

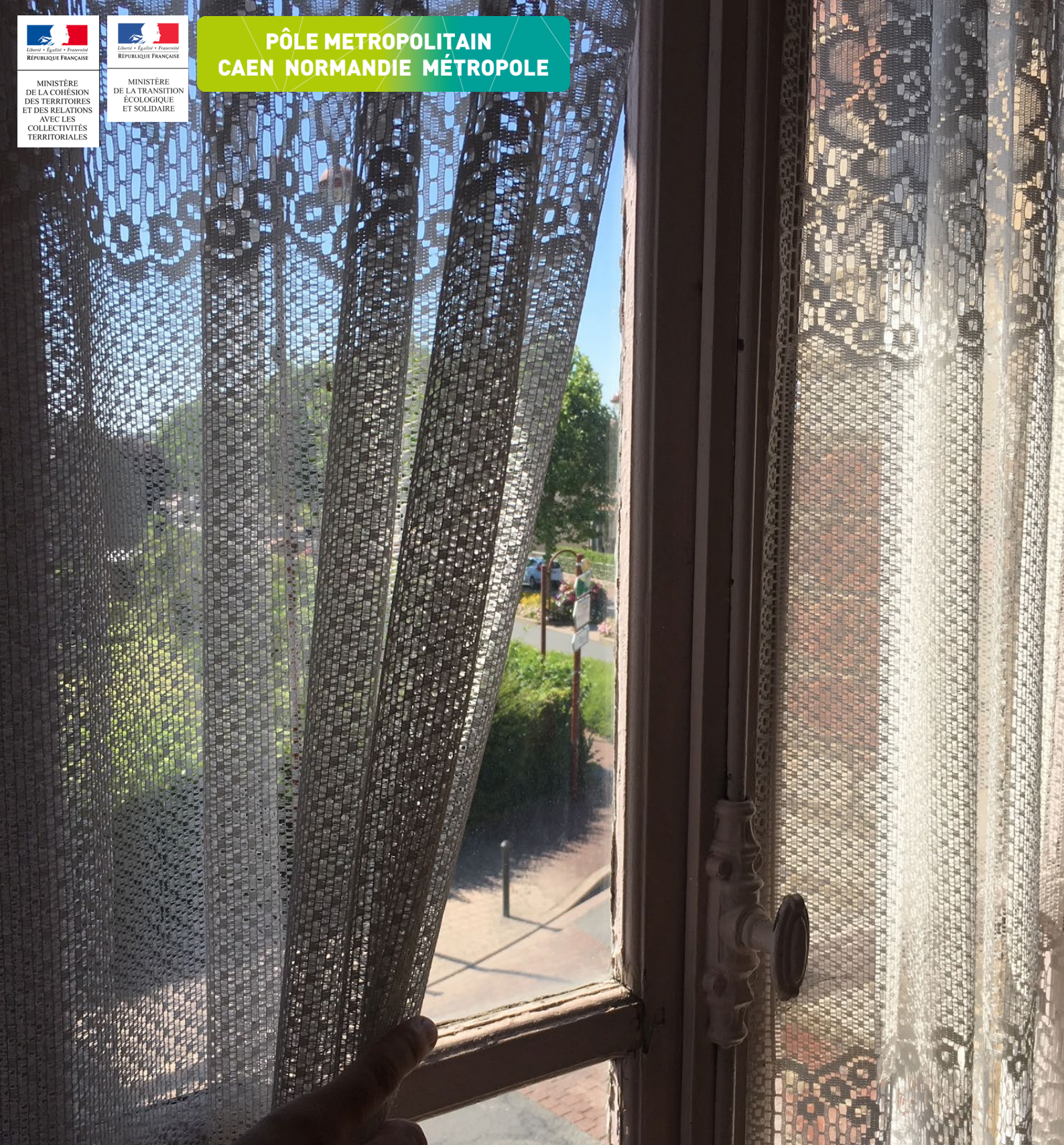


MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

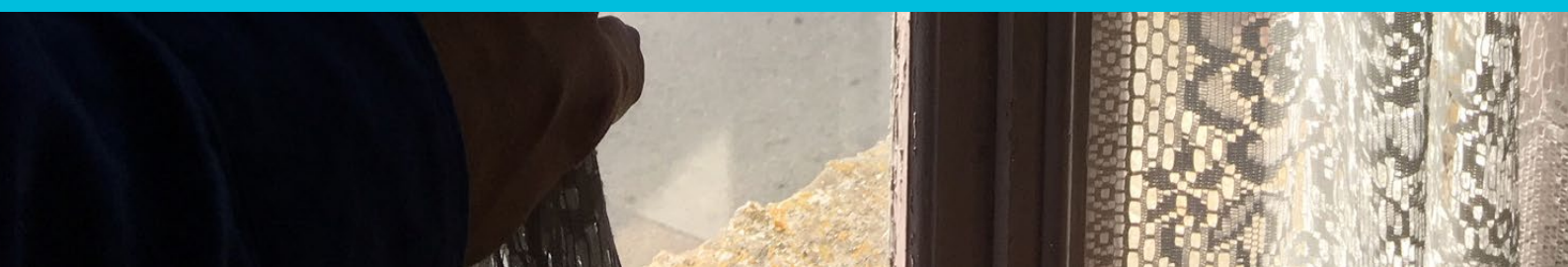


MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

PÔLE METROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



POTIGNY





LA DEMARCHE SUR POTIGNY / GRAPPE 3 IMAGINER DE NOUVELLES PROGRAMMATIONS

La commune de Potigny a choisi de retenir une parcelle construite située sur la rue principale du bourg. Il s'agit d'un ancien commerce avec logement attenant à l'étage, récemment racheté par la municipalité, accompagné de ses dépendances. Le bâtiment datant des années 1920 peut être considéré comme du patrimoine vernaculaire, et mérite d'être conservé.

Son mauvais état, au coeur des débats de l'atelier, conditionne néanmoins les usages futurs du site. Le tissu commercial de Potigny est dynamique, mais la demande insuffisante pour redonner de l'usage au bâtiment, en l'état. Les coûts d'une réhabilitation complète, à même de voir des professions de type médical ou paramédical s'installer, sont trop importants pour la commune ou pour des investisseurs privés. L'atelier a permis d'imaginer la réouverture de ce bâtiment, à moindre coût, sans démolition. Il s'agira de trouver des usages et montages de projets adaptés afin de redonner de la valeur à ce bien aujourd'hui déprécié. La méthodologie imaginée doit permettre de rouvrir boutique, en conservant le bâtiment.



LES ENSEIGNEMENTS POUR LA DÉMARCHE DU PÔLE

Oser conserver le patrimoine ordinaire

- > Le petit patrimoine fait la qualité urbaine des coeurs de bourgs. Les équilibres économiques sont parfois plus complexes à trouver pour la réhabilitation que pour la construction de bâtiments neufs : il faut redoubler d'ingéniosité pour les conserver sur pied
