

Opération du centre-village Félines-Minervoises (34)

~ Fiche d'identité du projet ~

Lieu :

Félines-Minervoises - Hérault

Taille de la ville / commune :

454 habitants (en 2012)

Taille du territoire de référence :

Communauté de Communes le Minervoises, 6 330 habitants (en 2013)

Echelle du projet et type de projet :

Échelle d'un quartier.

Le projet porte sur la requalification du centre-village avec des interventions sur l'espace public, des équipements publics (à reconstruire et à réhabiliter) et la construction de logements. Au-delà de cette intervention physique, le projet vise aussi à redynamiser la vie associative en vue de créer des liens sociaux au sein de la commune.

Surface de l'opération :

3500 m²

Mode opératoire :

Marchés de travaux, permis d'aménager, permis de construire



Figure 1 : Visuel de Félines Minervoises (source : CAUE de l'Hérault)



Figure 2 : Logements sociaux (sources : <http://www.caue-ir.fr>)

Principaux Acteurs

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Félines-Minervoises,
Hérault Habitat (pour les logements sociaux)

Assistant à la Maîtrise d'ouvrage :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de
l'Environnement (CAUE)

Equipes de maîtrise d'oeuvre :

Cabinet Courtiade, Barricand & Frydlender, Montoya,
CoO architectes, Amblard ingénierie



Figure 3 : Foyer communal (sources : <http://www.caue-ir.fr>)

Sommaire

Fiche d'identité du projet	1
Plan masse du projet	3
Description du projet.....	6
Budget de l'opération	8
Les acteurs du projet	9
Les acteurs décisionnaires	9
Les acteurs techniques	9
Outils et Montage opérationnel	10
Les outils de l'opération	10
Les temporalités	11
Enseignements	12
Ce qui a marché.....	12
Ce qui n'a pas marché	15
Les pistes d'améliorations.....	13
Contacts clés et sources	14

