



Dossier de presse

Valorisation de l'opération «Cocumont : Cœur de bourg 2030»



Sommaire

Cocumont : cœur de bourg 2030

CONTEXTE

PRÉSENTATION DU PROJET GLOBAL
L'ANCIEN BAR RESTAURANT TRANSFORMÉ
EN HABITAT ET EN COMMERCES
LA MAISON CARRÉE
LA HALLE MULTI-ACTIVITÉS
D'AUTRES AMÉNAGEMENTS À L'ARRIÈRE DE L'ÎLOT
LA CRÉATION D'UN LOGEMENT À DESTINATION
DES PROFESSIONNELS DE SANTÉ

Les Partenaires

LES ACTEURS DU PROJET
LES PARTENAIRES FINANCIERS

Le Financement

COÛT GLOBAL DU PROJET
PAR LA MAIRIE DE COCUMONT
SUBVENTIONS ET AIDES DIVERSES
ZOOM SUR LE FINANCEMENT DU
PROJET HABITALYS

Les Entreprises

Habitalys : qui sommes-nous ?

1^{ER} BAILLEUR SOCIAL DE LOT-ET-GARONNE
NOTRE PRÉSENCE À COCUMONT

Crédit Photo : J-P Rouzaud



Cocumont : cœur de bourg 2030

CONTEXTE

Dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) intercommunale mise en place par Val de Garonne Agglomération, la commune de Cocumont s'est engagée dans **la revitalisation de son centre-bourg**.

Cette action commence à travers la requalification de sa place principale : la place des Vignerons. Cet espace constitue la centralité commerciale et de services de la commune. On y trouve actuellement une boulangerie, un tabac-presse, un garage station services, une pharmacie, un cabinet d'ostéopathe, la mairie, la poste etc.

Pourtant, un îlot de plusieurs bâtiments non occupés, très dégradés et partiellement pollués par l'amiante est encore présent et nuit à l'image de la place.

Le programme de revitalisation urbaine vise plusieurs enjeux :

- Faire du centre-bourg un lieu de vie attractif, dynamique et sécurisé
- Renforcer la fonction commerciale du centre-bourg
- Requalifier les friches urbaines et commerciales en centre-bourg en un espace multi-usages
- Concentrer les fonctions de centralité du centre-bourg



Cocumont : cœur de bourg 2030

PRÉSENTATION DU PROJET GLOBAL

Pour y répondre, l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, le CAUE, le Conseil départemental de Lot-et-Garonne, le bailleur social Habitalys, Val de Garonne Agglomération et les élus ont imaginé un projet de restructuration global :

- la création de logements sociaux
- la construction de locaux commerciaux
- l'aménagement de bâtiments ayant vocation à rassembler des services publics
- la création d'espaces publics végétalisés et du stationnement «terre-pierre», privilégiant la désartificialisation des sols
- la création d'espaces ludiques et de loisirs
- un projet de construction de logement occasionnel à destination des professionnels de santé remplaçants ou stagiaires du territoire

Tous ces espaces et logements constituant de nouveaux espaces ouverts au public.



