de centralité en s'appuyant notamment sur la création d'équipements.

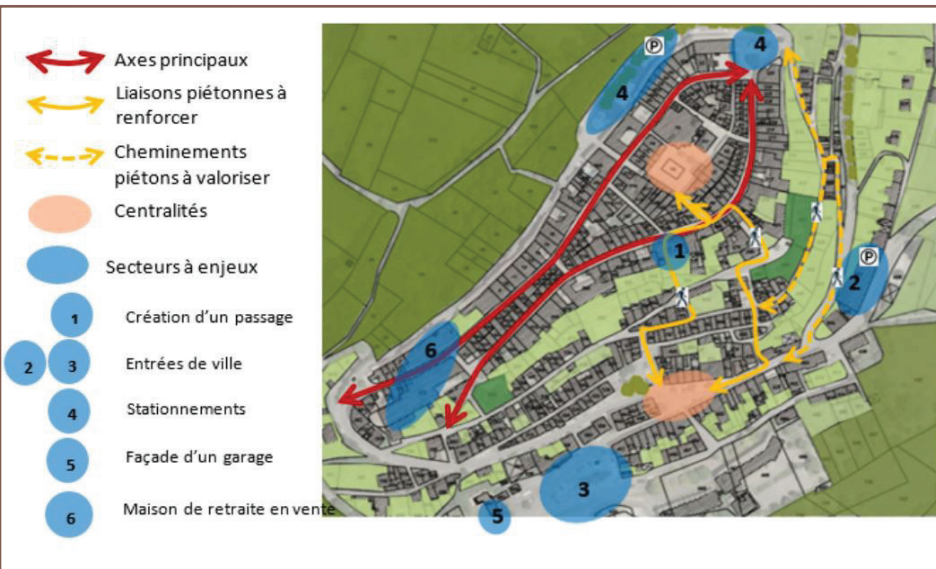
Ainsi, dans un bâtiment incendié et situé dans un angle de la bastide, il s'agit de créer une maison des associations au rez-de-chaussée, un espace de séminaires et de réceptions qui pourrait aussi accueillir de nouvelles entreprises à l'étage et enfin, au dernier étage, une résidence intergénérationnelle de 3 petits logements pouvant accueillir des personnes âgées et un logement pour jeunes actifs en mobilité résidentielle.

En complément, dans l'ancien bâtiment vacant de la poste et situé en face du bâtiment précité, le projet prévoit la création, d'une maison des services au public (MSAP) et d'une maison de la culture et du patrimoine en rez-de-chaussée. Le parti architectural n'est pas encore fixé sur cette place : reconstruction à l'identique de la bastide ou non.

Ensuite un autre enjeu majeur est le maintien des services publics dans le bourg-centre alors que s'opèrent de nombreuses délocalisations d'équipements dans le secteur de la ville haute (poste, maison de retraite...) liées à la vétusté des bâtiments et à la difficulté de respecter les normes d'accueil du public. Un projet vise ainsi à transférer les locaux de la poste dans la ville basse (place Foirail) dans le cadre d'une opération de construction neuve intégrant 4 logements locatifs sociaux. ►

- Des travaux de requalification de la place accompagnent ce transfert. Des financements *FSIPL* (fonds de soutien à l'investissement public local) sont sollicités à hauteur de 60% (80% avec la participation des autres partenaires financeurs, région, département...).

Enfin, des interventions sont envisagées sur des espaces à redéfinir avec une omniprésence de la voiture et du stationnement ainsi que sur les entrées de ville déqualifiées. Les requalifications sont priorisées sur un secteur (le secteur 1) et particulièrement sur la promenade de l'éveillé le long des anciens remparts.



▲ Schéma d'intervention sur les aménagements urbains à Lauzerte

### Valorisation du patrimoine et réflexions sur la qualité d'habiter

La stratégie déployée sur le patrimoine et l'environnement s'appuie sur le rapport d'expertise de la *commission qualité des plus beaux villages de France (PBVF)* pour le maintien du label, le plan de vigilance de l'école de Chaillot, les réflexions issues des ateliers d'étudiants de l'*ENSA*, sur l'étude de l'*AVAP* en cours et enfin, sur une prochaine concertation avec la population.

Des actions de valorisation et de lisibilité du patrimoine vont être mises en œuvre sur le centre-bourg : création de panneaux visant à valoriser le patrimoine, conception et organisation de trois parcours d'interprétation patrimoniale, ...

La mise en œuvre d'une opération façade est projetée, d'une part, au niveau de l'échelle intercommunale et, d'autre part, du centre-bourg de Lauzerte. En ce qui concerne l'échelle de la communauté de communes du *Pays de Serres en Quercy*, l'objectif est de traiter 9 dossiers par an sur les centres-bourgs de Montaignu de Quercy, Caze Mondenard et Bourg de Visa. Une aide incitative de l'*EPCI*, ciblée sur les façades sur rue, est mise en place. Cette aide correspond à 30% du montant des travaux HT et est plafonnée à 1 000€. En ce qui concerne la commune de Lauzerte, l'objectif est de traiter 6 dossiers par an. Une aide incitative de la commune est mise en place et correspond à 30% du montant des travaux HT. Elle est plafonnée à 2 000€ pour les secteurs les moins stratégiques, en particulier pour le bâti situé dans le faubourg, et à 4 000€ pour les dossiers qui présentent un intérêt architectural, en particulier pour le bâti situé dans le centre historique.