- > Les **éléments de caractère de ce petit patrimoine** (la toiture, les inscriptions sur les façades, des boiseries, etc.) ... **sont des éléments déterminants** pour imaginer des programmations futures ! On ne saurait les trouver ailleurs... et certainement pas sur un bâtiment neuf

Jouer stratégique en termes de programmes

- > A court terme, **activer avec un minimum de travaux**, en redonnant une image au site
- > Phaser les travaux permet d'étaler les investissements dans le temps, et de ne pas atteindre les subventions (hypothétiques) nécessaires à la rénovation de l'ensemble

Construire un mix programmatique inédit pour le bourg

- > Bureau, atelier d'artisan ou d'artiste... des programmes qu'on voit peu en coeur de bourg. C'est **l'inédit ou l'inattendu** qu'il faut attirer dans un projet de tiers-lieu
- > Le décalage par rapport à l'offre traditionnelle est nécessaire, pour cela, parier sur les qualités du site est indispensable



LE PROJET

Faire le pari du petit patrimoine

Le site d'étude proposé est tout à la fois en entrée de bourg et au croisement de la route d'Argences et de la rue du général Leclerc. Si les études techniques montrent une impossibilité de conserver le bâtiment en l'état, le site pourrait être valorisé par la construction d'un tiers lieux à l'architecture résolument contemporaine. En effet, le site, très visible, pourrait constituer un signal dans le paysage communal et afficher le dynamisme du bourg. Le pari qui est fait est celui de conserver le bâtiment existant, la programmation permettant chemin faisant de trouver des crédits pour sa rénovation.

Une étude technique doit être faite pour définir les travaux nécessaires pour une occupation transitoire et les travaux à conduire pour une remise en état plus conséquente du bâtiment (isolation toiture, menuiseries, ...). La ville de Potigny pourrait s'appuyer sur ses partenaires, au sein de l'intercommunalité ou de l'Etablissement Public Foncier, pour conduire cette étude technique.