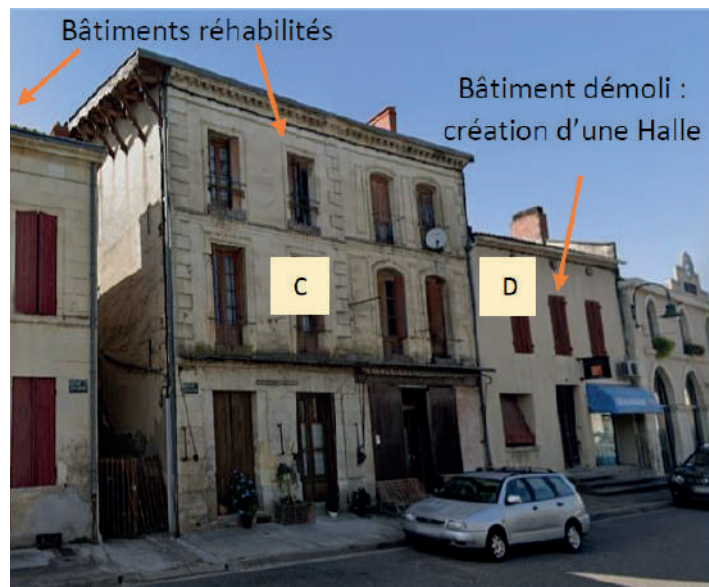
Cocumont : cœur de bourg 2030

L'ANCIEN BAR RESTAURANT TRANSFORMÉ EN HABITAT ET EN COMMERCES

Le bâtiment C, ancien bar hôtel restaurant, vacant depuis plusieurs années et fortement dégradé, va être réinvesti.

Le programme prévoit la création de deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée : **un bistrot de 70 m² avec sa terrasse extérieure, une supérette de 150 m² et 6 logements locatifs sociaux** aux étages, de type T2 et T3, en partenariat avec Habitalys.

Le projet prévoit de relier cet îlot au reste du village par la création de trois accès véhicules et trois venelles piétonnes, ainsi que d'une voie nouvelle à sens unique.



Cocumont : cœur de bourg 2030

LA MAISON CARRÉE

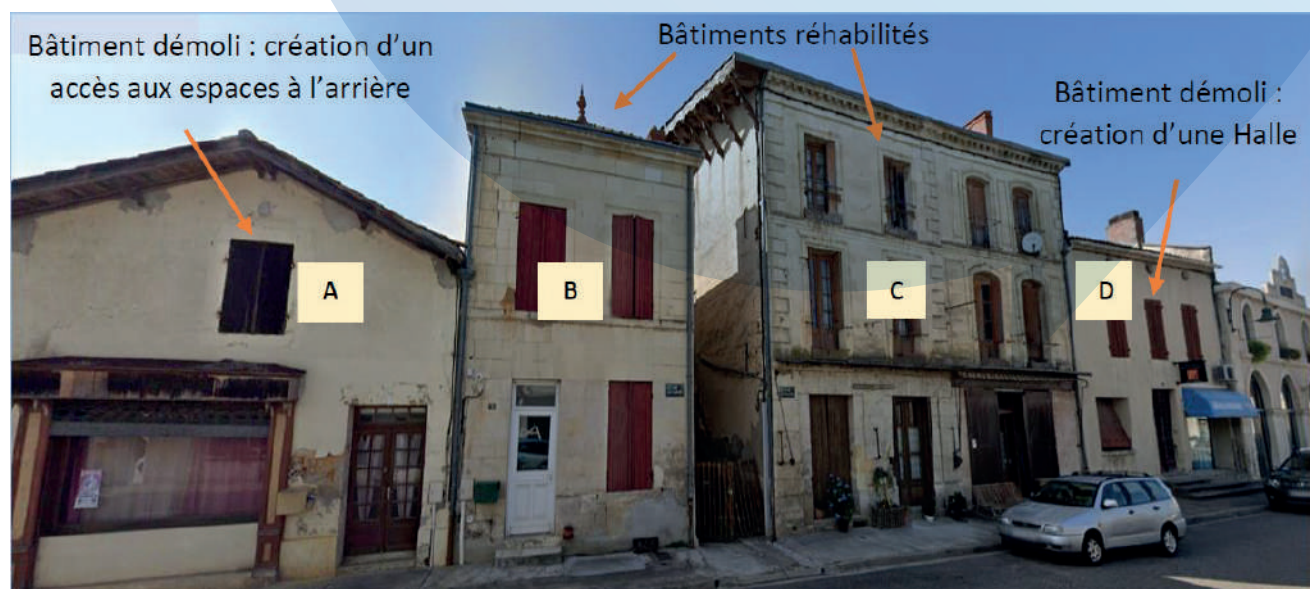
Le bâtiment B, appelé «Maison Carrée» et composé de trois niveaux, sera réinvesti. La démolition du bâtiment A permettra d'ouvrir le cœur d'îlot mais également d'apporter davantage de luminosité et d'accessibilité à la « Maison Carrée ».

