 

**Démarche Atelier des territoires : L’Atelier flash**

**Fiche de candidature**

*Collectivité – DDT – DGALN*

|  |
| --- |
| **Objectif :** Mobiliser l’intelligence collective pour faire émerger un projet et/ou des actions à mener en rapport avec des problématiques d'aménagement à toutes les échelles et à tous les stades d'avancement. Sur une thématique précisée en amont, une équipe pluridisciplinaire d’experts est missionnée pour accompagner la collectivité lors de journées d’atelier réunissant l'ensemble des parties-prenantes à la problématique.  **Financement :** l’Atelier flash est une offre d’accompagnement proposée par la DGALN, portée par le bureau des Stratégies territoriales (AD1/DHUP/DGALN) et financée à 100%. Reste à la charge du territoire les frais de restauration et de transport, le cas échéant, des participants à l’Atelier.  **Candidature :**  La procédure de candidature est la suivante :   * Renseignement de la fiche de candidature par la DDT et la collectivité * Echange entre la DGALN, la DDT et la collectivité le cas échéant * Ajustement de la fiche de candidature par la DDT et la collectivité * Dépôt du dossier de candidature finalisé par la DDT   Le dossier de candidature est constitué des documents suivants :   * D’une fiche de candidature * D’un courrier d’engagement signé du maire de la commune ou président de l’EPCI * D’un courrier de soutien signé du préfet de département ou du sous-préfet d’arrondissement   **Instruction :**  Les étapes d’instruction des candidatures sont les suivantes :   * Accompagnement des DDT et collectivités dans la constitution du dossier * Validation du dossier par la DGALN * Présentation et répartition trimestrielle des dossiers entre les trois équipes prestataires   **Déroulement :**  Selon la complexité du projet, l’Atelier flash peut durer entre 3 et 6 mois.  Les étapes de l’accompagnement sont les suivantes :   * Cadrage et lancement : organisation d’une réunion technique de cadrage entre la collectivité, la DDT et le prestataire suivie d’une réunion de lancement avec les élus * Appropriation : collecte des éléments de diagnostic et préparation des journées d’atelier * Animation des journées d’atelier (2 ou 3 jours) * Préparation des livrables * Présentation et remise des livrables : organisation d’une réunion de restitution entre l’équipe prestataire, la collectivité (référents et élus) et la DDT   **Livrables** :   * Livrables principaux : une note de problématisation/proposition de déroulé de l’Atelier ; des supports de travail en fonction des besoins spécifiques de l’Atelier, et un compte rendu des échanges à l’issue de cet Atelier ; un rapport écrit, composé d'un diagnostic de terrain, des propositions d'aménagement et/ou des stratégies de territoires, des préconisations d'actions cohérentes et coordonnées, des esquisses de projets. Le rapport doit présenter un bref déroulé de la démarche ainsi que les propositions, conclusions de réflexions et productions conduites lors de l’Atelier. Ce rapport comprend une dizaine de pages, des annexes et des illustrations ; * Livrables complémentaires : une proposition de cahier des charges pour la réalisation opérationnelle d’actions présentées dans la feuille de route, d’un manifeste ou d’une charte collective, un support de communication « grand public »   **Capitalisation :**   * Espace Résana : demander l’accès * Site internet : <https://www.atelier-territoires.logement.gouv.fr/>   **Contacts :**   * [Prénom Nom], cheffe de projet Aménagement et urbanisme, AD1/DHUP/DGALN/MTECT * [Prénom Nom], adjoint à la cheffe de bureau AD1 Stratégies territoriales, AD1/DHUP/DGALN/MTECT * Adresse générique : [ad1.dgaln@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ad1.dgaln@developpement-durable.gouv.fr) |

La fiche de candidature est envisagée comme un document de renseignement co-construit entre la collectivité, la DDT(M) et la DGALN. Une fois validée et l’équipe d’experts identifiée, une réunion technique de cadrage de l’atelier est organisée sur la base des renseignements figurant dans cette fiche.

**Territoire**

|  |  |
| --- | --- |
| Région | **Occitanie** |
| Département | **Gers** |
| EPCI | **CC Lomagne Gersoise** |
| Commune |  |

**Référents**

|  |  |
| --- | --- |
| Collectivité  - élu référent  - référent technique  *Nom, coordonnées* | **[Prénom Nom], Président**  **[Prénom Nom], DGS** |
| DDT  - référent technique  *Nom, coordonnées* |  |