Une réflexion est engagée avec le *CAUE* et l'*ABF* sur la qualité d'habiter en fonction des différentes typologies du bâti du centre-bourg. L'objectif est de créer des fiches de recommandations à destination des futurs acquéreurs sur les possibilités d'évolution des bâtiments anciens en particulier médié-

vaux : évolution des façades et modification des ouvrants, surélévation, adjonction de terrasses ou de galeries...

### Une pépinière itinérante pour revaloriser les locaux commerciaux vacants

Face à l'affaiblissement du tissu commercial sur le centre-bourg se traduisant par des locaux commerciaux vacants, des vitrines vieilles et délabrées, la ville a initié une pépinière itinérante pour réinvestir, en travaillant avec des porteurs de projets, ces locaux commerciaux. Le principe repose sur l'achat par la collectivité locale de murs commerciaux vacants, puis la signature avec le porteur de projet d'un bail dérogatoire de courte durée n'excédant pas 3 ans qui lui permettra de tester son projet à moyen terme et d'envisager une installation plus définitive dans le centre bourg.

Une étude action de la *CCI* a permis de repérer une dizaine de locaux stratégiques pour la pépinière. L'objectif de la ville est d'intervenir au fil de l'eau sur 3 locaux commerciaux vacants pour engager une dynamique : un local commercial fait déjà l'objet de ce dispositif et un autre projet est en gestation. Un local passerelle sera gardé en propriété de la ville. En complément un partenariat est recherché avec un organisme de formation *IFECO* pour réaliser des chantiers école éco-construction.

### Une démarche de co-construction

La démarche de développement territorial conduite dans le cadre d'une co-construction avec les élus communautaires par deux bureaux d'études (*Midi Marketing, Espitalié Consultant*) a déclenché une nouvelle dynamique intercommunale. Elle a permis d'établir un diagnostic stratégique et prospectif du territoire, de lister les enjeux, de hiérarchiser les actions possibles en fonction des moyens mobilisables et enfin, d'associer, à partir de janvier 2016, les acteurs socio professionnels, les personnes ressources et la population à cette réflexion.

En février 2016, un café débat sur le thème « *Comment bien vivre, à Lauzerte, en centre-bourg ?* » a rassemblé plus de 40 personnes de profils très diversifiés. En avril 2016, dix ateliers de concertation thématiques avec des habitants et personnes ressources du territoire ont été organisés sur les axes stratégiques retenus par les élus. Ces ateliers ont donné naissance à des projets plus concrets.

Le plan d'action stratégique finalisé suite à ces démarches se décline en 7 actions : investir dans les réseaux, pré-requis indispensable pour attirer de nouvelles entreprises ; engager une réflexion pour la création d'un pôle d'accueil territorial, lieu d'initiative économique, vitrine et porte d'entrée du territoire ainsi que soutenir durablement les initiatives locales via un projet de maison des associations locales ; étudier la faisabilité d'un projet de santé via la création d'une maison de santé ou d'un pôle médical à Lauzerte et d'une résidence intergénérationnelle ; conforter le tourisme dans son rôle de levier de développement économique en engageant une réflexion sur la création d'un pôle des métiers de l'art et d'une maison de la culture et du patrimoine ; dynamiser et maintenir les services et commerces de proximité pour la population locale (maison des services publics, aménagement de la poste) ; conforter l'emploi sur le territoire en initiant une démarche de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences (GPEC) en particulier sur le bâtiment car nombre d'entreprises n'ont pas le label RGE.

## UNE MISE EN ŒUVRE DU PROJET PRÉVUE DÈS 2017

### Un projet ambitieux réajusté en termes de priorités et de programmation

Dans le dossier de candidature à l'AMI *centre-bourg*, les investissements ont été calibrés initialement à hauteur de 4,8 M€ pour un programme centré sur Lauzerte sur le maintien, la création d'équipements et d'aménagements de proximité.

Le dossier déposé à l'État est moindre puisque l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'équipement sont aujourd'hui chiffrés à 3,8 M€.

Le volet habitat (parc privé et social) représente environ 5,3M sur les 6 ans de l'opération de revitalisation de centre bourg.

Le volet développement territorial s'élève à 1,2 M€ d'investissement (hors subventions) à répartir entre l'EPCI et les communes concernées, ce qui correspondra au coût des premières actions et études complémentaires à lancer dès 2017.

Comme le prévoyait le dossier de candidature à l'AMI *centre bourg*, au total, c'est bien près de 10,3 M€ de crédit publics qui seront mobilisés sur 6 ans pour les investissements dans le cadre du projet de revitalisation de ce territoire.

Sans l'aide de l'État et des autres partenaires financiers (Europe, région, département, CDC, Anah, ...), ce projet ambitieux ne serait pas réalisable pour une petite commune comme Lauzerte compte tenu de sa faible capacité d'autofinancement (300 k€/an) ni pour la communauté de communes *Pays de Serres en Quercy*.