La commune s'est positionnée pour bénéficier d'un diagnostic sur ce bâti, en partenariat avec Val de Garonne Agglomération, en vue de la création **d'un espace de vie sociale et d'un espace de coworking**.

Le projet permettrait de mobiliser les habitants du village et des communes voisines en proposant **des temps d'animations de la vie sociale concernant divers publics** (retraités, familles, jeunes étudiants, milieux associatifs), une **délocalisation des permanences France Services, de l'Agence Postale**, des ateliers organisés le week-end, un café habitant, un espace jeune le mercredi après-midi, etc.

Le projet prévoit également **la création d'un emploi d'animateur de la Vie Sociale** (aidé par la CAF).

Ce futur espace de vie sociale pourrait être couplé à **un tiers-lieu**. D'autre part, la commune envisage de pouvoir **relocaliser l'Agence Postale** et **de créer un point de retrait de commande auprès des producteurs locaux**. Enfin, **la RAM (Relais d'Assistance Maternelle)** pourrait également utiliser hebdomadairement les locaux de la «Maison Carrée» ou un espace voisin pour animer des ateliers tout public.



Cocumont : cœur de bourg 2030

LA HALLE MULTI-ACTIVITÉS

Élément identitaire des centres-bourgs du Sud-Ouest de la France, les halles de marché n'en occupent pas moins une place de lieu public à vocation commerçante et de rencontre.

Le bâtiment D (l'ancienne boulangerie) sera démoli en vue de pouvoir y construire une **halle de 200 m² aux multiples activités** :

- Marchés de producteurs lors de la saison estivale : marché de plein air et marché gourmand
- Évènements ponctuels tournés autour de l'identité viticole de la commune
- Vide-greniers et autres évènements organisés par les associations de la commune
- Autres soirées à thèmes proposées par les associations (bal populaire, soirée théâtrale, projection cinéma, soirée contée...)

L'objectif principal de la commune est de relocaliser ses évènements à cet endroit pour redynamiser le village, ses commerces et faire vivre ses espaces publics.



- Animations commerciales ponctuelles organisées par le snack-bar ou la supérette
- Animations culturelles commerçantes ou municipales

Cocumont : coeur de bourg 2030

D'AUTRES AMÉNAGEMENTS À L'ARRIÈRE DE L'ÎLOT

A l'arrière de ces bâtis, la commune prévoit l'aménagement d'un vaste espace végétalisé, convivial et propice à la détente. Il sera animé par diverses manifestations et accueillera **une aire de jeux pour enfants, un verger accessible à tous ainsi que du mobilier urbain favorisant les rencontres**. Des ateliers pédagogiques seront organisés par l'école de la commune, afin de **sensibiliser les élèves à la nature en ville**.

La commune s'appuiera sur la feuille de route Néo Terra de la Région Nouvelle-Aquitaine en poursuivant plusieurs ambitions, notamment celle de **la préservation de la biodiversité ou des terres agricoles et forestières**. A cet effet, une paysagiste l'accompagnera afin d'identifier toutes les essences présentes sur le site et en conserver le maximum, tout en privilégiant l'introduction de végétaux économes en eau et adaptés au changement climatique. Une attention particulière sera également portée à la récupération des eaux de pluie par l'installation de citernes.

Enfin, la commune envisage d'intégrer le «Design Actif» dans sa réflexion. Ces aménagements permettront de se réapproprier l'espace public en favorisant l'accessibilité et la mixité des usages. Ils permettront de **mettre en valeur le patrimoine, faciliter les rencontres et renforcer de la mixité sociale et intergénérationnelle en centre-bourg**.

En outre, de façon occasionnelle et exceptionnelle (lors des manifestations festives et culturelles par exemple), une partie de ce pré pourra servir d'espace de stationnement.

La restauration de la dépendance agricole, quant à elle, permettra d'accueillir les locaux techniques et de stockage.



