



en collaboration avec



ACCOMPAGNEMENT

Commune de Saint-Mélany (07)

Etude bâtiminaire
Stratégie de mobilisation du
parc bâti communal



Février-Juin 2025

Une mission financée par



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

VILLAGES VIVANTS : RAISON D'ETRE & LEVIERS D'ACTION



Permettre l'ouverture et le développement de lieux collectifs et vivants dans les territoires ruraux

La coopérative Villages Vivants fournit des locaux d'activités afin de permettre aux projets collectifs de démarrer leur activité et ainsi dynamiser leur territoire rural.



ACHAT DE LIEUX Villages Vivants achète, rénove et loue des locaux identifiés par des entrepreneurs de l'ESS dans le quart sud-est de la France et le Massif Central pour y installer leur activité et ramener de la vie et des services de proximité en milieu rural.



ACCOMPAGNEMENT Villages Vivants intervient aussi par la formation et l'accompagnement auprès des collectivités et des porteurs de projets.



EPARGNE Villages Vivants propose aux citoyens, entreprises, fondation, collectivités de d'investir

Association loi 1901, entreprise de l'économie sociale et solidaire, mobilisée pour améliorer les conditions d'habitat des Drômois, notamment les plus fragiles d'entre eux

Depuis 2017, Soliha Drôme a structuré une **équipe « Etudes »** en capacité d'appuyer les associations Soliha sur l'ensemble de la région Auvergne Rhône-Alpes sur ce volet, et qui permet le partage d'expériences et la mutualisation de compétences



Des compétences reconnues sur la question de la **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs** :

- Formalisation du volet Habitat dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ou Petites Villes de Demain
- Définition de programmes d'amélioration de l'habitat à l'échelle intercommunale, avec des actions spécifiques sur les centres-bourgs
- Appui à la mise en oeuvre d'outils de renouvellement urbain



Intentions

- **Partager nos expériences de ‘praticiens’, et non notre expertise**
- **Travailler avec et pas pour**
Donner du pouvoir
- **Ouvrir le champ des possibles**
se nourrir de retours d’expériences
- **Questionner le rôle et la posture de la collectivité**
ses outils, ses partenaires, ses **interfaces**, les freins rencontrés et les leviers pour les dépasser, et partager des arguments et éléments de discours
- **Construire collectivement une feuille de route, opérationnelle, faisable, avec des premières étapes abordables, identifier pour cela des dispositifs, financements, outils.**



Notre compréhension du contexte et des enjeux de l'accompagnement

- **Une commune propriétaire de plusieurs bâtiments** : la mairie, la cure, la ferme de Miaille, ainsi qu'une parcelle constructible
- **Le bâtiment de La Cure, aujourd'hui vacant, qui se dégrade** depuis des dizaines d'années. Une volonté forte de passer rapidement à l'opérationnel et rénover le bâtiment
- Un manque avéré de logements locatifs (seulement 6 existants - un bailleur privé, 5 communaux) et de forte demandes (50 demandes lors de la libération d'un des logements)
- **Une volonté politique de :**
 - > **soutenir la vie du village**, faire en sorte que le village reste dynamique, vivant
 - > **accueillir de nouveaux arrivants, des jeunes ménages** pour, notamment, **maintenir l'école à Dompnac**
 - > **produire du logement locatif**
 - > **soutenir les projets**, la création d'activités ou l'arrivée de nouveaux projets professionnels
 - > **soutenir les équipements et associations existants**
 - > **soutenir le commerce du village**
- **Deux scénarios de réorganisation des bâtiments publics, issus d'un travail collectif avec les habitants**



Notre compréhension du contexte et des enjeux de l'accompagnement

Aujourd'hui, plusieurs questions se posent :

- **Quels impacts aurait le déplacement de la mairie et de la bibliothèque ?**
Quels impacts pour la vie locale d'un déplacement de la centralité et des usages vers la Cure et l'Église ?
- **Quels usages sont prioritaires** pour maintenir et soutenir la dynamique locale ?
- Quelle faisabilité technique (et donc financière) de ces changements d'usages ? **Comment organiser et phaser les projets pour maximiser leur faisabilité technique et financière ?**
- Où mettre la priorité et donc l'énergie, le temps et les financements ?
- **Quelles ressources humaines et financières peuvent être mobilisées ?**
Quelles opportunités (de ressources humaines, envies, projets et financements) peuvent-elles être saisies pour mettre en œuvre le projet ?



