Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-200068948-20240522-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'OPERATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE

ENTRE

La Communauté de Communes représentée par son président Alain LORENZELLI ;

La Commune de Nérac représentée par son maire Nicolas LACOMBE ;

La commune de Mézin représentée par son maire Jacques LAMBERT ;

La commune de Lavardac représentée par son maire Ludovic BIASOTTO ;

La commune de Barbaste représentée par son maire Valérie TONIN ;

La commune de Buzet-sur-Baïse représentée par son maire Jean-Louis MOLINIÉ ;

La commune de Francescas représentée par son maire Paulette LABORDE ;

La commune de Sos représentée par son maire Didier SOUBIRON ;

La commune de Vianne représentée par son maire Laurence BENLLOCH ;

La commune de Lamontjoie représentée par son maire Pascal BOUTAN ;

La commune de Feugarolles représentée par son maire Jean-François GARRABOS ;

Ci-après désignées les « **Collectivités bénéficiaires de l'ORT** »,

D'une part ;

L'Etat représenté par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;

L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par le Préfet du département de Lot-et-Garonne ;

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine représenté par Sylvain BRILLET, son Directeur général ;

La SEM 47 représentée par Cyril GALTIE son Directeur Général Délégué ;

Le Conseil départemental de Lot-et-Garonne représenté par Sophie BORDERIE sa Présidente ;

Ci-après désignés les « **Partenaires** »,

D'autre part ;

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Albret Communauté, avec ses 33 communes et presque 28 896 habitants (Insee 2023), s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de ville et de ses cœurs de bourg. Lauréat en 2015 de l'appel à projet « Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), le territoire s'est également engagé dans la voie de la transition énergétique avec pour objectif l'autonomie en 2050. Fin 2019, l'EPCI a élaboré la rédaction d'une politique locale du commerce puis en 2020, la mise en œuvre d'un dispositif ACP sur son territoire. Enfin, le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été arrêté et validé par la délibération DE_040_2024 du 22 mai 2024 du Conseil Communautaire.

Des réflexions visant à définir une stratégie volontariste de renforcement du centre-ville de Nérac et des centres-bourgs de Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Lamontjoie, Lavardac, Mézin, Sos et Vianne ont été menées. La convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) a été signée le 2 mars 2022.

L'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) vise à faciliter la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi qu'à favoriser un renouvellement du tissu urbain pour créer un cadre de vie attractif propice à la mixité sociale et à un développement durable du territoire.

L'ORT permet également :

- De lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que l'habitat indigne,
- De réhabiliter l'immobilier de loisir,
- De valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti,
- De réhabiliter les friches urbaines,
- De reconquérir les entrées de ville, notamment commerciales.

Article 1 – Objet de l'avenant à la convention d'ORT de l'Albret

La convention d'Opération de Revitalisation de Territoire de l'Albret, signée le 2 mars 2022 doit être avenantée afin d'intégrer la commune de Feugarolles et de modifier le périmètre ORT de la commune de Francescas.

1 - Les neuf pôles de centralité (Nérac, Barbaste, Buzet-sur-Baïse, Francescas, Lamontjoie, Lavardac, Mézin, Sos et Vianne) sont au cœur de toutes les réflexions territoriales.

Aujourd'hui le territoire souhaite poursuivre cette démarche en faveur d'une autre centralité : Feugarolles afin de la renforcer et considérant que c'est bien le maillage de ces dix pôles

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

structurants et leur complémentarité qui permettra de consolider l'attractivité durable du territoire.

2 - Lors du tracé du périmètre ORT de la commune de Francescas, une erreur matérielle a été commise. Il s'agit de rétablir le tracé originel tel que validé par la commune.

3 – Mise à jour des signataires, certaines parties n'ayant pas signé la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire.

Article 2 – Autres parties de la convention d'ORT de l'Albret

Une annexe relative à la commune de Feugarolles est ajoutée.
L'annexe relative au périmètre ORT de la commune de Francescas est modifié.

Le reste des dispositions demeure inchangé.
Fait en 16 exemplaires, à Nérac le ___ _____ 2024

Pour Albret Communauté,	Pour l'Etat,	Pour le Département du Lot-et-Garonne,
Pour la commune de Nérac,	Pour la commune de Mézin,	Pour la commune de Lavardac,
Pour la commune de Barbaste,	Pour la commune de Buzet-sur-Baïse,	Pour la commune de Francescas,
Pour la commune de Lamontjoie,	Pour la commune de Vianne,	Pour la commune de Sos,
Pour la commune de Feugarolles,		
Pour la délégation locale de l'ANAH,	Pour la SEM 47,	Pour l'EPF Nouvelle Aquitaine,