Cocumont : cœur de bourg 2030

LA CRÉATION D'UN LOGEMENT À DESTINATION DES PROFESSIONNELS DE SANTÉ

Afin d'améliorer l'attractivité médicale territoriale et répondre aux préconisations issues de la feuille de route santé de Val de Garonne Agglomération, la commune de Cocumont souhaite créer un **logement réservé à l'usage des professionnels de santé stagiaires, remplaçants ou internes** pour des durées déterminées.

Le bâtiment municipal existant, vétuste et insalubre, situé à l'arrière de la Mairie et à proximité immédiate des commerces, fera l'objet d'une démolition partielle et d'une reconstruction sur deux niveaux.

Le rez-de-chaussée sera conservé par la Mairie, tandis que l'étage sera dédié à un logement de 54m² composé de :

- Deux chambres indépendantes de 11,50 m² chacune, offrant la possibilité d'une colocation
- Un séjour/cuisine équipé de 25,15 m²

- Une salle de bain accessible depuis l'espace commun de 3 m²
- Un wc accessible depuis l'espace commun de 2,5 m²

En outre, **deux places de stationnement privatives** seront affectées au logement et le porteur de projet mairie travaille à la mise en place d'un partenariat avec une concession automobile ou un loueur du territoire pour la mise à disposition d'un véhicule au moins.

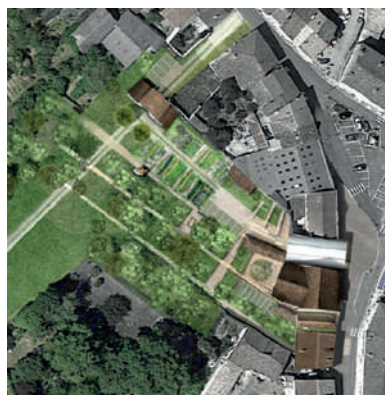
- Offrir la possibilité d'une colocation pour diminuer les coûts liés au logement
- Optimiser les chances de faire venir des jeunes praticiens « à plusieurs » sur un territoire rural
- Favoriser l'installation de nouveaux professionnels de santé sur le territoire en facilitant leurs conditions d'hébergement
- Pérenniser le fonctionnement de la «Maison médicale du Cocumontais» en anticipant le renouvellement des professionnels de santé qui y travaillent
- Garantir une offre de santé diversifiée et de proximité sur un territoire rural

Cocumont : cœur de bourg 2030

Pour réaliser l'opération d'ensemble et avoir de la cohérence, il a été choisi de recourir à une maîtrise d'oeuvre pluridisciplinaire via un **groupement de commande entre la commune de Cocumont, l'OPH Habitalys et Val de Garonne Agglomération**. Une convention tripartite a été signée le 5 mars 2021. La commune de Cocumont restant le chef de file du projet, elle est désignée comme coordonnateur.

Volet participation citoyenne : la commune de Cocumont a souhaité également associer la population à ce projet. Plusieurs visites du site et échanges avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre ont été organisés à l'automne 2022, des ateliers de réflexions ont été animés, une préfiguration du projet a été réalisée sur site. Ce travail de concertation avec la population se poursuivra à différentes étapes du projet (choix du mobilier urbain, choix des aménagements ludiques, réflexions sur les usages partagés du site...).

Volet insertion : afin d'inscrire pleinement le projet dans son environnement social et humain, le cahier des charges pour consultation des entreprises comporte des clauses sociales d'insertion pour certains de ces lots dans le marché des travaux, obligeant les entreprises qui répondront à faire appel à des personnes en insertion professionnelle. En outre, le marché des espaces verts sera réservé à des ACI (atelier chantier d'insertion) du territoire.



Les Partenaires

ACTEURS DU PROJET

Pour travailler son programme de revitalisation urbaine, la commune a souhaité entreprendre **une démarche multi partenariale**.



Porte la réhabilitation du bâti, la création des commerces et des logements locatifs.



Le service Voirie porte la création d'une nouvelle voie. Le service Habitat accompagne la commune au montage financier du projet et au montage des dossiers de subventions. Le service Développement social et culturel mène le diagnostic en cours sur la création d'un espace de vie sociale.



Accompagne la commune et Habitails au montage financier du projet, au montage des dossiers de subventions et à sa définition générale.