Objectifs de l'accompagnement

- **S'inscrire dans la continuité du travail déjà mené**
- Intégrer la concertation des habitants de Saint-Mélany dans ces réflexions
- **Disposer d'un diagnostic bâtiminaire des propriétés communales**
- **Analyser l'utilisation actuelle des bâtiments communaux**, analyser les usages pressentis, identifier des synergies, et une **nouvelle organisation de ses services** au sein du centre-bourg.
- **Identifier d'éventuels porteurs de projets ou opportunités** pouvant soutenir le projet de la commune
- **Poursuivre la faisabilité des scénarios esquissés, disposer des éléments d'aide à la décision. Disposer d'éléments de chiffrage pour guider les décisions.**
- Apporter **une expertise sur la faisabilité et les opportunités de financement.**
- Permettre le passage à l'opérationnel et, si possible, la rédaction d'un cahier des charges de maîtrise d'oeuvre pour le lancement d'une première phase de travaux.



Objectifs de l'accompagnement

Cet accompagnement se situe **en phase pré-opérationnelle**. Ce n'est pas une étude de maîtrise d'oeuvre et cela ne pourrait s'y substituer.

L'objectif est d'amener les éléments d'aide à la décision nécessaires pour décider du devenir du patrimoine communal.

Le travail permettra aux élus de disposer d'une feuille de route opérationnelle, d'un phasage de travaux réaliste, faisable.

L'accompagnement se déroulera de février à juin 2025. Il sera possible, dès la fin du mois de juin 2025 de lancer une consultation de maîtrise d'oeuvre sur une première phase de travaux, à condition que les élus soient disponibles et organisés pour cela.

Méthodologie : une approche itérative en 3 phases



01

Diagnostic et analyse territoriale : diagnostic bâtementaire, entretiens, analyse du contexte territorial, analyse des usages pressentis, chiffrage au ratio, éléments de faisabilité technique, financière et réglementaire de 2 scénarios, identification d'opportunités de financements ou projets



02

Scénario de programmation : appropriation des enjeux, identification freins et invariants, formulation d'un scénario préférentiel opérationnel, partage de références et visites éventuelles de projets inspirants



03

Accompagnement à la mise en projet : feuille de route opérationnelle, premières premières étapes réalistes, faisables à mettre en œuvre dans des délais courts, identification des acteurs, partenaires et moyens à mobiliser pour les réaliser.

Méthodologie : éléments de détails



01 ● Diagnostic et analyse territoriale

Réunion de lancement

11 Février 2025

- **Définition des invariants du projet**
- **Partage de la méthodologie, du calendrier**
- **Définition des modalités de concertation des habitants**
- **Définition des interlocuteurs et instances partenariales**
- Identification des **associations, projets en cours et des personnes ressources** pour entretiens
- **Liste des documents ressources à fournir**
- Visite des bâtiments Cure, Mairie, (Miaille ?)

Diag bâti et analyse territoriale

- **5/6 entretiens préalables** avec les acteurs du territoire
- Synthèse de l'ensemble des données collectées
- **Benchmark** et création de fiches références thématiques
- **Réalisation d'un diagnostic des bâtiments communaux :**
Mairie, Cure, Ferme de Miaille (atouts, contraintes techniques et réglementaires, surfaces utiles, etc.)