Le bâtiment acquis par la commune pour l'installation de commerces ou de services paramédicaux nécessite des travaux de remise en état trop onéreux pour que la commune les porte seule et espère les amortir dans le cadre d'une exploitation commerciale. La seule location/mise à disposition du rez-de-chaussée ne permettra de son côté en rien de dégager un projet de rénovation pour le bâtiment, qui, quoi qu'il advienne en aura besoin à moyen terme.

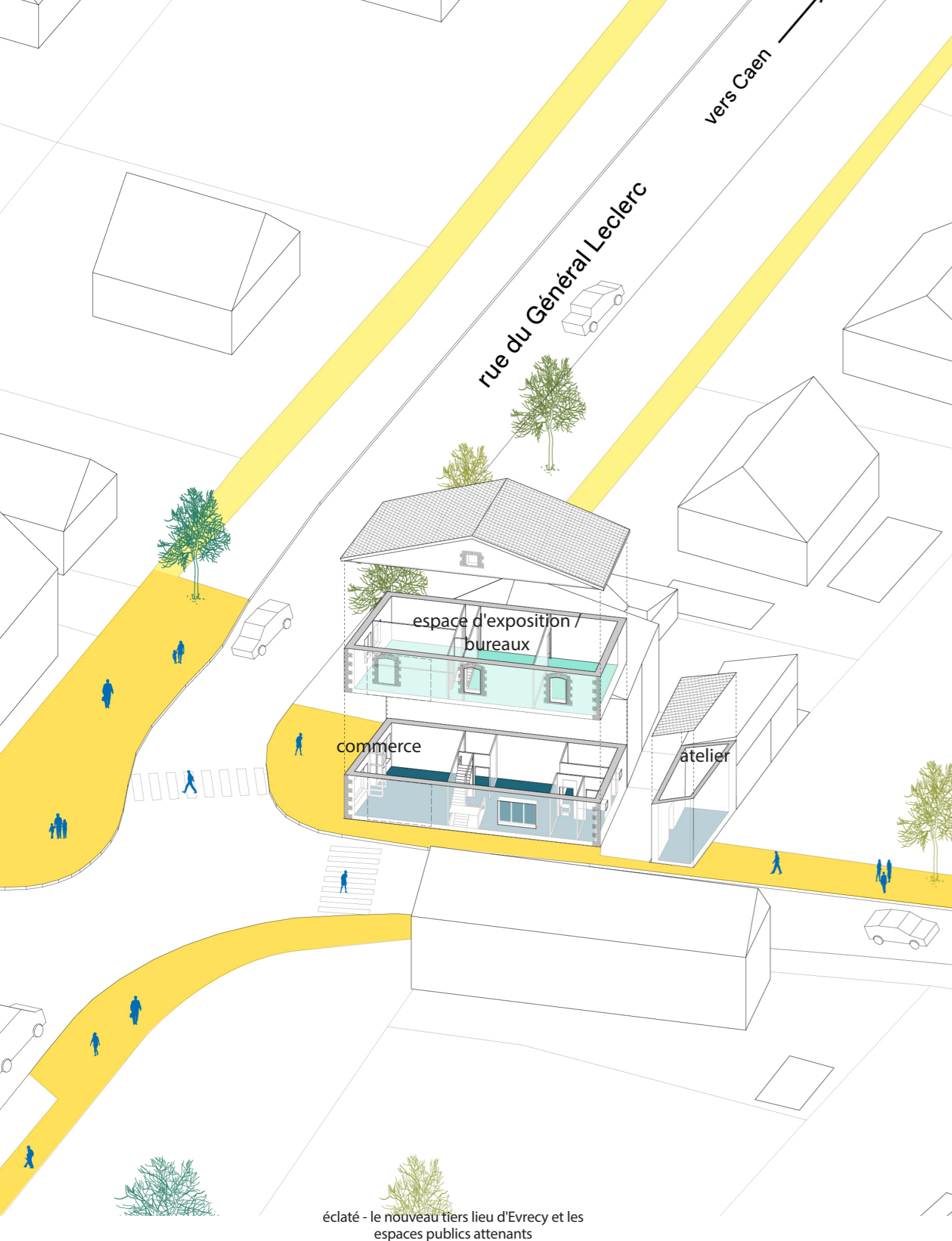
C'est pourquoi nous engageons la commune à se lancer dans une aventure programmatique à la hauteur du défi économique que pose ce bâtiment, en prenant pleinement en compte ses avantages de localisation.

