

Intitulé du projet - Un espace entrepreneurial, 1ère phase vers un tiers lieu

Maître d'ouvrage	Mairie de Celles Collectivité territoriale	Site internet	mairie-celles.fr
Statut du MO		Adresse mail	mairie.celles@lodevoisetlarzac.fr
Commune du siège social	Mairie de Celles	Tel	
Localisation du projet	Village de Celles		04 67 88 05 30
Adresse postale	Place Henri Goudal, 34700 Celles		
DÉBUT d'opération	01/01/2022	FIN d'opération	15/11/2022

Descriptif du projet

Contexte / Historique

Contexte générale :

Le village de Celles se situe aux abords immédiats du lac du Salagou. Symbole du lac et de son histoire, son projet de réhabilitation incarne la résilience du territoire porté par l'opération Grand Site de France. Exproprié de ses habitants dans les années 60, puis pillé par "des bricoleurs du dimanche" le village a gardé l'aspect de ruine pendant 50 ans.

Sa réhabilitation tient à la pugnacité des habitants de la commune et des différentes équipes municipales successives. Plusieurs dates marquent les victoires de cet engagement.

- 1990 : Maintien du statut de commune par le conseil d'Etat
- 1996 : Le Conseil départemental fixe la hauteur maximale du lac à 139m préservant définitivement le village
- 2010 : Le conseil général restitue le foncier du village à la commune pour un euro symbolique
- 2019 : signature des 3 premiers futurs habitants
- 2020 : Création des réseaux d'eau potable, d'assainissement et installation de la fibre optique permettant l'installation permanente d'habitants

La commune est entièrement classée au titre du paysage depuis 2003. Le village profite d'une forte attractivité touristique par son emplacement exceptionnel. A travers son projet de réhabilitation, la commune cherche à diversifier son activité économique, aujourd'hui essentiellement tournée vers le tourisme.

Un projet hors du commun se développe depuis plus de 10 ans et se fixe autour de 6 grands objectifs :

GAL Cœur d'Hérault - LEADER 2014-2020

1. Recréer une identité villageoise
2. Tendre vers une exemplarité environnementale
3. Repenser le « vivre ensemble »
4. Permettre la mixité sociale
5. Éviter toute spéculation immobilière
6. Faire un village vivant : habiter à l'année et travailler sur place

Pour cela la commune a dû et su travailler avec une multitude de partenaires publics et privés que sont les collectivités locales et l'Etat, les associations, les universités ainsi que des groupements de professionnels bénévoles en mettant l'intelligence collective au centre de sa méthodologie de travail. Cet état d'esprit est accompagné et reconnu par l'Etat depuis 2017 à travers la labellisation Ecoquartier.

Contexte Tiers Lieux :

La commune de Celles ne possède, à part sa mairie et son église, aucun autre équipement public ou lieu commun. Pour la cohésion de la commune de Celles, des futurs habitants, de la vallée du Salagou, mais aussi plus largement pour les territoires proches, il est important de retrouver un ensemble de bâtis communaux. Ceux-ci se sont naturellement concentrés sur le bâti en front de Lac. Ces communs forment ainsi une transition entre le bord du Lac qui accueille les visiteurs et le cœur du village plus intime préservant la vie de village.



A travers l'une des ambitions fondamentales du projet : Repenser le « vivre ensemble » en favorisant un projet collectif, raisonné conjointement entre élus et habitants et en mutualisant les moyens, la philosophie des Tiers Lieux est apparue comme évidente.

Le Tiers Lieu regroupera l'ensemble des bâtiments ouvert aux publics :

- **Espace entrepreneurial** : Sur la place du village, ce bâtiment est destiné à accueillir un espace de séminaire et un espace de CoWorking
- **Une maison conviviale commune** : Avec une position centrale, elle accueillera des événements culturels, un accueil des services publics, un café / épicerie
- **Un atelier pour tous** : En entrée de village il accueillera les activités manuelles et de mutualisation des équipements

- Les membres du Conseil Municipal entament avec la maison des Sciences de l'Homme (MSH SUD) une réflexion sur le montage d'un projet de *pôle de recherche*.
- Au sein des potagers communaux, ouverts sur l'ancien béal, un dernier bâtiment pourra servir à la fois de serre pour les plants, d'espace de stockage d'outils de jardin, de réserve de graines locales.

Le tiers lieu représente l'ensemble de ces espaces mêlant culture / économie tertiaire et secondaire / activités de loisirs / Accueil de service public. C'est un lieu d'échange et de partage approprié par les habitants et les acteurs extérieurs. C'est la garantie d'une ouverture du village a son environnement et une volonté de participer aux dynamisme économique, culturel et social du bassin de vie. Cette dynamique se travaille au sein d'un réseau de Tiers Lieux animé par le Pays Coeur d'Hérault.

Espace entrepreneurial :

Premier bâtiment public à être hors d'eau à la suite d'une première phase de travaux en 2017.

La volonté de la commune est de placer les entreprises au cœur du village, cet espace accueillera à la fois un espace de coworking (4 bureaux) pour des habitants du village ou de la vallée et un espace de séminaire comportant une grande salle polyvalente, une salle de réunion et un bureau supplémentaire accessible PMR.

Enjeux du projet :

Tiers Lieu :

- **Garantir l'ouverture du village sur les territoires environnants**

Le village de Celles a un capital symbolique fort sur les bords du lac et à l'échelle départementale, depuis des décennies de nombreux visiteurs connaissent et gardent un souvenir / une expérience du village. Sa réhabilitation va indéniablement changer les habitudes, un phénomène déjà visible avec le recul du parking visiteur. Si la volonté de la commune est de garantir un cadre de vie aux futurs habitants, en aucun cas elle ne cherche à fermer le village. C'est à travers cet éventail de bâtiments publics formés en Tiers Lieu qu'elle se garantit un lien fort avec les territoires, un lien accentué par les activités culturelles de la commune.