Les financements demandés de l'État au titre du FSJPL (fonds de soutien à l'investissement public local) à hauteur de 50 à 60% pour les aménagements de proximité et les équipements seront décisifs pour garantir la bonne exécution de ces projets.

Les financements de l'ensemble des projets sont attendus à leur taux maximum de 80%, sans quoi une programmation sur une durée plus longue (deux mandats) ainsi qu'une priorisation des actions seront effectuées.

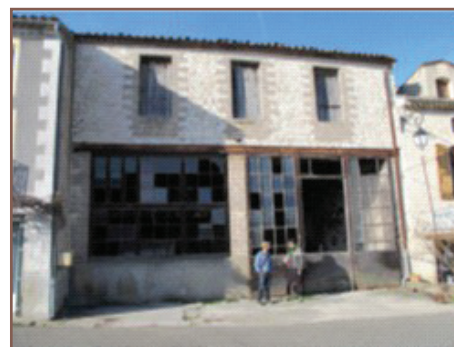
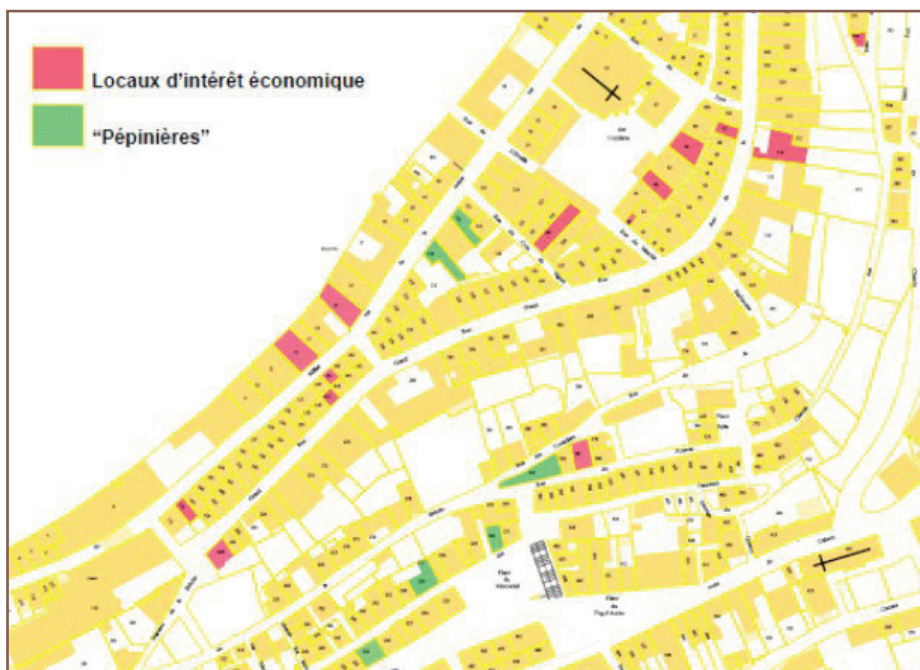
En ce qui concerne les actions sur l'habitat, elles vont être engagées dès 2017 tant sur le dispositif incitatif OPAH que sur les opérations de recyclage financées en RHI-THIRORI. La signature de la convention Anah de revitalisation ORCB-DT d'une durée de 6 ans est, en effet, prévue pour début 2017.

### Un projet mobilisant un large partenariat, une gouvernance *ad hoc*

Divers acteurs sont associés au projet de revitalisation du territoire et du centre-bourg de Lauzerte : conseil départemental, conseil régional, État, Anah, CDC, PETR (pôle d'équilibre territorial et rural), écoles d'architecture, IFECO, associations locales et enfin la population. Globalement l'AMI *centre-bourg* a permis la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux notamment associatifs ainsi que des habitants.

Si une nouvelle dynamique intercommunale se met en place progressivement dans cette très récente communauté de communes, il n'en subsiste pas moins des tensions pour la prise en compte, au niveau intercommunal, d'une action de revitalisation centrée sur le centre-bourg de Lauzerte. La stabilisation du périmètre de l'intercommunalité devrait cependant conforter cette dynamique.

Aussi, outre un comité de pilotage stratégique et transversal du projet copiloté par le maire de Lauzerte et le président de la communauté de communes, deux instances distinctes sont mises en place dans la gouvernance : un comité de pilotage sur le développement territorial et un comité de pilotage sur la revitalisation du centre bourg. Des comités spécifiques vont être créés en complément sur l'attribution des aides et le traitement de l'habitat indigne. ■



#### Échanges avec

- Jean Claude GIORDANA, maire de Lauzerte
- Lionel RAMI, chef de projet, ville de Lauzerte et communauté de communes du Pays de Serres en Quercy

© Forum des politiques de l'habitat privé 2017

Une production du *Groupe de Travail Quartiers anciens*

Copilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT

Rédaction : Marie-Annick LANNOU Consultant

Direction, conception et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,  
un collectif de 14 membres

[www.forumhabitatprive.org](http://www.forumhabitatprive.org)