

RETOUR D'EXPÉRIENCE SUR LE RÔLE DE CHEFFE DE PROJET SUR UN PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN AUTOUR DU LOGEMENT SUR MARMANDE OU TONNEINS

Sophie VAULTIER - Directrice du projet Action Cœur de Ville Pôle Habitat, aménagement et droits des sols Val de Garonne Agglomération

• LA STRUCTURE DE MES MISSIONS

➤ L'organisation de l'équipe projet et mon rôle au sein de cette équipe

Candidature unique en trinôme, portée par Val de Garonne Agglomération et les villes de Marmande et Tonneins

Nécessitait que le directeur de projet soit rattaché aux services de l'agglomération pour assurer la bonne coordination et la cohérence du projet Action Cœur de Ville à l'échelle des 3 collectivités mais qu'il soit, par ailleurs, appuyé, dans ses missions, par un référent Action Cœur de Ville dans chacune des communes => équipe projet aujourd'hui constituée de 3 agents dédiés au projet ACV et aux profils complémentaires

Directeur de projet recruté par voie externe en septembre dernier : profil pluridisciplinaire, expérience dans l'urbanisme et formation/expérience en management de projet

Référents de chaque commune qui étaient des agents déjà en poste dans la collectivité, qui ont donc une bonne connaissance de l'organisation et des services de la collectivité mais également des projets menés + profil de technicien ou de chargée de projet => en charge d'informer le directeur de projet sur le fonctionnement et l'organisation de la collectivité, d'assister administrativement le directeur de projet en relayant les informations en interne et en assurant directement la mise en œuvre opérationnelle de certaines actions matures pour celles qui n'avaient pas d'agents déjà dédiés

➤ Mon rôle dans les différentes phases pré-opérationnelles (ou phase d'initialisation dans le cadre de la convention Action cœur de ville)

Pilotage du dispositif et coordination administrative à l'échelle des 3 collectivités

- Coordination des services internes aux 3 collectivités
- Coordination des politiques sur les différents axes ACV : travail en transversalité = vision globale / prise en compte des différentes thématiques
- Travail d'ensemblier et de synthèse des études menées sur les 3 collectivités pour la rédaction du diagnostic et de la stratégie (avenant à la convention-cadre Action Cœur de Ville à venir)
- Relations avec les partenaires financeurs et les acteurs intéressés au dispositif
- Conseil aux élus
- Suivi de la mise en œuvre des actions matures...

➤ Mes missions d'animation et de coordination avec le réseau des acteurs locaux

Rencontres régulières avec les élus et agents des 3 collectivités et mise en place de comités techniques et de pilotage

Construction progressive d'un réseau des acteurs locaux par contacts téléphoniques/mail ou rdv physiques : élus locaux, agents, partenaires financeurs, institutionnels, porteurs de projet, agences immobilières, bailleurs publics, propriétaires privés, association de commerçants, presse locale... Organisation récente d'une consultation des habitants pour alimenter le diagnostic et la stratégie, mobiliser les habitants et donner une dimension participative au projet Action Cœur de Ville // a permis de mobiliser les élus et agents de la collectivité

Organisation d'ateliers thématiques à venir : une journée par commune organisée au mois de mai sous la forme de tables-rondes multimétiers, par axe Action Cœur de Ville, pour élaborer collectivement le plan d'actions qui serait déployé jusqu'en 2022, à partir du diagnostic et de la stratégie mise en place => il est prévu la participation d'élus et agents de la collectivité mais également de professionnels de l'habitat, du développement économique et commercial, de la mobilité...

- **LE VECU DE MES MISSIONS**

- **Mes difficultés rencontrées dans le dispositif de l'OPAH-RU et les solutions apportées ou tentées**

OPAH-RU lancée sur les deux communes, respectivement en 2012 et 2013, et récemment renouvelée pour 5 ans, animées par le service habitat de l'agglomération auquel je suis directement rattaché

Difficultés rencontrées sur l'opération de requalification de l'ilot Jean Jaurès :

- OPH parfois réticents à investir car équilibre financier de l'opération plus difficile à trouver sur un marché non tendu
- Plusieurs agents en charge du suivi du dossier qui ne sont pas toujours faciles à mobiliser et à coordonner par l'équipe projet car habitude de travail en silo et rétention d'informations parfois

Difficultés rencontrées de manière plus générale sur le volet habitat :