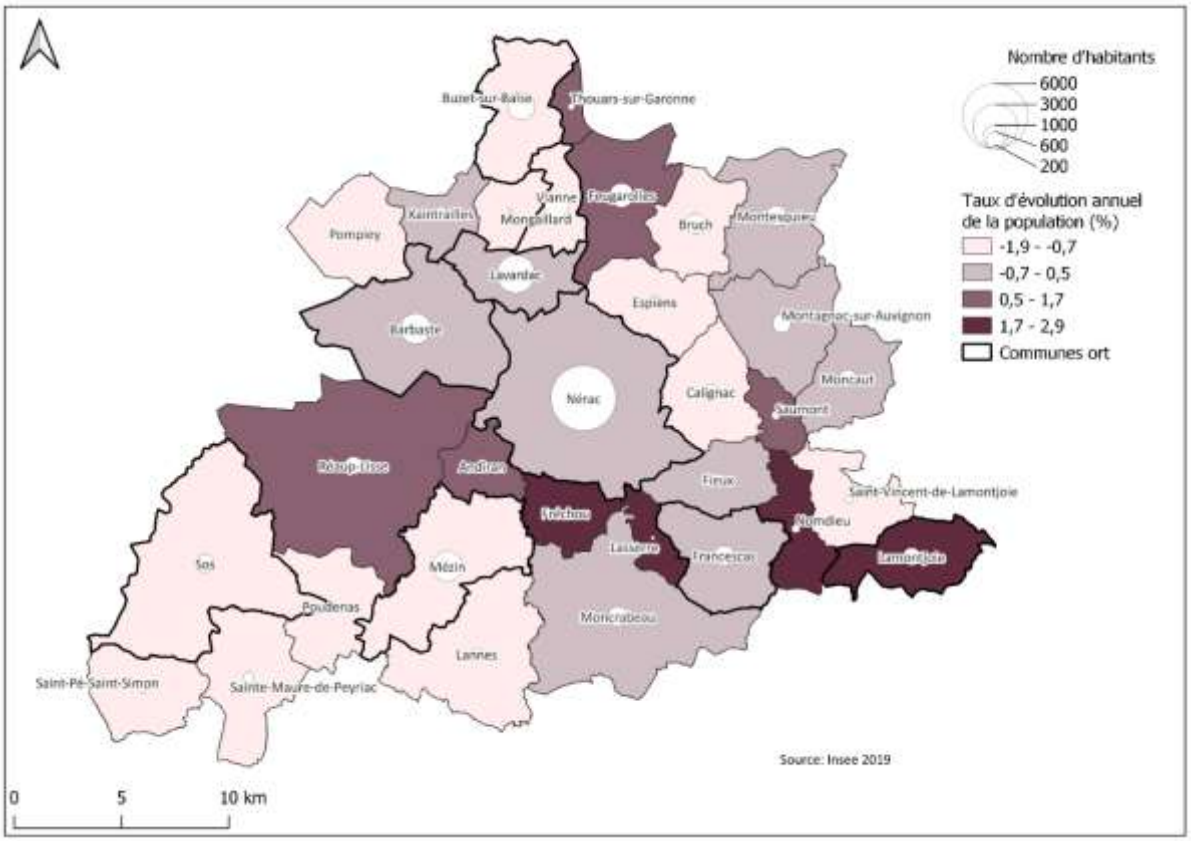
Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

ANNEXE 1 - Feugarolles : Poursuivre une dynamique de projet autour d'un habitat renouvelé et d'un bourg apaisé.

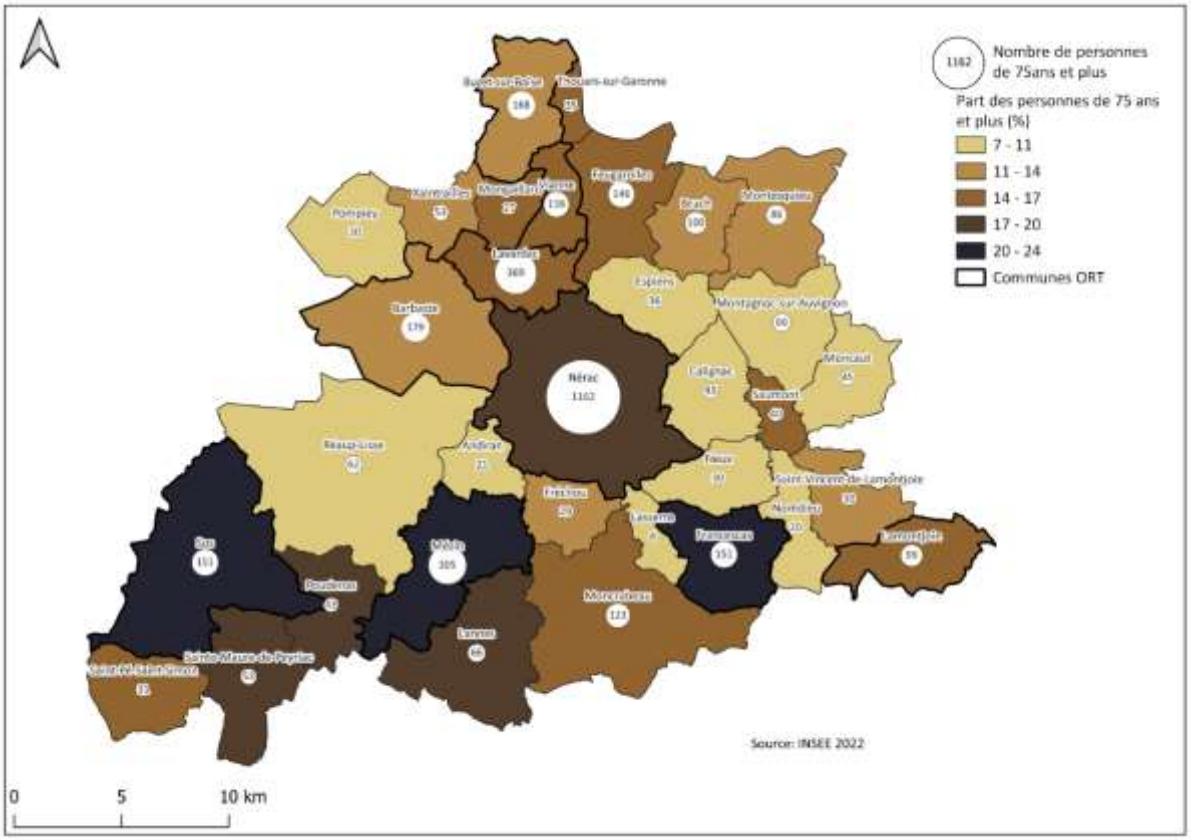
1- Place de Feugarolles dans le diagnostic intercommunal

a) Deux dynamiques s'opposent sur le territoire : des signes de fragilisation sur le sud et le centre, alors lors que la partie est est stimulée par l'Agglomération d'Agen.
Les communes principales du sud sont en perte de population.
Le pôle central Nérac – Barbaste – Lavardac connait aussi une variation annuelle de population négative.
Seules les communes les plus proches d'Agen parviennent à attirer de la population, dont Feugarolles.



