

## La Réole

(Gironde)

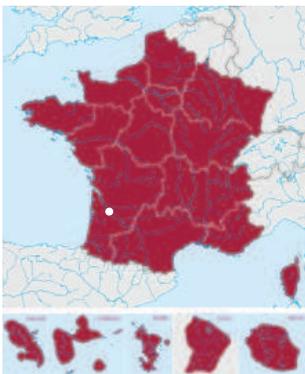
Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde

« Ville d'art et d'histoire », La Réole a souhaité structurer son projet de revitalisation en prenant appui sur la valorisation de son patrimoine et en effectuant un travail de médiation avec la population avec pour objectif de changer son image aux yeux de ses habitants. Cette volonté d'appropriation du centre ancien passe aussi par une recombinaison des fonctionnalités urbaines, par une mise en connexion des polarités qui le constituent ainsi que par une action partenariale forte en faveur notamment de l'amélioration de l'habitat. Il s'agit également d'opérations exemplaires tel que le projet d'habitat participatif.

Mots clés : Patrimoine, Habitat, Energie, Mobilité



Source : « Etude « La Réole 2020 » Cabinet PONANT



### Le contexte communal et territorial

- « Ville-centre » de l'intercommunalité, à 45min de Bordeaux via l'A62, 30 min en train.
- 4092 habitants en 2013 (24 006 sur l'intercommunalité en 2017). Une population en baisse (-0.2%)
- 20,1% de chômage en 2013, 1/3 de la population vit sous le seuil de pauvreté
- 11,8% du parc de logement est potentiellement indigne (contre 4,7 en Gironde)
- 18,9% du parc est vacant (contre 8,4% en Gironde), 2/3 l'est depuis plus de 1an
- 27% de locaux commerciaux vacants sur La Réole
- Forte dynamique culturelle et associative avec plus de 100 associations

### Bruno Marty, Maire de La Réole

« Habiter La Réole pourrait s'apparenter à un acte militant. Habiter quelque part, d'ailleurs, n'est pas anodin. C'est s'engager à rencontrer des familles et des personnes seules, des jeunes et des vieux, des gens de cultures différentes... et d'apprendre d'eux, chaque jour. Habiter une ville, c'est soutenir un commerce de proximité, bénéficier de nombreux services, administratifs ou de santé, vivre des événements culturels ou sportifs... Notre territoire rural a un rôle à jouer. Nous revendiquons une ruralité moderne, et si nous cultivons notre identité, nous regardons aussi vers l'avenir: au travers du Projet de Ville, nous préparons l'accueil de nouveaux arrivants en travaillant sur de nouvelles



Juillet 2017



## La revitalisation : appréhender les usages pour connecter les polarités

La commune de la Réole présente de nombreux atouts : son patrimoine architectural et urbain remarquable lui a valu d'être labellisé « ville d'art et d'histoire » en 2013 et sa situation en promontoire offre à ses habitants un cadre paysager de qualité. Malgré ces atouts, la traversée de la ville prime sur sa découverte.



Afin de « relever le défi d'une nouvelle ruralité », le projet « la Réole 2020 » est fondé sur l'appropriation du patrimoine urbain par ses habitants autour de ses trois pôles qui constituent des sites à haute valeur symbolique aux yeux des habitants. La durabilité, le lien social, la valorisation de l'identité locale sont les vecteurs d'une nouvelle attractivité.



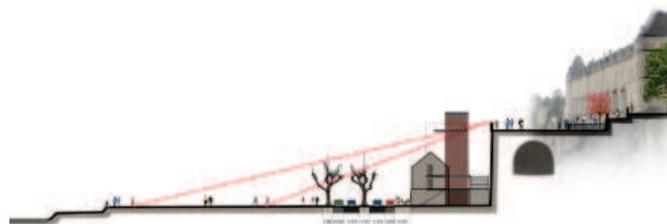
## La qualité d'usage : un fil rouge depuis l'étude sociologique de 2008

L'étude sociologique du cabinet Place a permis de définir les attendus d'un « centre-ville heureux à vivre » et d'intégrer réellement les enseignements de la parole des habitants ou acteurs jusque dans la phase de conception et d'exécution finale d'un projet. Par conséquent, cette étude contribue à la conception de chaque opération en pensant aux utilisateurs, tout en ayant une vision systémique et prospective des différents enjeux et conséquences (écologiques, économiques, sociales...).



## Restructurer le centre bourg sur les mobilités habitantes, par l'aménagement de cheminements entre polarités

Quatre liaisons majeures sont à valoriser à La Réole afin de favoriser l'émergence d'une ville des courtes distances, durable et appropriée. Des liaisons douces ont déjà été réalisées grâce aux financements de la convention d'aménagement de bourg signée avec le Département, et qui ont consisté à relier le centre-ville au pôle gare, et à aménager les premières liaisons reliant les 3 cœurs de ville. Les cheminements piétons sont à renforcer entre les trois pôles symboliques du cœur de bourg : historique, culturel et de services.