Mars 2025

Mars 2025

Méthodologie : éléments de détails



02 ●

Etude et approfondissement de scénarios

Elaboration de 2 scénarios de projets contrastés

Avril 2025

Réunion en visio Mairie / DDT :

8 avril

- partage des éléments de diagnostic
- partage de 2 scénarios contrastés
- préparation de l'atelier de travail avec les habitants

Atelier de travail avec les habitants :

- Présentation du diagnostic (diagnostic bâti, faisabilité technique, opportunités)
- Atelier de travail autour de 2 propositions de scénarios, chiffrés afin d'identifier les invariants et ce qui fait débat
- Présentation de références inspirantes

23 avril

Réunion de travail avec les élus en visio : ébauche de scénario préférentiel

Mai

Approfondissement du scénario préférentiel

Méthodologie : éléments de détails



03 ●

Synthèse, capitalisation, mise en projet

Atelier de travail avec les partenaires, identification des financements effectivement mobilisables, ressources, personnes à mobiliser

3 Juin

Atelier de mise en projet avec les habitants

Présentation des livrables

Partage du plan d'action, identification des premières étapes réalistes/faisables à mettre en oeuvre dans des délais courts ainsi que les partenaires et moyens à mobiliser pour les réaliser

17 Juin

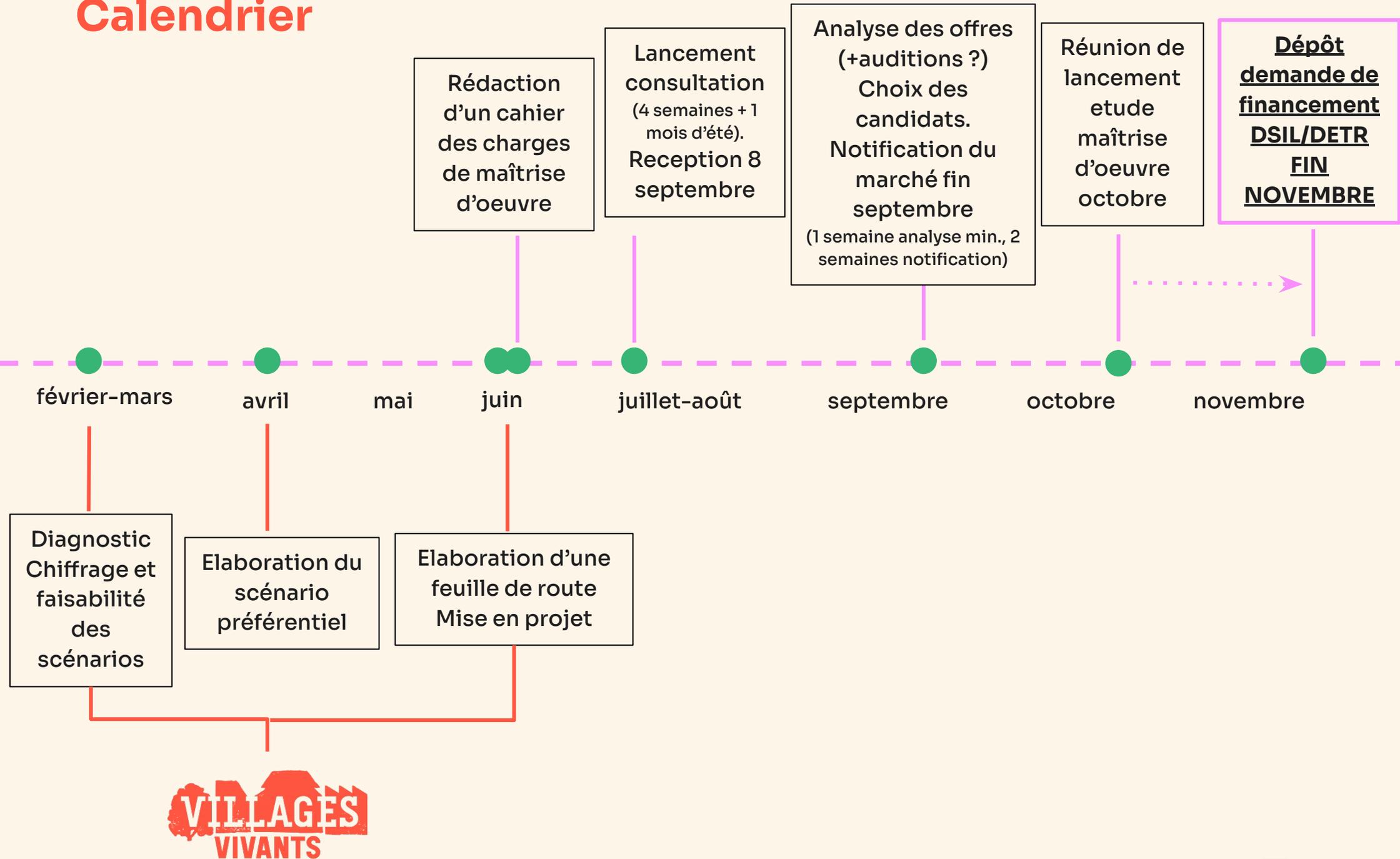
Livrables

- Traduction du scénario préférentiel en feuille de route opérationnelle sous forme de schémas d'intentions et notice à l'échelle du bâtiment
- **Élaboration d'un plan d'action concrètes précisant les acteurs et moyens à mobiliser, calendrier des principales étapes.**