b) L'ensemble du territoire connaît un vieillissement de sa population avec une part de 45% de personnes de 60 ans et plus en 2019. Le vieillissement peut être corrélé aux dynamiques démographiques. Où les communes sont attractives, la part de jeunes est plus importante. Avec 14,4% de personnes de 75 ans et plus, Feugarolles est une des communes attractives du territoire.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240526-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024



c) Il y a, en conséquence, nécessité d'intégrer l'intervention habitat dans un ensemble d'actions urbaines multithématique et d'intervenir en coercition pour créer une rupture dans la spirale de dégradation qui s'opère.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-200068948-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

2 - Lors de son étude sur le quartier sud du bourg, PLACE a repéré dans son diagnostic :

- Les diverses formes d'habitat

La diversité des formes d'habitat participe à l'attractivité du quartier

> Des parcelles avec jardins tournées vers l'extérieur profitant aux propriétaires occupants, familles avec enfants

> Une offre de logements locatifs qui se réhabilite au fil de l'eau (avec ou sans extérieur) et qui « tourne bien »

> Les seuls bien vacants sont ceux qui manquent d'attractivité (vieillissant voire « en ruine », à proximité directe de la départementale)

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

- Des suspicions de mal logement

Des (suspicions de) situations de mal-logement.. Pour les locataires comme pour les propriétaires occupants

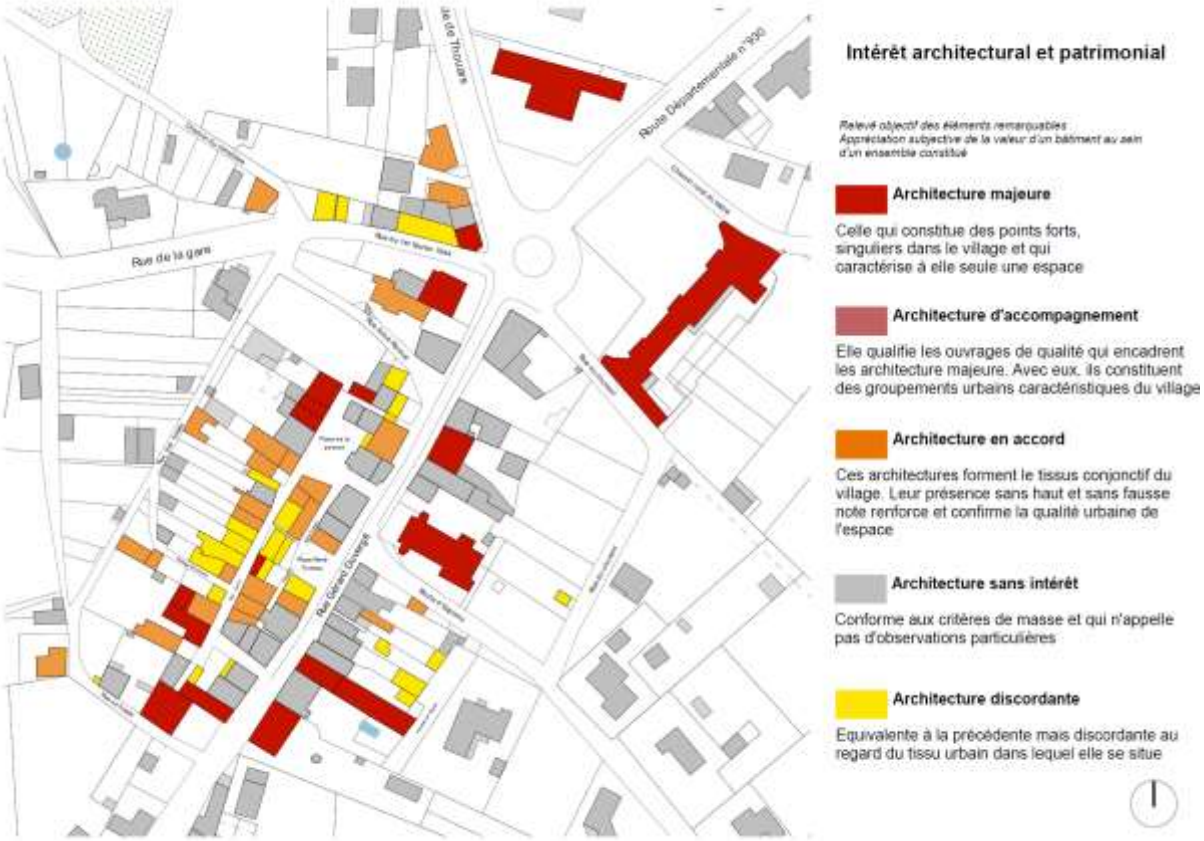
> Propriétaires occupants âgés aux revenus faibles… (2 situations)

> Locataires étrangers, isolés, fragiles économiquement logés par des propriétaires qui n'ont « jamais rénové leur bien » (10 situations)