Source : AG-paysages EURL  
a\_traits architecture & design graphique Guillaume Clément - architecte du patrimoine CETAB -  
Bureau d'études

Des liaisons douces devraient également voir le jour afin de connecter les zones d'activité/d'habitation au centre-ville. A court terme, la connexion des quais au centre-ville sera assurée par un ascenseur urbain situé en promontoire du jardin public, adossé à la première enceinte et permettant un accès au prieuré des Bénédictins. Il participera à la mise en continuité du parcours urbain entre ville haute et ville basse. Au vu des contraintes patrimoniales et archéologiques présentes sur La Réole (monuments classés, SPR, site classé) et de la vulnérabilité aux inondations, la commune a procédé au choix du maître d'œuvre par le biais d'une consultation sur « intentions architecturales et paysagères » dans le cadre d'une consultation restreinte. Cette opération fait l'objet d'un groupe de travail composé des services de la DRAC (patrimoine et archéologie), de la DREAL, du Conseil départemental, et des architectes et paysagistes conseils de l'État.

## Favoriser la réappropriation du centre bourg en réaménageant les espaces publics

Dès le début du projet, la commune s'est engagée dans la revalorisation des places pour qu'elles répondent à une réelle demande sociale, avec ses lieux d'échanges et d'interactions essentiels dans le processus de revalorisation et d'appropriation du centre ancien par ses habitants. Ces réaménagements visent aussi à améliorer la visibilité des commerces et leur accessibilité. L'appropriation des espaces publics s'est poursuivie par le fleurissement des rues à l'instar de la rue Numa Ducros et a permis de confirmer le réel attrait (tant pour les touristes que pour les investisseurs) des rues jardiniées. Le fleurissement se poursuit aujourd'hui à la demande des habitants.



## La revitalisation : un pilotage intercommunal des politiques de l'habitat et de l'énergie



OPAH RR, OPATB, OPAH DD et désormais OPAH TE et OPAH RU, les programmes animés d'amélioration de l'habitat se succèdent à La Réole afin, principalement de lutter contre l'habitat indigne et le mal logement. Les résultats des opérations réalisées sur le territoire intercommunal sont largement supérieurs aux objectifs fixés en Gironde. Pour cause : la création d'une structure locale dédiée, le SIPHEM<sup>1</sup> et son outil opérationnel, la Maison de l'habitat et de l'Energie qui a su tissé des partenariats avec les acteurs institutionnels et sociaux du territoire.



### Le choix d'un interlocuteur unique et d'un ancrage territorial fort pour l'OPAH

Depuis 2003, le SIPHEM anime les OPAH actives notamment sur la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde. Opérant depuis 30 ans sur le territoire, en assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des communes et intercommunalités, il présente l'avantage d'avoir un ancrage territorial fort et d'être un interlocuteur pérenne et bien identifié tant par les agents territoriaux que par les particuliers. Depuis 20 ans, un guichet unique est également proposé pour l'accompagnement des propriétaires de logement privés et locataires dans l'amélioration de leur habitat. L'accent a été depuis toujours mis sur la maîtrise des consommations d'énergie et le développement des énergies renouvelables répondant ainsi avant l'heure aux objectifs TEPOS fixés par le syndicat. Ainsi, sur l'ensemble de son territoire depuis 2003, ce service aura permis la réhabilitation de 1 855 logements générant pour l'économie locale un volume de travaux de 36 194 878 € HT. Le partenariat entre la commune et le syndicat a été renforcé dans le cadre du suivi animation de l'OPAH-RU-ORI du projet « La Réole 2020 » permettant une déclinaison ciblée de ces orientations grâce à des moyens accrus et spécifiques dédiés à l'opération.



Source : SIPHEM



Source : SIPHEM

### Un partenariat fort au sein du pôle communal

La priorité a été donnée à la lutte contre l'habitat indigne en 2012 lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet. Un Pôle communal (PCLHImI) a été créé par la Ville de La Réole et le SIPHEM afin de lutter contre l'habitat indigne et le mal-logement. Piloté par ces deux acteurs, le pôle met en réseau les partenaires institutionnels et sociaux du territoire (l'ANAH, le Conseil Départemental, la CAF, la MSA, le FSL, l'ADIL et la MDSI) afin d'identifier et d'intervenir sur les situations d'habitat indigne. Il permet un repérage efficace et la mise en œuvre des moyens adaptés à la résolution des situations par la concertation, l'éventuelle coercition et les incitations financières fiscales liées à l'OPAH.