Plan masse

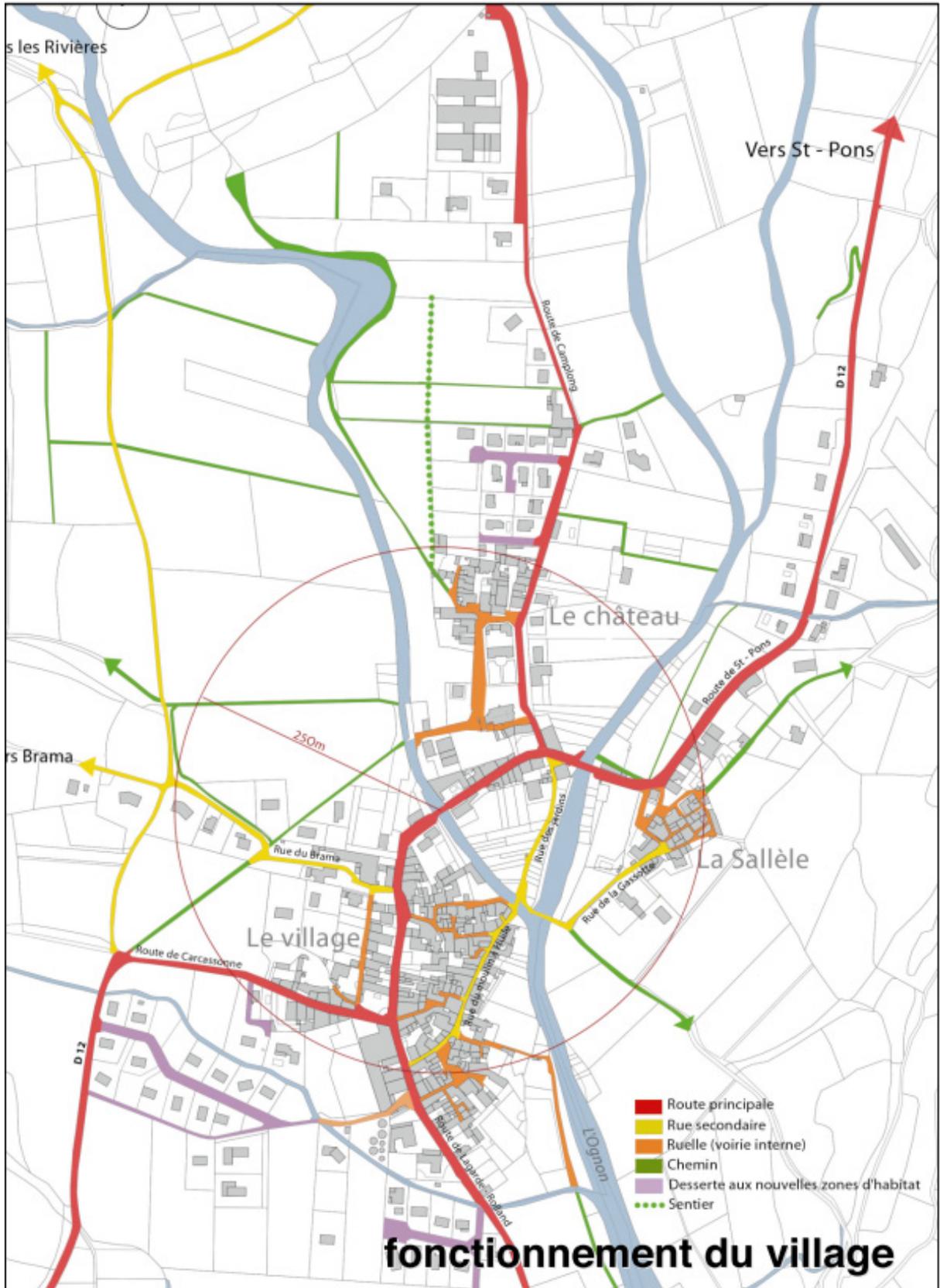


Figure 4 : Diagnostic du fonctionnement du village en amont du projet (source : Commune de Félines-Minervoies)

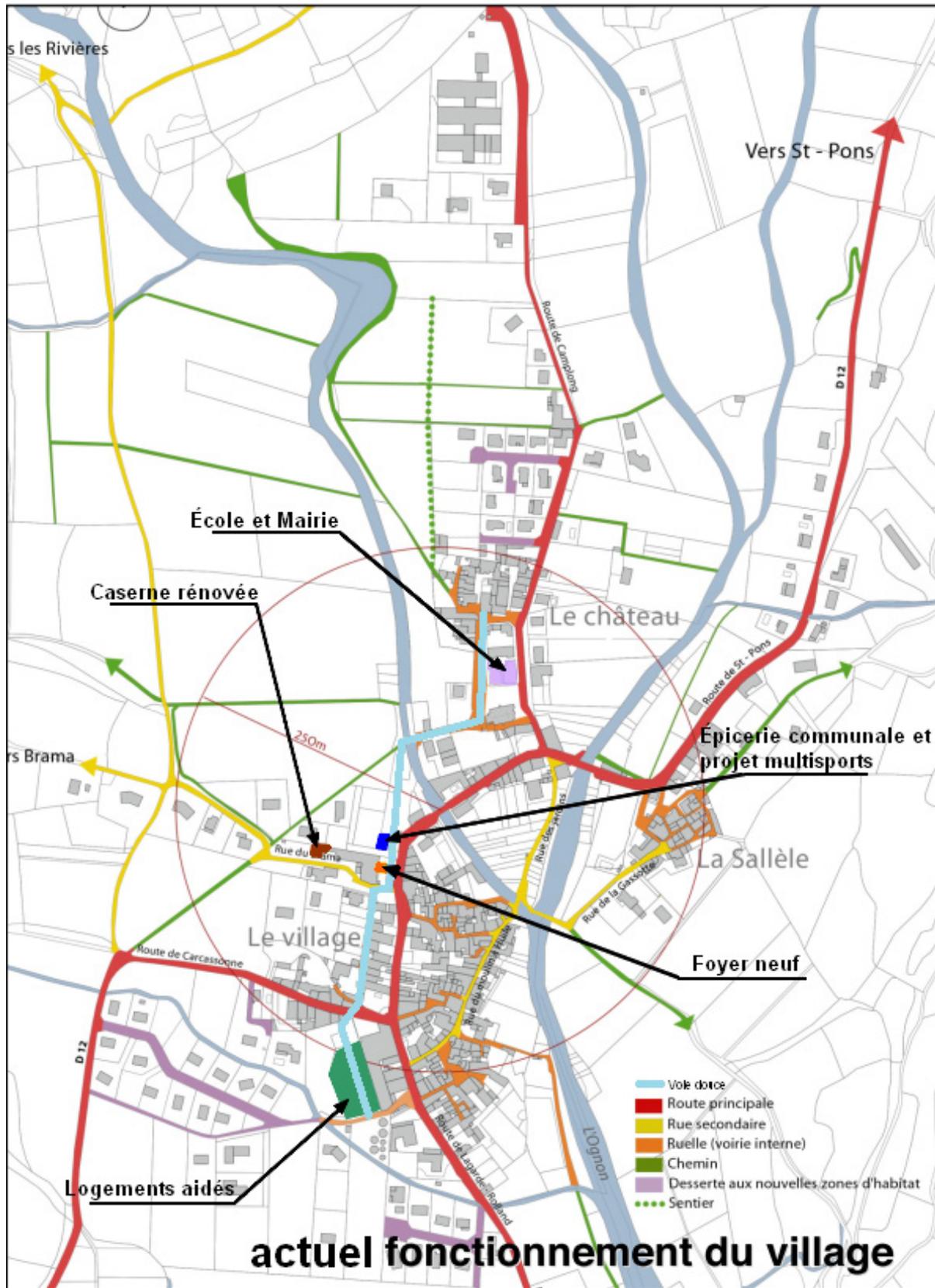


Figure 5 : Fonctionnement du village à l'issue du projet, tranche 1 (source : Commune de Félines-Minervois)