Juin 2025

Réunion de debriefing mission en visioconférence avec la DDT et l'ANCT

Calendrier



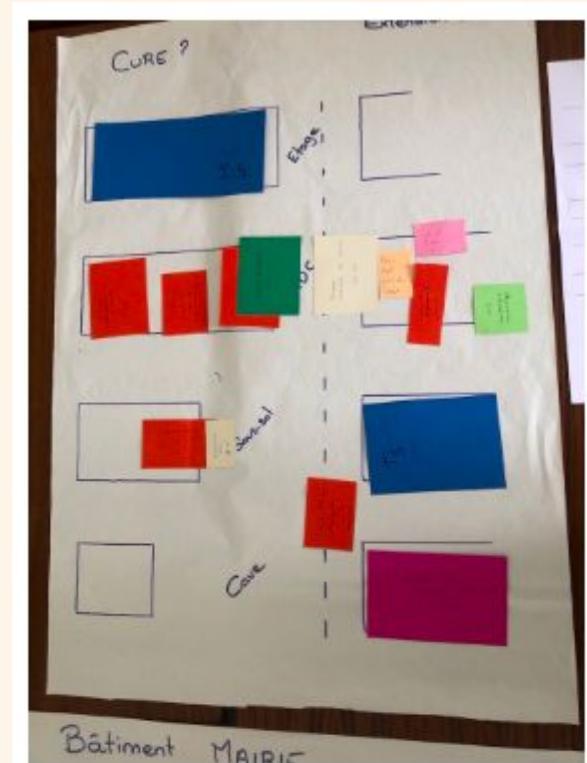
Historique de la démarche

La Cure a souvent fait l'objet de réflexions au sein des équipes municipales, sans faire l'objet d'un projet concret.

Une **première réunion de concertation** est organisée par la mairie en XX et a pour objectif de recueillir les avis des habitant.e.s sur le devenir du bâtiment de la Cure, ainsi que sur l'éventuel réorganisation du bâtiment de la mairie actuelle.

La réunion de concertation a fait émerger :

- un consensus :
 - la mairie pourrait être relocalisée dans le bâtiment de la Cure, afin de bénéficier d'une meilleure visibilité en entrée de village
- plusieurs impondérables ont été identifiés :
 - la Cure ne doit pas avoir un usage intégralement privé pour assurer le maintien de la cour publique et ouverte située entre l'église et la Cure
 - la Salle polyvalente n'a pas vocation à être déplacé, mais pourrait être amélioré avec l'ajout d'une cuisine
- une intuition forte :
 - une partie du rez-de-chaussée du bâtiment de la mairie peut être transformé en logement



Visite des bâtiments

La Cure

- 4 niveaux (dont 2 semi-enterrés)
- bâtiment à rénover entièrement
- structure en bon état
- toiture en tuile, et lauzes en périphérie
- attachement et usage régulier de l'espace entre l'église et la Cure
- stationnement à conserver
- projet d'extension en contrebas du bâtiment, à approfondir car surfaces insuffisantes pour tous les usages à relocaliser