Pilote le projet et accompagne la commune depuis sa genèse (étude pré-opérationnelle, étude opérationnelle, animations des réunions, participation citoyenne, sollicitations des partenaires, propositions d'aménagements, etc.).



Engage une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles concernés.

Les Partenaires

FINANCIERS



Le Financement

COÛT GLOBAL DU PROJET PAR LA MAIRIE DE COCUMONT

	MONTANTS
ACQUISITIONS	197 676 €
HONORAIRES	138 961 €
TRAVAUX / AMÉNAGEMENTS	1 561 875 €
Total	1 898 512 €



Le Financement

SUBVENTIONS ET AIDES DIVERSES

	MONTANTS
ÉTAT	659 022 €
LEADER	8 270 €
FONDS EUROPÉENS TERRITORIALISÉS	104 386 €
RÉGION NOUVELLE-AQUITAINE	229 952 €
DÉPARTEMENT LOT-ET-GARONNE	162 212 €
VAL DE GARONNE AGGLOMÉRATION	212 848 €
AUTRE	60 000 €
Total	1 436 690 €



Zoom sur le financement du projet Habitatlys

CRÉATION DE 6 LOGEMENTS SOCIAUX
ET 2 COMMERCE
(SNACK BAR ET SUPÉRETTE)

	PARTICIPATIONS	POURCENTAGE
ETAT FRANCAIS & FONDS EUROPÉENS	550 936 €	
RÉGION	69 000 €	
DÉPARTEMENT	33 750 €	
INTERCOMMUNES	16 500 €	
COMMUNE	50 000 €	
AUTRE	6 750 €	
Total Subventions	726 936 €	51,3 %
PRÊTS CAISSE DES DÉPÔTS	341 376 €	
PRÊT ACTION LOGEMENT	24 000 €	
AUTRES PRÊTS	137 118 €	
Total Prêts	502 495 €	35,5 %
FONDS PROPRES	186 547 €	13.2 %
Total Fonds Propres	186 547 €	13.2 %
Total général	1 415 977 €	100 %

Les Entreprises

INGÉNIERIE

Architecte : JP ROUZAUD ARCHITECTURE

BET VRD: SARL CITEA

Contrôle Technique : BUREAU VERITAS CONSTRUCTION

Coordinateur Sécurité : LABRUYERE Expertises

Mission OPC : EURL BELPECHE E COORDINATION



TRAVAUX

VRD : ESBTP

Gros oeuvre / Démolition / Désamiantage : JML BATIMENT

Charpente Bois Couverture Zinguerie : DESMARTY

Charpente Métallique : BERTO

Menuiseries Extérieures Alu : PROTECTION SOLAIRE

Menuiseries Extérieures Bois : PROTECTION SOLAIRE

Menuiseries Intérieures : HEBRAS GARCIA

Serrurerie : NON ATTRIBUÉ À CE JOUR

Plâtrerie Isolation : HEBRAS GARCIA

Carrelage Faïences: HEBRAS GARCIA

Électricité : NON ATTRIBUÉ À CE JOUR

Plomberie : SPHERE ELEC

Ventilation : SPHERE ELEC

Climatisation : SPHERE ELEC

Peintures : FAU

Espaces Verts : ASE

Habitalys : qui sommes-nous ?

HABITALYS EST LE 1^{ER} BAILLEUR SOCIAL
DU LOT-ET-GARONNE

Présent dans **105 communes** du département, notre patrimoine compte plus de **4 000 logements**. Son offre, large et diversifiée, répond **aux besoins de publics différents** : logements collectifs et individuels, établissements pour personnes âgées, foyers pour jeunes travailleurs, maison-relais... Notre objectif est de proposer des logements **de qualité** à des **loyers modérés**, pour tous.