Description du projet

Localisation

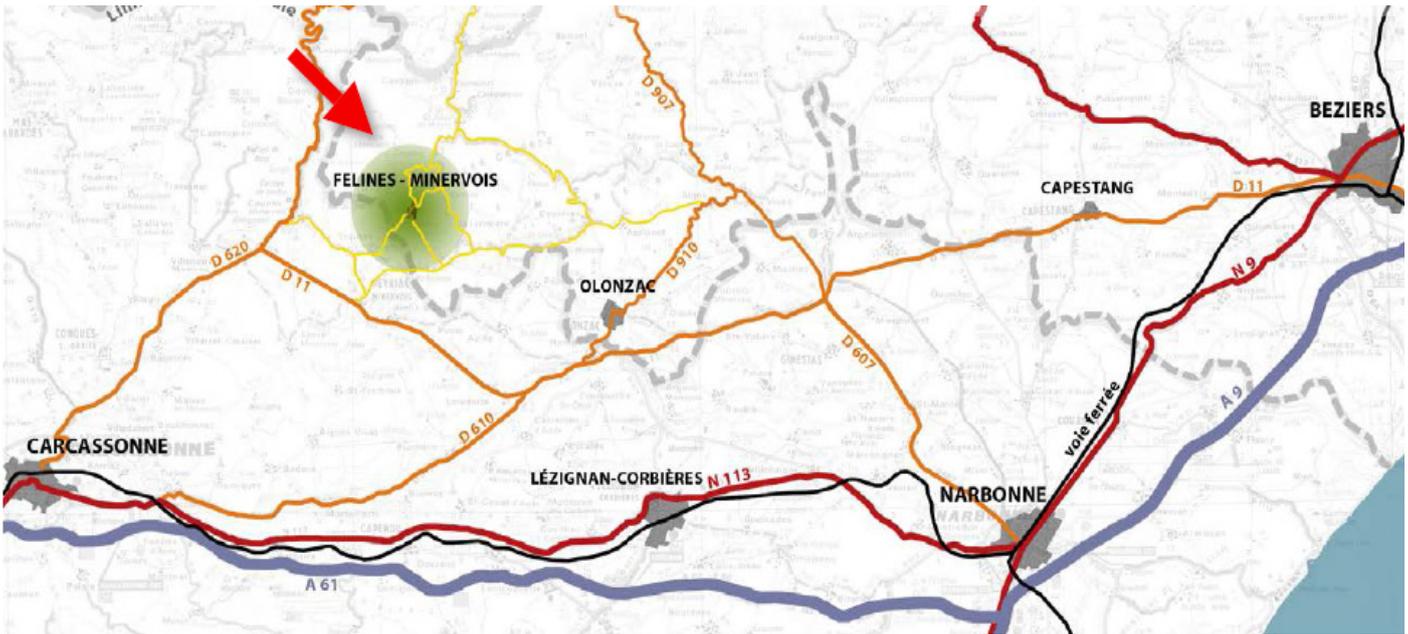


Figure 6 : Carte de contexte (source CAUE de l'Hérault)

Félines se situe à l'extrémité ouest du département de l'Hérault, à 55 km à l'ouest de Béziers, 45 km au nord-ouest de Narbonne, 130km à l'ouest de Montpellier, et 30 km au nord-est de Carcassonne. Elle s'inscrit dans le bassin de vie de cette dernière.

La commune se compose du village de Félines et de trois hameaux au nord du village : Camplong, l'Abeuradou et Argentières. Les axes principaux sont la D168 ainsi que les routes de Carcassonne, St-Pons et Camplong qui s'y connectent.

Félines Minervois fait partie de la Communauté de Communes « le Minervois », regroupant 15 communes : Agel, Aigne, Aigues-Vives, Azillanet, Beaufort, Cassagnoles, Casseras, Félines-Minervois, Ferrals-les-Montagnes, La Caunette, La Livinière, Minerve, Olonzac, Oupia, et Sira, soient environ 6 254 habitants. Le siège

se situe à Olonzac. Cette communauté de communes est faiblement pourvue en ingénierie.