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

- Un intérêt architectural et patrimonial



Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

- Un intérêt urbain et paysagé

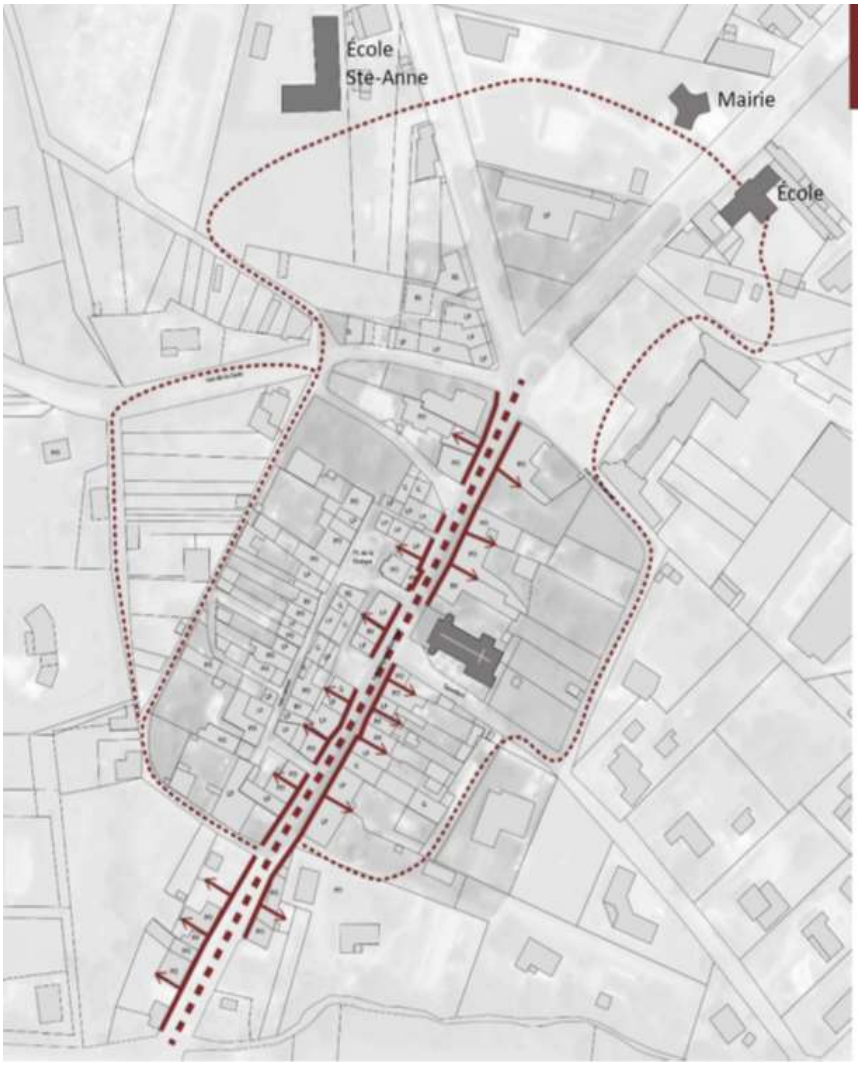
2 - Les enjeux issus de cette étude sont :

➔ Agir sur les secteurs stratégiques de l'habitat :
- L'ancien hospice : lutter contre l'habitat indigne,
- L'ilot d'entrée de ville : acquérir et améliorer,
- Le « diffus : inciter les propriétaires.

➔ Requalifier et réaménager les espaces publics pour consolider l'habitat :
- La place de la pompe : requalifier un espace de respiration et de rencontres,
- La rue Gérard Duvergé : aménager une traverse habitée,
- Le parvis de l'ancien hospice : (re)trouver la place historique de la commune.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-200068948-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté



1. Habiter la rue Gérard Duvergé

L'apaisement et la sécurisation des déplacements

La mise à distance des habitations par rapport à la rue (fonctionnements sur l'arrière, bâtiments « tampons »...)

La valorisation des itinéraires bis pour les modes doux

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

2. Prendre appui sur les espaces publics pour encourager la rencontre

La requalification des espaces publics comme « liant » entre les habitants

La valorisation de la Place de la Pompe (façades, traitement des sols, mobiliers légers…), potentiel espace de rencontre pour les habitants

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

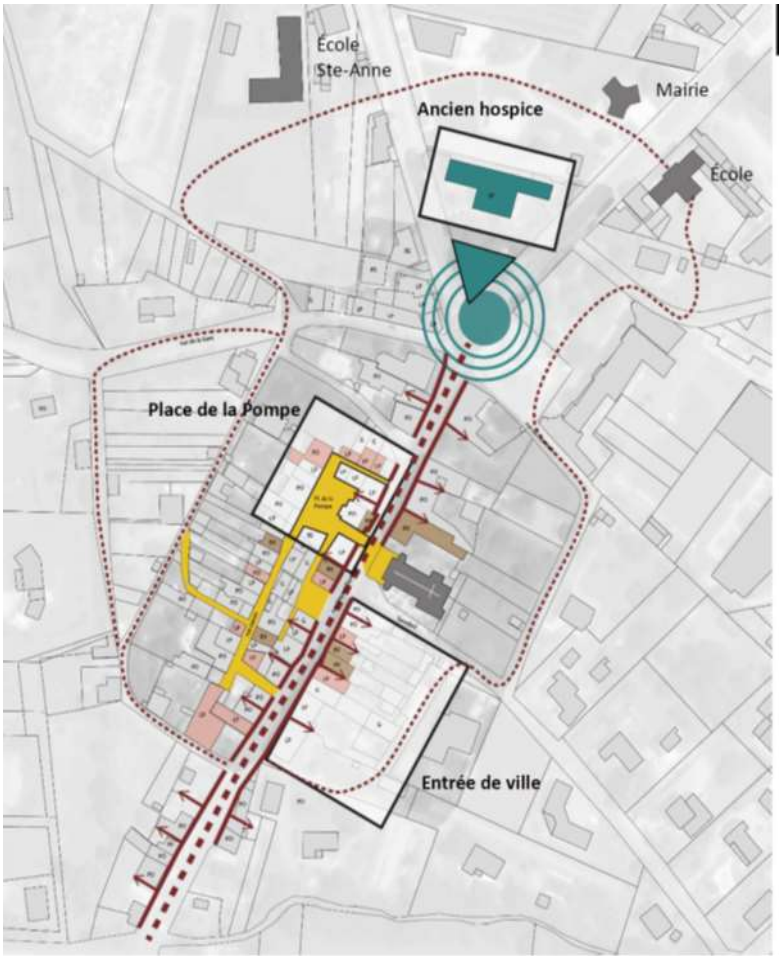
3. Révéler la centralité historique du village