**1 : Objet de l’Atelier**

|  |  |
| --- | --- |
| L’enjeu de la stratégie ou du projet d’aménagement | Encourager la production de l’offre locative sur le territoire |
| Les thématiques de la stratégie ou du projet d’aménagement | Benchmarking  Ingénierie financière |
| Les secteur(s) de la stratégie ou du projet d’aménagement | Ensemble de la Lomagne Gersoise, territoire rural de 43 communes pour 20 000 habitants. |
| Les problématiques de la stratégie ou du projet d’aménagement | La Lomagne Gersoise est en manque criant de logements locatifs, en particulier pour les actifs, au point que cela constitue un véritable frein au recrutement pour les entreprises, à l’attractivité du territoire et au déroulement d’un parcours résidentiel sur le territoire (sur les 10 dernières années, 75% des demandeurs de PCMI habitent déjà sur le territoire)  Cette offre est structurellement faible, souvent de faible qualité et sans disponibilité en raison du manque de turnover (impossibilité d’accéder à la propriété, peu de turnover dans le parc social, crispation sur le peu de libre en lien avec le recours quasi systématique des propriétaires bailleurs à la GLI limitant le nombre de candidats éligibles) |
| L’historique et l’avancement de la stratégie ou du projet d’aménagement | En lien avec l’OPAH en cours depuis 8 ans sur le territoire, et malgré les primes complémentaires (sortie de vacance, menuiserie ou façades), la Lomagne Gersoise n’a pas été en mesure de faire émerger une offre privée locative, sociale ou libre, permettant de répondre aux besoins du territoire. En effet, la faiblesse des loyers dans le libre, la difficulté de gestion locative, le coût de la construction ou de la rénovation par rapport à la valorisation finale du bien, encouragent peu les investisseurs extérieurs à prospecter sur le territoire et il paraît difficile de trouver un modèle économique pour de la production privée.  Si les deux opérateurs HLM historiques du département travaillent sur le territoire, leurs capacités d’intervention restent limitées et ne permettent pas de répondre aux besoins du territoire.  Toutefois, la vacance importante devenue une ressource dans un contexte de ZAN, la qualité architecturale et patrimoniale des biens - y compris des biens non affectées aux logements, le patrimoine immobilier parfois important des communes laissent des marges de manœuvre et des opportunités permettant d’imaginer une politique proactive visant à développer une offre locative publique sur le territoire.  Au vu des enjeux, lors de son DOB 2024, la CC de la Lomagne Gersoise a décidé de faire évoluer son PPI et de consacrer une enveloppe annuelle de 300 000€ pour favoriser la production de logement locatif sur le territoire en encourageant la mutation des biens appartenant aux collectivités ou qu’elles souhaiteraient acheter dans cette perspective.  Après avoir rencontré les opérateurs HLM du territoire et les professionnels lors du dernier atelier PADD du PLUi en cours, la commission habitat et urbanisme a acté les pistes suivantes :  Intervention uniquement sur du bâti existant (réhabilitation, changement de destination, division de logement, péril) public ou en passe de le devenir (par exemple acquisition via l’EPFO)  Périmètre : ensemble des communes de la LG.  Pistes d'intervention :   * Fonds de concours aux communes pour la production de logements * Dans le cadre de la compétence de la Lomagne Gersoise : *« programme de réhabilitation de bâtiments communaux pour la réalisation de logements locatifs sociaux » =>* accompagnement des opérateurs sociaux du territoire (financement du déficit d’opération) * Accompagnement à l’émergence de projets   + Pré diagnostic des bâtis potentiels par les services de la CCLG, proposition de grappes de projet aux opérateurs HLM   + Ingénierie financière (cumul EPFO minoration foncière, DETR, opérateurs HLM, fonds friches, action logement …) * Logements locatifs en direct par la Lomagne Gersoise sur des problématiques prioritaires   + Logements locatifs en lien avec les entreprises du territoire et réservés à de nouveaux actifs arrivant sur le territoire   + Accueil des internes en médecine   + Travailleurs saisonniers   + … |
| Les dispositif(s) mobilisés dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie ou du projet d’aménagement | * Opah * Étude habitat dans le cadre de l'étude préalable au renouvellement de l opah * PVD |

**2 : Objectifs de l’Atelier**

|  |  |
| --- | --- |
| Le ou les attendus de l’Atelier | * Suite à un benchmarking ciblé sur des territoires comparables à la Lomagne Gersoise, compléter / simplifier/réinterroger le panel d'actions envisagées. * Réunir les acteurs / financeurs / opérateurs du territoire afin de définir les dispositifs de financement mobilisables, cumulables ou articulables afin de proposer des modèles économiques permettant de démultiplier les opérations. * Tester et comparer ces modèles économiques sur des cas concrets du territoire (sur les bâtiments pré-identifiés par la CCLG)   *Préciser succinctement* |
| Les acteurs à associer aux journées de l’Atelier | État, DDT, anah, Région Occitanie, département du Gers, élus du territoire, CAUE, opérateurs HLM, action logement, EPFO, PETR.  Liste pouvant être complétée mais devant rester ciblée sur un public technique permettant de pouvoir acter concrètement, par exemple, des montages financiers ou une méthodologie |
| Le ou les livrable(s) complémentaires souhaités à l’issue de l’Atelier | * Plans de financement type en fonction d’une typologie d'opérations définies (opération mixte logements/commerce, intervention avec minoration foncière de l’EPFO, loyer libre ou social, partenariat public-privé...) * Identification d'un comité de projet (+ et ou de financeurs) local facilement permettant mobilisable permettant de passer rapidement à des phases opérationnelles |
| Les contraintes calendaires de l’Atelier | Fin 2024 |

**3 : Dynamiques du territoire de l’Atelier**

|  |  |
| --- | --- |
| Les dynamiques socio-démographiques |  |
| Les dynamiques soco-économiques |  |
| Les dynamiques d’aménagement  (documents de stratégie et d’urbanisme réglementaire, opérations) | * SCoT de Gascogne approuvé * PLUi en cours (fin de diagnostic / début PADD) * PVD * Village d'avenir * OPAH en cours avec aides complémentaires * PSMV sur la commune de Lectoure (loi Malraux) |

**4 : Ressources de l’Atelier**

|  |  |
| --- | --- |
| **Documentation** | |
| Les documents mis à disposition | Plan paysage  Diagnostic PLUi  Étude pré opérationnelle OPAH + stratégie habitat  Diagnostic flash commerce  Convention PVD Fleurance Lectoure |

|  |  |
| --- | --- |
| **Financement** | |
| La prise en charge des frais d’expertise | Expertise prise en charge à 100% par la DGALN |
| La prise en charge des frais logistiques et de restauration | 100% CCLG |

**Annexe : Cartographie(s) et photographie(s) du ou des secteurs de l’Atelier**

*A insérer*