Visite des bâtiments

La mairie

- anciennement poste et école
- aujourd'hui sa localisation rend la mairie peu identifiable
- bureaux et secrétariat de mairie, salle polyvalente, stockage des associations, bureau de l'association du Sentier des Lauzes, 2 logements à l'étage
- assainissement n'est plus aux normes
- chaudière à granulés
- affaissement plancher à analyser



Visite des 3 bâtiments

La ferme du Miaille

- bâtiment situé à la croisée des 4 communes alentours
- a fait l'objet d'une réhabilitation
- l'association Mamamiaille (MAM) occupe le rdc et le sous-sol
- l'association Casamiaille (MJC) occupe le bâtiment indépendant situé en entrée de site (ex-logement)
- anciennement un bar associatif
- cabinet de kinésithérapie
- chaudière à granulés
- zone Natura
- dalle libre à l'extérieur



Des premières pistes de financement évoquées

- **CRTE (Contrat pour la Transition Écologique) en cours :**
 - une ambition, pour cette nouvelle génération de CRTE, d'associer plus de partenaires
 - une classification des opérations en 3 catégories :
 - > catégorie 1 : opérations qui ne font pas débat, matures pour démarrer en 2026
 - > catégorie 2 : opérations qui font l'unanimité mais encore non matures
 - > catégorie 3 : opérations validées au CRTE mais pas assez matures, hors calendrier.Les opérations financées de manière prioritaire, notamment dans les cadres DETR/DSIL doivent être en catégorie 1.
 - le projet communal de Saint-Mélany est inscrit au CRTE, projet global évalué à 1,2 M€
Aujourd'hui classé en catégorie 2 (initialement proposé en catégorie 1 par la DDT07 mais, au regard de l'importance de l'enveloppe financière, le sous-préfet a préféré proposer un phasage, donc un classement en catégorie 2)
- **DETR 2025**
 - 2 critères principaux d'éligibilité - le projet étant inscrit au CRTE : un audit énergétique réalisé + une délibération en conseil municipal
 - Pour des travaux en 2026, il est nécessaire de déposer la demande au plus tard le 30 novembre 2025.
 - Il est - normalement - attendu un projet au stade Avant-Projet Sommaire (APS). Ceci implique qu'une maîtrise d'oeuvre ait été préalablement recrutée et ait réalisé la phase esquisse (ESQ). Un calendrier de maîtrise d'oeuvre classique est :
 - 1/ rédaction du cahier des charges : 1 semaine
 - 2/ consultation : 4 semaines ouvrables (hors mois d'août), min.
 - 3/ réception des offres, analyses, auditions éventuelles, notification du marché : 2 à 3 semaines
 - 4/ réunion de lancement, diag, phase esquisse : 1 mois
 - 5/ phase AVP : 1 mois
- **Région ?** Selon la programmation
- **CCBD**, notamment sur le fond réservé pour la bibliothèque

Pour la suite...



Prochaines étapes

- Envoi de sondage pour confirmer la date de la visio de mai
- Envoi CR
- Partage des informations via site internet et lettre d'information
- Diag technique
- Diag territorial
- Réunion Visio de préparation de la concertation 8 avril matin
- Concertation atelier habitants le 23 avril, 17h30 + pot
- COPIL 3 juin 14h
- Rendu final atelier avec les habitants 17 juin, 17h30



Documents à récupérer

- Fiches CETR
- Budget / capacité d'endettement
- Plans, relevés et photos de la Cure et de la Mairie
- relevé des propriétés communales
- PLUi



Entretiens à prévoir

- MAM
- secrétaire de mairie
- Bibliothèque
- Bistrot Au bon port
- Association de chasse
- La Scie de Chillou
- Les amis de l'église
- Pépinière art Joyeuse
- Sentier des Lauzes
- Casamiaille