La (re)mise en scène des bâtiments emblématiques (hospice, couvent, café) par l'aménagement des espaces publics

La lutte contre les mauvaises conditions d'habiter

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-200068948-20240522-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté



Les secteurs stratégiques où agir

L'ancien hospice

- Enjeux urbains : « mis en scène » par les projets récents et en cours (restaurant, traverse, halle…),
- Enjeux humains : des situations sociales (très) fragiles pressenties, de même que de (très) mauvaises conditions d'habiter…
- Enjeux patrimoniaux : un bâtiment historique aux qualités architecturales remarquables.

La Place de la Pompe

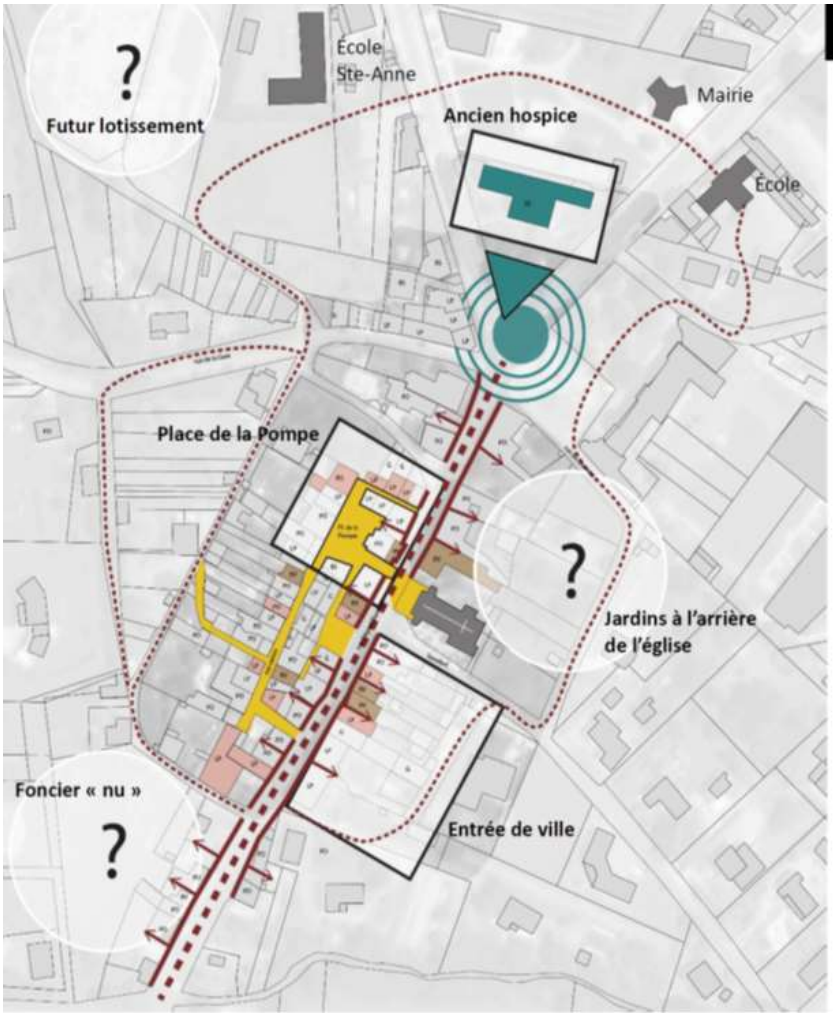
- Enjeux sociaux : encourager à sortir de chez soi, à rencontrer ses voisins…
- Enjeux patrimoniaux : des bâtiments historiques aux qualités architecturales remarquables.

L'entrée de ville

- Enjeux d'habitat : des opportunités à saisir pour reconquérir des logements vacants/médiocres.

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté



Les secteurs de veille…

Futur lotissement

Vigilance quant à la concurrence faite au secteur sud… Les penser de concert.

Jardins à l'arrière de l'église

Parcelles jardinées (et non-constructibles) ou dents creuses ?