- Difficultés d'accès aux logements situés aux étages car présence de rez-de-chaussée commerciaux avec existence d'une copropriété parfois
- Volet incitatif pas toujours suffisant pour enclencher un projet de réhabilitation mais frilosité des élus à développer un volet coercitif
- Bailleurs publics peu nombreux sur le département
- Propriétaires peu informés des aides dont ils peuvent bénéficier ou difficilement joignables car n'habitant pas ou plus sur la commune => dispositif de communication qui est en cours de renouvellement par une plus grande sensibilisation des agences immobilières locales et autres acteurs locaux concernés, la refonte des plaquettes à but pédagogique, l'installation d'un stand d'information sur le marché hebdomadaire ou lors d'événements de la ville, une information régulière dans le magazine municipal et par le biais de la presse locale...
- Lieu des permanences OPAH-RU mises en place sur Tonneins depuis longtemps mais lieu peu connu et peu visible => déplacement en cours, dans un local du centre-ville, dédié au dispositif Action Cœur de Ville
- Propriétaires occupants, sur des axes stratégiques de la ville, touchés par la vacance, mais qui ne sont pas toujours éligibles aux aides de l'Anah et d'Action Logement => réflexion en cours pour une aide incitative de la commune pour ces propriétaires
- Peu de visibilité sur le devenir du centre-ville ou complexité/lourdeur administrative dans le montage des dossiers pouvant être des freins pour les propriétaires bailleurs et occupants => diffusion régulière d'informations sur le projet de revitalisation du centre-ville et valorisation de l'aide au montage des dossiers (déjà effectuée par les services de l'agglomération)

- **Mon ressenti au travers de cette expérience**

- Rôle de chef de projet Action Cœur de Ville très enrichissant professionnellement : aspect stratégique et opérationnel à la fois, vision transversale, organisation et animation de réunions/événements, rédaction de cahier des charges ou encore de candidature à des appels à projet, beaucoup de relationnel avec une grande diversité d'acteurs, travail de prospective...

- Management de projet pas toujours évident car le centre-ville est un espace complexe mais aussi parce que cela nécessite de travailler avec une grande diversité d'interlocuteurs qui ne sont pas toujours habitués à travailler en mode projet + aspect politique pas toujours facile à gérer (en période pré-électorale notamment) mais difficultés rencontrées qui ne sont pas insurmontables, qui demandent beaucoup de pédagogie, de dialogue et la mise en place de moments d'échanges spécifiques pour favoriser la réflexion collective
- Mise en œuvre opérationnelle qui démontre que l'action publique peut donner une véritable impulsion par l'émergence d'exemples de bonnes pratiques, et qui donne, in fine, beaucoup de satisfaction aux habitants (et à l'équipe projet par la même)
- Le centre-ville est un sujet sensible aux élus et qui intéresse grandement les habitants // consultation des habitants récemment organisée sur 1 mois, portant sur la redynamisation des centres-villes de Marmande et Tonneins : a eu beaucoup de succès => plus de 1000 contributions sur Marmande (près de 20000 hab.) et près de 500 contributions sur Tonneins (près de 10000 hab.)

Projet de renouvellement urbain choisi => Requalification d'un îlot situé dans le centre-ville de Tonneins en vue de la création de logements sociaux et de l'installation d'un commerce

Description succincte : Ilot situé sur la Place Jean Jaurès

- **La Place Jean Jaurès** : lieu emblématique du centre-ville ancien de Tonneins, situé en façade sur la Garonne
- **L'îlot concerné** : constitué d'un immeuble d'une surface de 950 m², datant de la fin du 19^{ème} siècle, en R+2 et appartenant à la commune, qui souffrait de la vacance commerciale et de logements : le rez-de-chaussée commercial abritait auparavant une supérette de proximité qui avait un rôle central dans le quartier (pour les personnes âgées vivant dans le centre-ville notamment) et les étages étaient affectés à un logement mais inoccupé depuis plusieurs années, et se dégradant progressivement
- **Le projet** : création d'une copropriété par la cession par la commune d'une partie de l'immeuble à un bailleur public pour la création de logement sociaux (les deux étages et les combles) et, en parallèle, la conclusion d'un bail commercial avec un porteur de projet pour le rez-de-chaussée et le sous-sol qui demeurent la propriété de la commune
- **Les objectifs recherchés** : renforcer l'offre de logements sociaux et maintenir le commerce de proximité en centre-ville
- **Les partenaires de l'opération** : Action Logement, l'OPH Habitalys et la SAS « Epicerie Frech' »
- **Où en est-on ?** :
 - o Bail commercial conclu avec la SAS qui a repris le fonds de commerce => a donné lieu à la réhabilitation du commerce et à l'installation d'une nouvelle épicerie et d'une boucherie en fin d'année 2018
 - o Plusieurs échanges avec l'OPH Habitalys, l'un des seuls bailleurs actuellement présents en Lot-et-Garonne, pour l'achat et la réhabilitation des étages et des combles en vue de la création de 6 à 7 logements sociaux (1 T2, 3 T3 et 2 T4 probablement) => opération éligible aux aides d'Action Logement, deux partenaires essentiels du volet habitat d'Action Cœur de Ville => signature de la convention opérationnelle avec Action Logement en novembre dernier, qui a permis d'y inscrire ce projet pour qu'Action Logement s'engage à cofinancer cette opération