Nos missions

- Construire et développer notre parc en Lot-et-Garonne
- Réhabiliter notre parc existant
- Accompagner et co-construire des projets selon les besoins des territoires
- Utiliser notre cœur de métier pour s'engager dans des actions environnementales et sociétales (performance énergétique; vieillissement de la population ; lutte contre les violences faites aux femmes...)
- Diversifier notre activité au service d'autres publics (Gendarmeries...)
- Favoriser l'accession sociale à la propriété et le parcours résidentiel des ménages les plus modestes
- Accompagner nos clients du mieux que possible



Habitalys : qui sommes-nous ?

NOTRE PRÉSENCE À COCUMONT

RÉSIDENCES

- Le Grapput
- Les Terrasses de Limoges
- Puits de l'Aramon
- Val de l'Aramon



LOGEMENTS

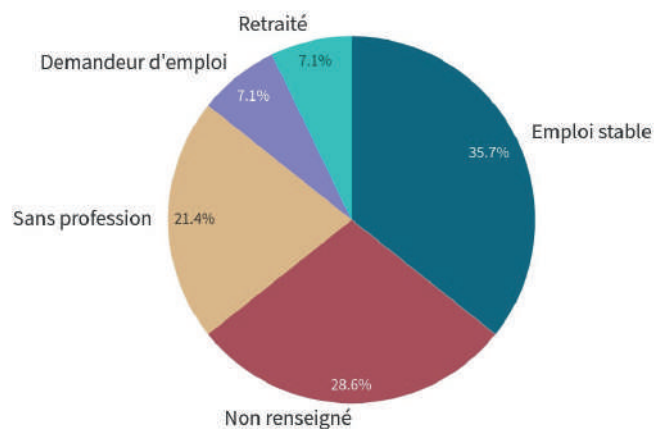


LOCATAIRES

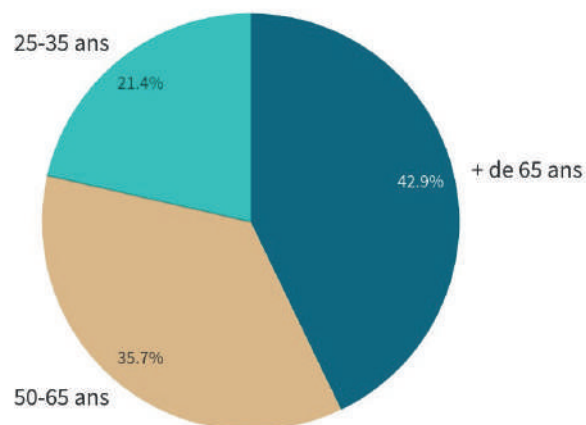


Qui sont les locataires?

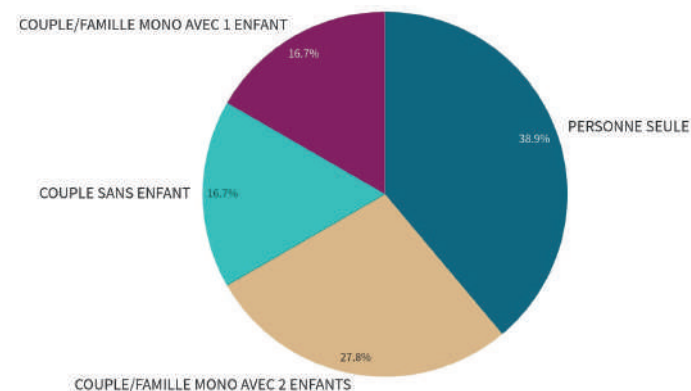
CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



TRANCHES D'ÂGES



CATÉGORIES FAMILIALES



Habitalys : qui sommes-nous ?

NOTRE PRÉSENCE À COCUMONT





Habitalys Siège social

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 58
47003 Agen Cedex | contact@habitalys.org
05 53 77 05 77



Habitalys Location Agence Agen

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 56
47003 Agen Cedex | agence.agen@habitalys.org
05 53 77 05 79



Habitalys Promotion Siège social

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 58
47003 Agen Cedex | promotion@habitalys.org
05 53 77 05 69



Habitalys Solidarité Agence Agen

1080, avenue du Midi - ZAC Agen Sud, BP 56
47003 Agen Cedex
05 53 77 05 79

www.habitalys.com