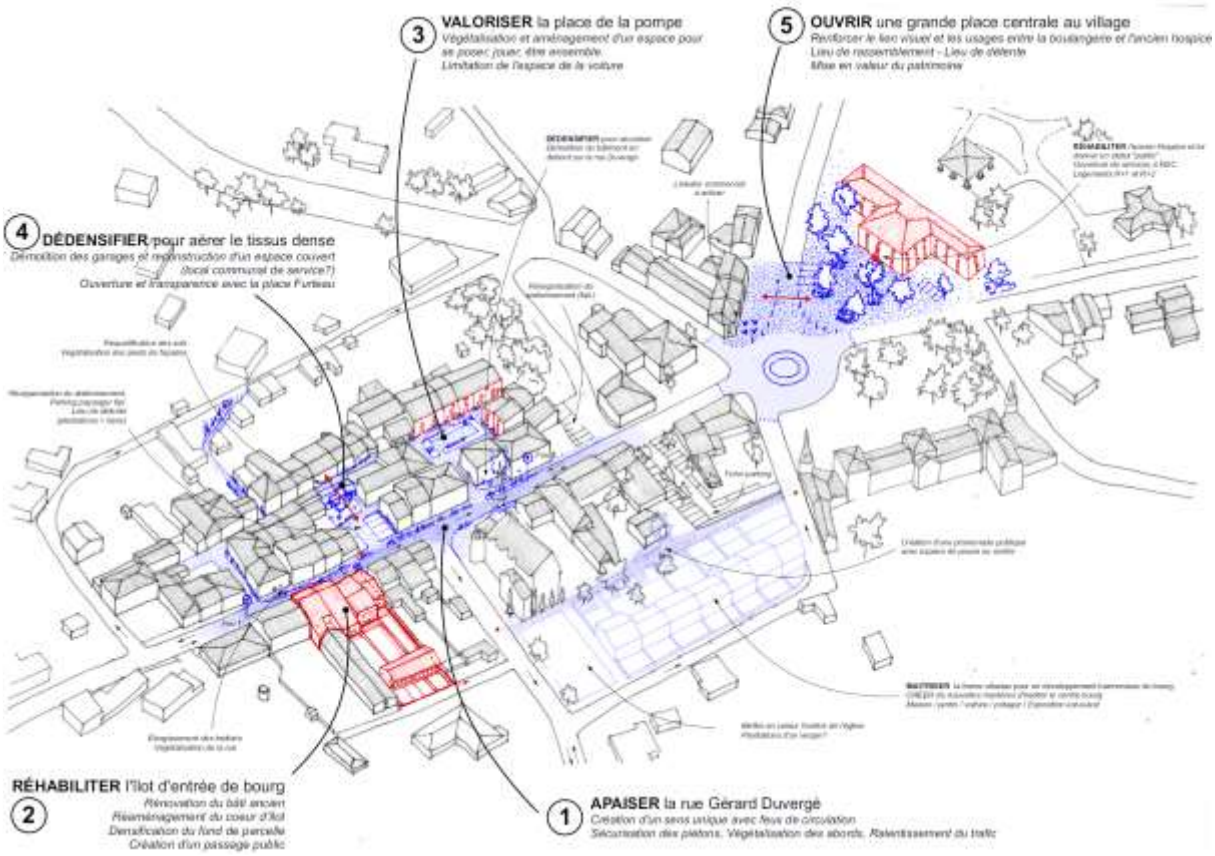
Foncier « nu » à l'entrée du lotissement

Opportunité à saisir pour anticiper l'avenir de l'habitat en centre-bourg

Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

Maquette des actions prioritaires



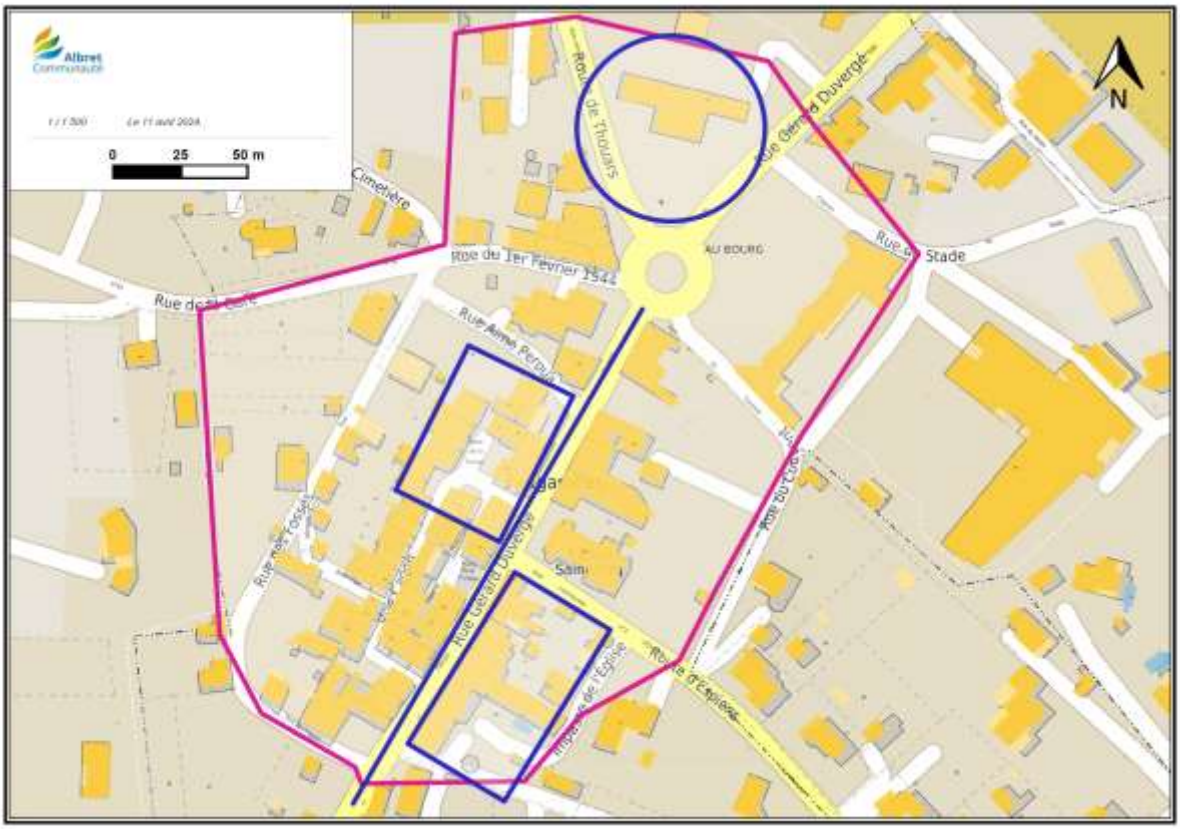
Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