Le marché est plutôt détendu sur cette zone. La commune se situe dans l'ouest du département, loin de Montpellier, très rural. Quelques propriétaires de la commune souhaitent vendre une partie de leurs terrains en lot libre, mais il n'y a pas d'acquéreur. C'est un village qui se « mourrait ». La nouvelle municipalité, élue en 2008, tient à inverser la tendance, avec un projet de dynamisation du centre-bourg, alliant la reconstruction d'équipements publics vieillissants, la construction de logements sociaux et le soutien à une vie de village via le financement d'associations et l'implantation d'une petite épicerie, l'ensemble organisé le long d'une voie douce parallèle à la route principale.

Nature du projet

Le projet urbain ne peut être déconnecté du projet politique de l'équipe municipale, renouvelée en 2008 et qui met l'accent sur le tissu associatif. Ainsi, 16 associations sont aujourd'hui vivantes sur la commune et toutes reçoivent des subventions. Cette intervention contribue à l'attractivité de la commune, vis-à-vis des communes voisines.

Le projet comporte plusieurs dispositifs :

- marché de travaux publics pour la requalification des espaces publics du centre-village;
- marché de travaux publics pour la construction du foyer communal, dont la conception s'est faite en collaboration avec les associations du village;

- marché de travaux publics pour la réhabilitation de la caserne des pompiers;
- PC valant division pour la construction de 6 logements sociaux;
- à l'étude : permis d'aménager pour la création d'un lotissement communal en vue de l'implantation d'habitat participatif (et dépôt de PC par la suite).

La commune dispose d'une carte communale, approuvée en février 2010. Elle vise un resserrement de l'urbanisation autour du centre-village, contraignant ainsi les projets d'extension éloignés du village.



Figure 7 : Emplacement du foyer rural (source: cabinet d'études Courtiade)



Figure 8 : Plan du foyer communal (source: cabinet d'études Courtiade)

Programmation

Voie douce

Cette voie, reliant la mairie située au nord du village jusqu'aux logements sociaux (environ 500m au total), a nécessité des démolitions afin de construire ce cheminement apaisé à l'écart de la voie automobile.

Logements

Dans la partie sud du village, en face de l'ancienne cave coopérative, 6 logements sociaux BBC ont été construits. Il s'agit de maisons individuelles en bande avec jardin individuel, 2 T3 & 4 T4, labellisables BBC. La surface habitable est de 71,4 m² en moyenne pour les T3, 85,6 m² pour les T4, soit une surface habitable totale de 485,2 m². Ces logements bénéficient de jardins privatifs : un de 230 m², un de 200 m² & quatre de 80 m².

Les maisons sont disposées le long de la voie douce projetée par la commune, ce qui contribue à qualifier et structurer la nouvelle rue. Initialement, les propositions de scénarii du CAUE étaient composées de maisons individuelles. La volonté de créer une rue et d'accompagner le cheminement doux a finalement orienté le projet vers la construction de maisons en bandes, en alignement sur la voie verte.

La disposition a été pensée de manière à « favoriser une sociabilité de voisinage sans nuisance, et intégrer la vie du village ». Les logements sont traversants avec une orientation principale au Sud-Ouest.

Foyer rural et espaces publics attenants

Le foyer compte une surface totale de 316m² de SHON. Sur la place attenante, un équipement (terrain multi-sports) ainsi qu'un skate-park vont être réalisés lors de la seconde tranche.

Commerces et services

L'ancienne équipe municipale avait acquis un local pour réinstaller une épicerie de 100m² SDP. Ce projet, au nord du village, a été intégré à la logique d'ensemble de la revitalisation du coeur du village.

Caserne des pompiers

La caserne a été réhabilitée, et des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le toit. Ils génèrent des recettes de 35 000€ /an pour la commune.

Bureaux, activités

La Poste, la bibliothèque municipale et maison des associations représentent 270m² de SHON.

La cave coopérative, située en face des logements sociaux, et fermée depuis 7 ans, sera peut-être achetée par la commune. Une des salles attenantes (ancien cellier) est déjà utilisée comme lieu d'exposition.

Habitat participatif ou « lotissement alternatif »

Il existe également un projet d'habitat participatif de 576m² (en moyenne, avec des surfaces déclinables de 2, 3 ou 4 chambres voire studio attenant).