Source : SIPHEM

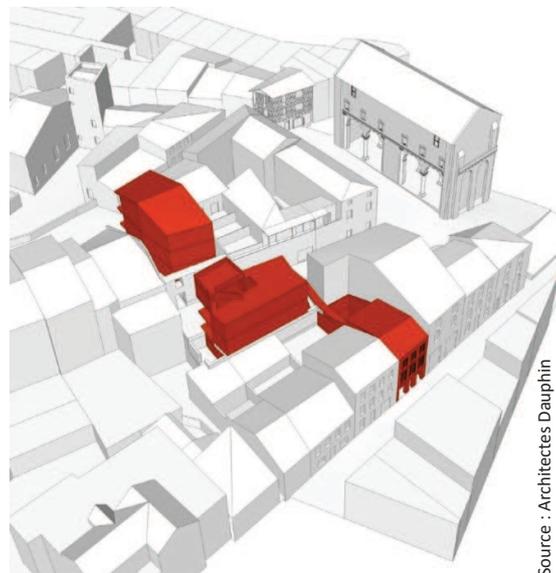
<sup>1</sup> SIPHEM : le Syndicat mixte Interterritorial du Pays Haut Entre deux Mers

## Zoom sur le projet d'habitat participatif de la «Fabrikatoits»

Le projet de Ville « La Réole 2020 » sait également faire place à l'innovation et à la participation des habitants. Ainsi afin de faire revenir les familles dans le centre-bourg et de favoriser la mixité, la commune de La Réole s'est appuyée sur la dynamique impulsée par le groupe de femmes des « Babayagas de La Réole » pour monter un projet d'habitat participatif intergénérationnel en cœur de bourg. Il s'agit du premier projet d'habitat participatif locatif en milieu rural.

### Un projet ouvert sur le quartier :

En 2008, la Ville a ainsi identifié trois parcelles à requalifier, dans un des secteurs prioritaires d'intervention et localisées à proximité de l'hôtel de ville médiéval. Outre son ouverture sur trois voies du centre bourg, le projet vise à ouvrir une partie du rempart afin de créer une rue en cœur d'îlot connectant le futur centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine au pôle historique.



Source : Architectes Dauphin

### Une co-construction partenariale et participative :

Le projet affiné, la communication a été lancée afin de réunir 12 ménages intéressés par le projet. Un café rencontre a été organisé en septembre 2016 à la crêperie « L'échoppe » suivi un mois plus tard, d'un ciné-débat « et si on vivait ensemble » organisé par le CAUE et la Ville. L'objectif : promouvoir une culture partagée de l'habitat participatif et chercher les derniers ménages intéressés.

Depuis fin 2016, la résidence intergénérationnelle est en co-construction entre Gironde Habitat (MOA), l'équipe d'architectes sélectionnée, un collectif d'habitants intéressés et la Ville. Les habitants construisent leur projet de vie dans le cadre d'ateliers bimensuels animés par une assistante à maîtrise d'usage. Outre la définition de leurs attentes en matière de logement, une réflexion spécifique sur les espaces communs et espaces publics partagés est engagée. Le permis de construire devrait être signé à l'été 2017.

## Le projet en dates

**2010** : lancement du projet de ville «La Réole 2020»

**Juillet 2012** : lancement du Pôle communal de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement

**Octobre 2013** : convention cadre pour la mise en oeuvre opérationnelle du projet de ville entre l'Etat, l'ANAH, la Région, le Département et la Ville

**Décembre 2013** : obtention du label «Ville d'Art et d'Histoire»

**Janvier 2015** : signature de la convention FNADT (2015-2017)

**Décembre 2016** : signature de la convention de revitalisation et de développement du territoire (2016-2022)

**Décembre 2016** : signature du contrat de ruralité

**2017 (à venir)** : convention «centre bourg» de demain avec la Caisse des dépôts

### Pour en savoir +:

**Cécile Gaydon**, Chef de projet

[cecile.gaydon@lareole.fr](mailto:cecile.gaydon@lareole.fr)

**Guillaume Braneyre**, Chargé de mission Habitat / SIPHEM

[guillaume-braneyre@siphem.fr](mailto:guillaume-braneyre@siphem.fr)

**Anne-Sophie Desangin**, manageur de commerce et de l'artisanat territorial

[as.desangin@lareole.fr](mailto:as.desangin@lareole.fr)

**Véronique Tanays**, Chef de l'unité Amélioration de l'Habitat Ancien

[veronique.tanays@gironde.gouv.fr](mailto:veronique.tanays@gironde.gouv.fr)

*Cette fiche fait partie d'une série de fiches consacrées à la valorisation de retours d'expériences de revitalisation de Centres-Bourgs*

*Les fiches sont disponibles sur : <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr/>*