La mobilisation de subventions thématiques ciblées sur les tiers lieux, la culture et le tourisme pourrait permettre de compléter avantageusement un plan de financement viable pour le réinvestissement du bâtiment. Sa situation sur le linéaire commercial, sa cour, mais aussi son caractère atypique en font un objet urbain original pour construire un récit autour d'un projet de tiers-lieu villageois.

Un tiers lieu culturel et villageois

La programmation devra être réfléchi dans cette perspective de mobilisation de financement. L'Appel à Projet national sur les tiers lieux en milieu rural pourrait constituer une opportunité de mobilisation de financements intéressante.

Dans le cadre du programme de résidences d'artistes organisé par la Communauté de Communes du Pays de Falaise, le bâtiment pourrait être mis à disposition d'un artiste, intervenant dans les écoles de la commune par exemple. La contrepartie pourrait être une subvention attribuée pour la réalisation des travaux de remise en état légère (second oeuvre, peinture, aménagement temporaire,...).



éclaté - le nouveau tiers lieu d'Evrecy et les
espaces publics attenants



pavillon perplexe



Un programme de travaux plus conséquent pourrait également mobiliser des subventions complémentaires auprès de la DRAC. On peut également envisager une réhabilitation dans le cadre d'un chantier étude (Compagnons du Devoir, ...).

Cette intervention artistique, et à plus long terme la programmation qui aura émergé pour l'aménagement pérenne, pourraient s'inscrire dans le cadre d'une stratégie d'affirmation du potentiel touristique de la commune. La mise en valeur du patrimoine ordinaire du centre-bourg et de cette architecture du quotidien sont autant d'éléments qui viendront renforcer le positionnement de Village Etape Culturel déjà existant, en lien étroit avec le musée de la Mine.

Le bâtiment ayant gagné en visibilité grâce à la démarche artistique, la possibilité peut être envisagée, si la commune le souhaite, de chercher à lui donner un modèle économique et une destination plus pérenne, justifiant de travaux plus conséquents. La création d'un tiers-lieu villageois, d'occupation mixte (commerce / bureaux / atelier) paraît imaginable à moyen terme pour ce bâtiment. Il viendrait compléter l'offre fonctionnelle du bourg.

Marche à suivre proposée

- > Etude technique définissant les travaux à conduire pour une occupation temporaire (mise en sécurité)
- > Etude technique définissant le montant des travaux pour une occupation pérenne de la maison (programme type tiers-lieux villageois)
- > Appel à projet pour occupation artistique / porteur de projet d'un an (avec obligation de mise en valeur, entretien et menus travaux sur le site)
- > Signature d'un bail ou d'une convention d'occupation temporaire avec la DRAC / la Commune de Communes / l'artiste / le porteur de projet
- > Chantier école potentiel sur une partie du site (partenariat à imaginer)
- > Exposition de l'artiste / porteur de projet en résidence
- > 2ème appel à projet pour une occupation artistique d'un an puis exposition
- > Recherche de financement pour la réhabilitation du bâtiment pour un tiers-lieux villageois une fois le site mis en visibilité
- > Travaux pour la réhabilitation du bâtiment en tiers-lieu villageois (hall + cour parties communes) avec 4 locaux proposés à des porteurs de projets dont 1 local commercial en rez-de-chaussée, un atelier sur la cour et trois locaux types bureaux à l'étage
- > Appel à projet pour l'occupation du tiers-lieux (5 locaux : 1 commercial, 1 atelier et 3 bureaux)
- > Signature d'un bail/convention d'occupation temporaire avec un gestionnaire (cela peut être l'un des porteurs de projets) ou signature de baux / conventions d'occupation temporaires avec des porteurs de projets
- > Ouverture du tiers-lieu villageois



résc. obligatoire : 02 40 28 20 90
www.tourisme-chateaubriant.fr
Événement organisé par le Comité de Tourisme Intercommunal

Pauline Perplexe, pavillon "artistique" en occupation temporaire, Arceuil
Occupation temporaire sur les bâtiments et l'espace public "Belle du Gabut", La Rochelle
Escape game dans une maison, Châteaubriant