3 – Le périmètre ORT de Feugarolles

Périmètre ORT

Secteurs d'intervention prioritaire

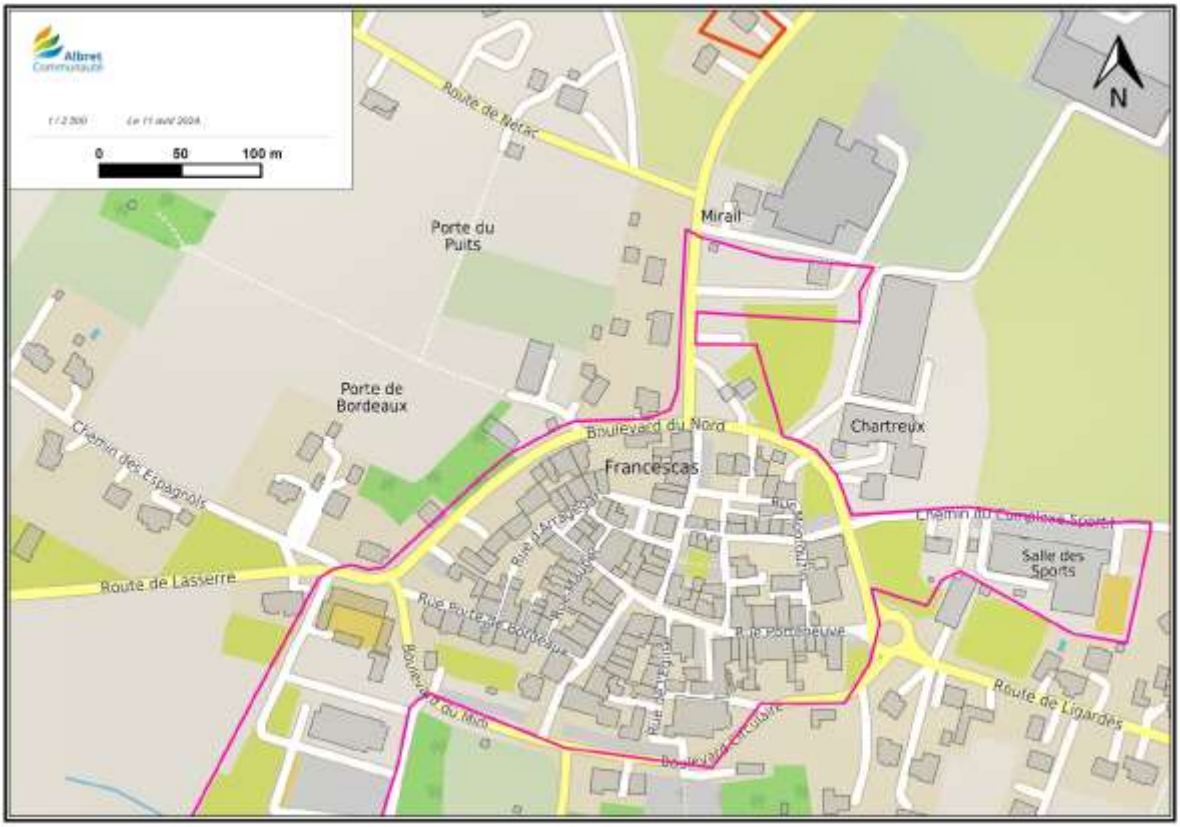


Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024
AR Prefecture

Albret Communauté

ANNEXE 2 – FRANCESCAS

Périmètre ORT convention 2 mars 2022



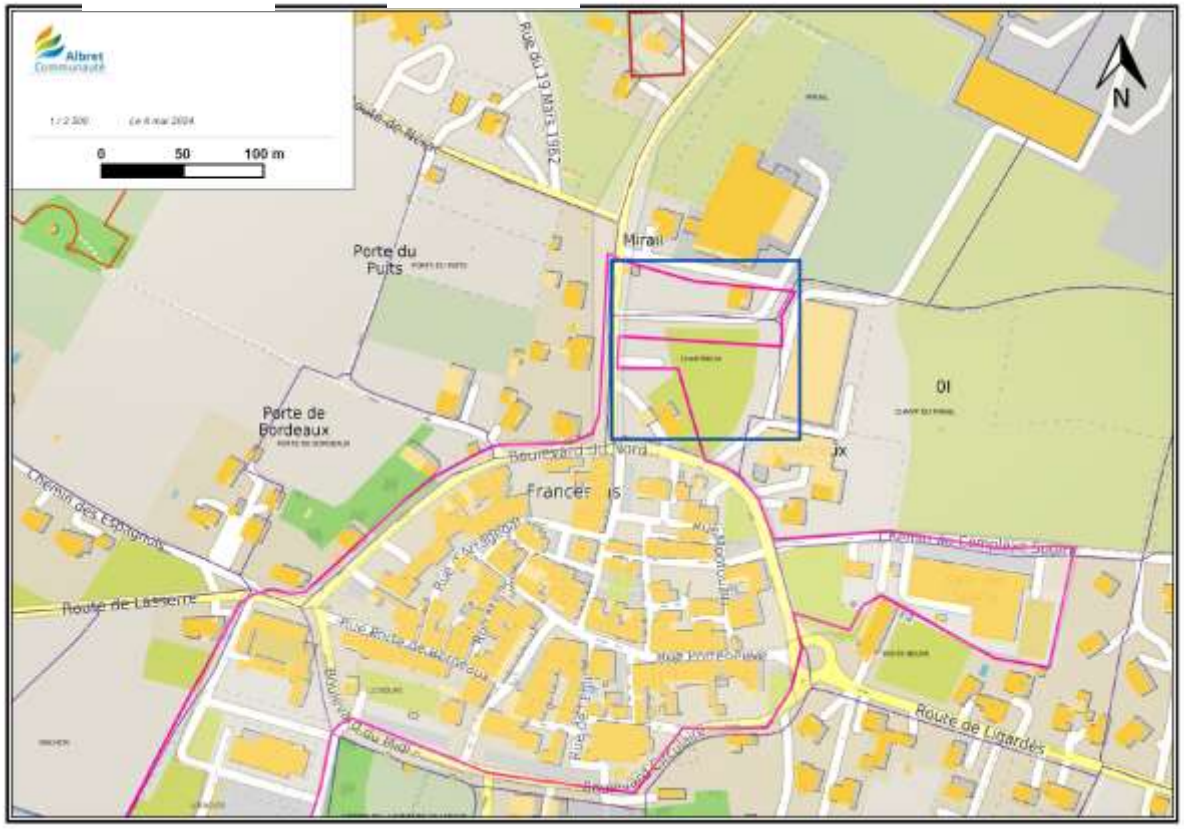
Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
AR Prefecture
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