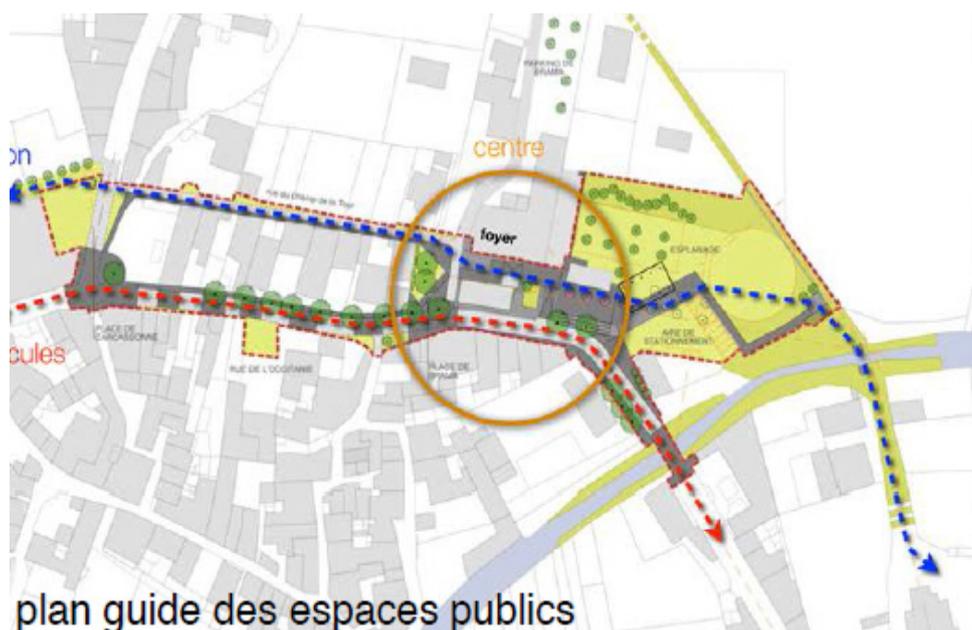


Figure 9 : Plan du foyer communal (sources: cabinet d'études Courtiade)

Budget de l'opération

La commune ayant des moyens financiers et une capacité d'endettement réduits, la réalisation du projet repose principalement sur des subventions d'autres collectivités (Conseil général, Conseil régional, FEDER). Le rôle essentiel de la commune est d'arriver à coordonner l'ensemble des actions et des financements. Il serait difficile de faire un bilan global car les opérations (construction de logements sociaux, réhabilitation de la caserne de pompiers, voie douce et équipements publics) font chacune l'objet de bilans distincts.

Opérations portées par la mairie de Félines-Minervoises (bilan à l'année 2013)

Coût des travaux publics :

- Place nouvelle et aire de jeux, 50 000 € HT
- Abords et réseaux, 80 000 € HT
- Passerelle + cheminement voie douce, 70 000 € HT
- Terrain multi-sports, 40 000 € HT
- jalonnement voie douce, 20 000 € HT

Coût des études

étude sur la requalification des espaces publics du centre, 15 000 € HT. Ce montant est pour la sollicitation du cabinet Courtiade et n'inclut pas l'assistance du CAUE.

La commune étant une commune forestière, l'étude sur la faisabilité d'un réseau de chaleur n'a pas été payée par elle.

Équipements publics de superstructure

La réhabilitation de la caserne des pompiers a coûté 650 000 € HT. La mairie a perçu des subventions de la part

de l'État (40%) et du conseil général (30%). Le reste à charge a été financé via un emprunt. Toutefois, le toit de la caserne est couvert par des panneaux photovoltaïques dont les revenus (environ 35 000 €/an) permettent de couvrir les annuités du prêt.

La construction du nouveau foyer communal pour un montant de 515 000 € HT est subventionnée à hauteur de 82 % entre l'État, le conseil régional Languedoc-Roussillon et le conseil général. Le reste à charge à la mairie a été pris sur le budget général avec également recours à l'emprunt. La location de la salle, dont le taux de remplissage est bon, permet une couverture partielle de l'annuité. L'élaboration de ce foyer fut réalisée en concertation avec les habitants, la mairie étant alors accompagnée de son cabinet d'architecture. Le « surcoût » estimé à cette mission est de l'ordre de 3 000 €.

Opération portée par le bailleur Hérault Habitat (bilan à l'année 2013)

Logements sociaux

Construction des 6 logements BBC : 622 000 € HT soit environ 1 280 €/m² HT.

Coût des études de maîtrise d'œuvre pour les logements : 48 260 €, prestation payée par le bailleur.

L'opération de logements sociaux a reçu de multiples subventions provenant de la commune (abords et espaces verts des logements), de la part du Conseil Général 34 (apport gratuit du foncier payé 35 000 € aux propriétaires initiaux + subvention de 70 000 €) et du Conseil Régional Languedoc Roussillon.



Figure 10 : Visuel Félines Minervoises (sources: CAUE de l'Hérault)

~ Outils et Montage opérationnel ~

Les outils de l'opération

Au vu de la situation de déclin de la commune, la municipalité élue en 2008 souhaite mettre en place des projets favorisant le « vivre ensemble », la vie collective dans le village et la rencontre entre les gens. Pour ce faire, la création d'un véritable centre village faisant défaut jusqu'alors, et le renforcement du maillage urbain notamment piéton, sont apparus comme des réponses pertinentes, tout en développant une offre locative de logements faisant aussi défaut.