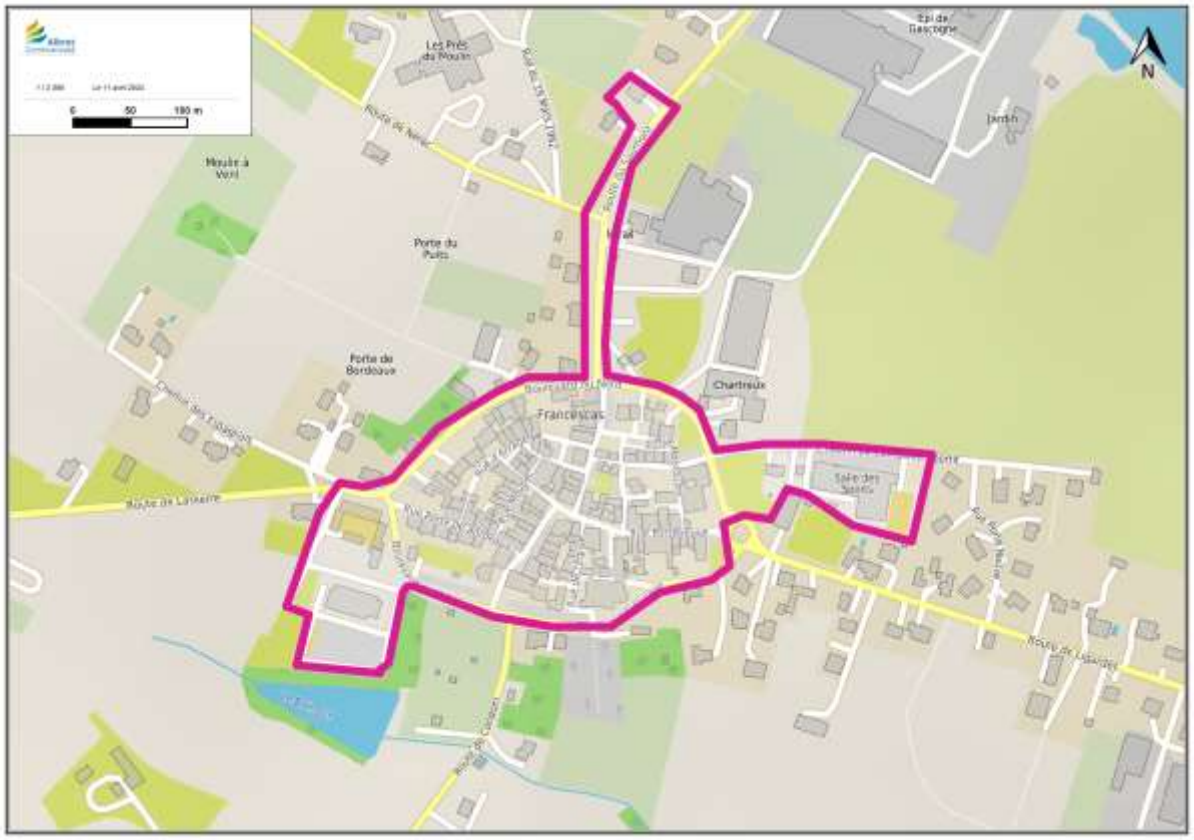
Matérialisation de la correction du tracé du périmètre de l'ORT

Zone à supprimer

Zone à intégrer



Accusé de réception en préfecture
047-200068948-20240522-DE_040_2024-DE
Date de télétransmission : 27/05/2024
Date de réception préfecture : 27/05/2024
047-214701066-20240926-DEL1202024-DE
Reçu le 01/10/2024

Albret Communauté

Nouveau périmètre ORT de Francescas