L'objectif était de créer une voie verte piétonne, traversant le village et suivant sa morphologie, qui soit également vecteur de lien social. Elle relierait la mairie et les écoles à l'autre bout du village, où verraient le jour des logements sociaux et un lotissement coopératif, et connecterait l'ensemble des lieux de la vie sociale, culturelle et économique de Félines (espaces publics, équipements...). La commune a sollicité le CAUE pour l'accompagner dans ses démarches.



Figure 12 : Localisation du foyer communal (sources : Géoportail)

Ce dernier a tout d'abord mené une réflexion avec les élus, dont l'objectif était de pressentir les enjeux liés aux projets communaux et de proposer un cadre global d'intervention.

Deux secteurs d'extension urbaine ont été identifiés, pour donner de l'épaisseur au coeur de village.

Le CAUE a ensuite accompagné la commune dans ses démarches pré-opérationnelles. Concernant les espaces publics, une consultation de maîtrise d'œuvre a été organisée

La première action a été le resserrement de la carte communale, nécessitant de construire autrement. Le projet de carte communale de l'ancienne équipe municipale permettait davantage d'étalement urbain, avec un accueil plus important de nouvelles populations.

L'objectif est de ne pas dépasser les 500 habitants d'ici la fin du mandat. En effet, au-delà de ce seuil, il aurait fallu reprendre certains équipements publics, comme la station d'épuration, bloquant les finances communales sur plusieurs années et empêchant tout autre projet.

Les premiers projets de l'ensemble de la réflexion à l'échelle du village ont aujourd'hui vu le jour. Il s'agit de la reconstruction du foyer rural et du traitement de ses abords, ainsi que la construction de 6 logements locatifs sociaux.

Puis d'autres projets se sont greffés : la « reconstruction de la caserne des pompiers » et un nouveau lotissement, en continuité du centre-bourg, comprenant de l'habitat participatif.

Une consultation a été lancée pour établir un plan guide pour les espaces publics visant à affirmer la centralité du village et assurer la continuité piétonne à travers les quartiers. La commune a missionné l'équipe de maître d'œuvre Courtiade + Barriquand & Frydlander afin de mener une première phase pré-opérationnelle sur la requalification des espaces publics du centre du village réalisée en avril-juin 2010.

Un seconde étude sur la réhabilitation du bâtiment du foyer communal (implanté dans un ancien bâtiment industriel, une usine de fabrication de tracteurs agricoles) a été engagée par la commune et confiée à l'équipe Courtiade + Bet Montoya en novembre 2010.

En concertation avec les habitants et les associations, la municipalité a retenu la solution « démolition puis reconstruction » sur le même emplacement. Le foyer, dans sa configuration d'alors, était enclavé et peu visible. La nécessité de le révéler depuis l'espace public a conduit à la démolition d'un logement communal, situé entre la bibliothèque et le foyer.

La suite du projet consiste en la maîtrise de l'aménagement de la partie sud du village, et d'un projet



Figure 13 : Projet d'implantation du foyer communal (sources : cabinet d'études Courtiade)

de « lotissement alternatif » d'habitat participatif ou de logements sociaux, auquel cas il faudra trouver un bailleur (des discussions sont aujourd'hui en cours avec CoO architectes). Pour l'heure, le projet n'est pas arrêté. S'il s'agit d'un « lotissement alternatif », il pourrait être en bois local tout comme le foyer. Ce projet verrait le jour au sud des logements sociaux, sur un terrain communal.

Les temporalités

- 2008 : Le CAUE est sollicité par la commune;
- 2009 : Réflexions préalables à l'aménagement du village et scénarios préalables à l'implantation de 6 logements sociaux par le CAUE;
- 2010 , avril-juin : Étude pré-opérationnelle sur la requalification des espaces publics du centre du village, novembre étude sur la réhabilitation du foyer communal (qui sera finalement démolie pour en construire un nouveau) Lancement d'une étude de faisabilité et constitution des principes pour un projet d'habitat participatif. Sélection des architectes en fin d'année. 29 juillet ouverture opérationnelle du projet de logements chez Hérault Habitat (lancement du projet) ;
- 2011 : Désignation de la Maîtrise d'œuvre, puis dépôt et acceptation du permis de construire des 6 logements sociaux; Mars : Analyse d'opportunité pour un projet de réseau de chaleur au bois par Bois-Energie 34 (abandonné au vu des résultats);
- 2013 : Début des travaux des logements en début d'année, et démolition du foyer en octobre.;
- 2014 : Livraison en juin et inauguration en octobre des 6 logements sociaux BBC, livraison en mai du foyer communal et des espaces publics attenants;
- 2015/2016 : Poursuite des travaux avec extension de la voie douce pour relier l'épicerie communale et le stade multi-activités;
- 2020 : Fin prévisionnelle du projet (projet de lotissement communal avec accueil d'habitat participatif => recherche d'opérateurs en cours).

~ Enseignements ~

Ce projet n'est pas tout à fait achevé, puisqu'il reste encore des logements à développer. Néanmoins, il est déjà à un stade bien avancé avec des résultats qui sont significatifs qui permettent de dégager des processus reproductibles, d'identifier les points de blocages et les freins rencontrés.

En préambule, on peut souligner la difficulté récurrente de ce type de projets, multidimensionnel et d'ampleur moindre par rapport à de gros projets urbains. Dès lors, le portage du projet repose beaucoup sur une seule personne, le maire de la commune. Sans une contribution active de sa part, le projet ne peut aboutir.

Ce qui a marché

La fréquentation régulière du foyer communal ainsi que l'absence de vacance des logements sociaux et leur bonne acceptation par la population en place, témoignent du succès de l'opération. Le maire explique ce succès par le processus de conception collaborative qui avait mis en place, en lien avec les architectes du projet (CoO architecture).

La réussite de cette première tranche résulte aussi du volontarisme du maire, qui dès le départ a relié le projet d'urbanisme au projet social et politique de son territoire. La réflexion préalable, sur les modes d'habiter ces petites communes isolées, a eu pour effet d'élargir le cadre de

Ce qui n'a pas marché

Plusieurs blocages liés à ce projet et à ce type de projet, sont à souligner. La pugnacité du maire a permis de contourner certaines difficultés, le maire n'hésitant pas à faire jouer son réseau personnel pour convaincre des partenaires potentiels de la pertinence de son projet et les faire adhérer à ce dernier.

Ainsi, le maire souligne la difficulté, sans véritable accompagnement, d'obtenir les financements nécessaires à un projet tel que celui de Félines. Par chance, un membre du conseil municipal travaillait dans un bureau d'étude et a pu aider à la constitution des dossiers notamment FEDER. De plus, le maire bénéficiait d'un réseau étendu du fait de ses anciennes fonctions politiques et syndicales dans la région. Ces relations ne sont pas étrangères à la venue d'Hérault Habitat pour porter la construction des 6 logements sociaux puis d'en assurer leur gestion.

En effet cette opération aurait pu être abandonnée, face à

L'équilibre financier de telles opérations repose aussi sur de nombreuses subventions publiques et des guichets multiples.

Un travail de veille pour connaître les subventions possibles et anticiper sur le montage des dossiers pour les appels à projet est nécessaire voire pourrait devenir indispensable pour ces petites communes. **La question que l'on peut se poser est de savoir comment cette veille peut être mise en place à une échelle plus importante pour mutualiser les coûts de la veille notamment, et par qui elle doit être faite.**

l'intervention de la commune. Sur ce type de territoire ces réflexions sont nécessaires pour bâtir une démarche intégrée et durable. On ne peut continuer à construire des logements sans se soucier de la manière dont les gens vont les vivre et surtout vivre sur ce territoire.

Le fait d'avoir associé le CAUE dès l'amont des réflexions a permis d'accompagner la commune dans cette étape d'émergence du projet avec comme impacts, un cadrage précis des missions à confier ensuite à des bureaux d'études privés et un gain de temps sur la réalisation opérationnelle du projet.

l'hésitation importante d'Hérault Habitat et au manque de mobilisation des autres bailleurs.

Les prix du marché immobilier local étant bas, il était à craindre que les maisons en accès libre fassent concurrence au logement social. De plus, Hérault Habitat a réalisé une opération de 12 logements à La Livinière, une commune voisine à la fin des années 1980, et tous ne sont pas occupés aujourd'hui. Cette hésitation a entraîné un retard d'environ 3 ans sur le projet des logements. Le plan masse des logements a également été un sujet de discussion important. En effet, une efficacité énergétique optimale aurait voulu que les logements soient orientés nord sud. Or, la volonté de bâtir un vrai front de rue, en liaison directe avec la voie douce, supposait une orientation davantage est ouest. Les architectes ont débattu avec la mairie, et notamment avec l' élu à l'urbanisme, thermicien, avant de trouver un accord sur une orientation est-ouest mais accompagnées de nombreuses compensations.

Selon Laurent HUET, de CoO architectes, l'innovation dans le logement est parfois difficile à faire accepter car il y a une prise de risque sur la réalisation puis sur la gestion, de la part des bailleurs sociaux. Par exemple, CoO architectes ont proposé de grands volets en lames de bois sur les jardins, ou encore de grands débords de toiture (ombre), ainsi que l'équipement de quatre des six logements d'un conduit de cheminées avec une place pour un poêle, et un enclos à bois côté rue. Étant dans une région très pourvue en forêts, le chauffage au bois local est une solution intéressante, et la mairie a mis en place une aide à la découpe et au transport du bois pour les particuliers. Or, Hérault-habitat a fait preuve de réticence au départ, ce mode de faire n'étant pas dans ses habitudes (« culture d'entreprise d'un refus de ce type de chauffage » selon Hélène ROHMER, la chargée d'opération en charge du projet), et entraînant des questions de gestion et d'entretien auxquelles il n'a pas pour habitude de faire face.

Laurent HUET souligne également l'absence de référence au confort nocturne dans les normes BBC. De ce fait, lorsqu'un architecte désire apporter ces éléments de confort dans un projet, mais que le commanditaire souhaite produire du BBC à moindre coût, ces éléments sont rapidement éliminés. La question de la réglementation française concernant les chaufferies à bois est également problématique selon lui. En effet, les normes imposant qu'en cas de panne de la chaufferie à bois, les logements doivent quand même pouvoir être alimentés.

Le maire a dû se montrer très persuasif et tenace sur ce projet. Selon Alain Perez, il s'est battu pour rencontrer le

bailleur, puis le Conseil Général pour chercher un appui, afin de défendre le bien fondé du projet, mais également se procurer des preuves que la demande en logement social existait sur son territoire (demandes officielles de logements par des habitants qui souhaitaient l'intégrer).

Le projet de logements a connu, suite à un nouveau coup d'arrêt lors de la consultation architectes, aucune des propositions ne convenant à Hérault-habitat financièrement (dépassement de 4 %). Le maire a dû se montrer extrêmement insistant pour que le projet ne soit pas abandonné. Un compromis a dû être trouvé : Hérault-habitat acceptait une des propositions, la mairie acceptait de prendre en charge certains éléments végétaux, et un bon nombre d'éléments végétaux et de mobilier urbain ont été abandonnés.

Le projet du foyer communal a aussi été sauvé in extremis. Élément important du projet global, vecteur d'attente de la part de la population largement concertée au moment de sa conception, le montage financier de ce foyer fut difficile. Sans les connaissances de l'un des élus en matière de financement européen et de mobilisation de fonds FEDER, la commune était dans l'incapacité de réaliser ce projet.

Enfin, la suite de ce projet avec la réalisation d'un lotissement incluant de l'habitat participatif est en cours. La commune a gardé un lien fort avec Hérault Habitat, le CAUE et CoO architecture pour l'accompagner dans la définition de cette opération et de la mise en œuvre des dispositifs opérationnels. Cette continuité dans l'accompagnement est à souligner, car elle évite d'avoir à créer les relations de confiance et l'historique du projet.

Les pistes d'améliorations

La réalisation de la première tranche de ce projet permet de tirer 3 enseignements :

- L'accompagnement amont des réflexions est un préalable nécessaire pour les collectivités dépourvues d'ingénierie. Avant tout recrutement de bureaux d'études, il est essentiel de maintenir sur les territoires une ingénierie publique suffisamment qualifiée et compétente pour aider la définition de prestations et de missions qui seront ensuite confiées aux bureaux d'études privés.

- La difficulté reste grande pour trouver des acteurs opérationnels pour prendre la maîtrise d'ouvrage de certains projets, comme la construction de logements sociaux. Le volume d'activité est faible et un équilibre

économique est à trouver. Faut-il raisonner sur une seule commune pour un seul projet ou rechercher des mutualisations ? Faut-il assouplir certains fonctionnements ou dispositifs pour des opérations en-dessous d'un certain seuil ? Plusieurs pistes seraient à explorer avec une mobilisation plus forte de ces filières.

- Le projet urbain doit s'accompagner d'un projet plus global sur ce que signifie d'habiter dans ces territoires isolés, pour en faire un véritable cadre de vie et non des villages dortoirs. Quelles alternatives peuvent-ils proposer aux habitants désireux ou contraints de vivre dans ces villages, autre que par l'offre d'un produit logement plus accessible qu'en milieu urbain ?

~ Contacts clés et sources ~

Contacts

Nom	Structure	Adresse mail	Téléphone
Jean-Pierre PASTRE	Maire de Félines-Minervois	mairie@felinesminervois.fr	04 68 91 41 70
Alain PEREZ	CAUE 34	caue34@caue-lr.fr	04 99 13 37 00
Hélène ROHMER	Chargée d'opérations, Hérault-Habitat		04 67 84 75 00
Laurent HUËT	CoO Architectes	cooarchitectes@free.fr	04 67 68 19 63