- **Permettre l'appropriation du village par des acteurs extérieurs autre qu'uniquement touristique**

Donner l'envie de venir à Celles pour autre chose que "sa carte postale" tel est l'un des enjeux inhérents au projet de réhabilitation. La commune aimerait offrir un lieu de travail, de partage de connaissance et de culture. En se positionnant différemment d'un simple développement touristique (la commune accueille déjà quelque 900 touristes par nuit en forte saison), la commune souhaite proposer des services complémentaires et adaptés à son territoire.

Espace entrepreneurial :

- **Dynamiser le tissu économique local**

En proposant un espace de travail agréable, avec des moyens et des outils mutualisés. Le projet a vocation à faciliter l'accueil de nouvelles entreprises sur le village. Particulièrement auprès des habitants des logements sociaux (qui n'auront pas de locaux économiques au sein de leur logement) et pour les habitants du bassin de vie.

- Un modèle économique au service de la réhabilitation du village

Le lac du Salagou et le village de Celles en particulier offrent un cadre exceptionnel par sa qualité paysagère. En offrant un cadre exceptionnel de séminaire, nous proposerons une offre de service rentable permettant d'alimenter l'auto-financement de la réhabilitation du village.

- Témoigner du dynamisme économique des sites classés

Enjeu national du réseau des Grands Sites de France, le positionnement de la commune cherche à témoigner d'une possible synergie économique en site classé.

Objectifs prioritaires :

Tiers Lieu :

- Favoriser l'attractivité dans le village toute au long de l'année
- Permettre de diversifier les motivations des visiteurs
- Proposer des offres économiques différentes de celles existantes sur la vallée
- Consolider les partenariats

Espace entrepreneurial :

- Faciliter l'installation des entreprises
- Développer une activité rentable
- Asseoir le positionnement économique en devenant une vitrine du dynamisme local
- Offrir un espace qui met en valeurs le site du Salagou

Cibles prioritaires :

Clientèles :	Offres :	Positionnements :
Entreprises , Associations (Rayonnement Régional)	Séminaire (3 salles) avec prestation de services	Valorisation du cadre et de notre capacité à accueillir Prix du marché valorisé
Entreprise locale / Associations locales	Location salle de réunion / Salle polyvalente	Prix du marché
Collectivité / Associations partenaires	Location événementiel	Prix du marché
Collectivité / Associations partenaires	Location salle de réunion / Prêt de la salle	Prix en dessous du marché / Dynamique de réseau
Habitants de la commune	Location bureaux	Prix en dessous du marché / Aide à l'installation

Actions et modalités de mise en œuvre :

Le village se situant en site classé, nous accordons une grande importance au suivi des travaux en coopération avec les services de l'Etat concernés (UDAP / Inspection des sites). Une Déclaration Préalable nous permet de lancer les travaux, le suivi des travaux par un architecte assistant à maîtrise d'ouvrage est indispensable pour garantir le respect des préconisations.

Nous bénéficions aussi d'un paysagiste conseil pour l'intégration du bâtiment dans le grand paysage, particulièrement pour les aménagements des espaces extérieurs.

La réussite d'un tiers lieu dépend avant tout de la dynamique qu'il installe sur son territoire. Celles bénéficie d'extérieur utilisable une bonne partie de l'année. L'animation de la dynamique Tiers Lieux engagée auprès de nos partenaires (Tiers Lieux, Ecoconstruction, efficacité énergétique, TEPOS) continuera en parallèle de la réalisation des travaux.

Personnes en charge du projet (préciser leur fonction, rôle dans le projet, profil / expériences) :

Joëlle Goudal, maire de Celles - Portage politique, référente Espace entrepreneurial

Vincent Courteaux, premier adjoint (architecte de formation) - Estimation des coûts, lien avec les artisans pour les devis, programmation des travaux

Clément Dumoulin, Chargé de mission à la réhabilitation du village de Celles - Suivi des dossiers de financement, Animation Tiers Lieu / Coordination avec le réseau

Partenaires techniques associés du projet (préciser leur rôle et la forme du partenariat - informel, lettre d'engagement, contrat, convention...):

- l'Etat, La mairie de Celles profite d'un engagement fort de l'Etat et de ses services associés. Par la présidence de ses COPILs par Monsieur le Sous préfet, le suivi des Conseils aux territoires de la DDTM sur de l'ingénierie de projet.
- Le Pays Cœur d'Hérault assiste la mairie dans son projet global de Tiers Lieu à travers l'animation d'un réseau Tiers Lieux sur son territoire.
- CCLL : De nombreuses aides techniques sont régulièrement assurées par la Communauté de communes du Lodévois et Larzac
- ART Paysages : Paysagiste conseil engagé sur une étude paysagère sur le village de Celles, le cabinet va avoir une mission de suivi paysager (financement 2022 Dréal) pour garantir une harmonie paysagère entre les différents projets communaux.
- Noëlle Turpin, architecte bénévole, a réalisé la Déclaration Préalable pour les travaux de l'espace entrepreneurial.

Réalisations/résultats/impacts attendus :

La fin des travaux est prévue en septembre 2022, un chantier participatif convivial permettra de finaliser les finitions. Mais surtout de réunir les acteurs et partenaires du projet pour son inauguration. Les équipements seront financés en partie par la commune à travers le fonds de revitalisation déjà obtenu (10 000€ programmés) une recherche de financement supplémentaire est en cours.

La commune espère une montée en puissance économique du lieu au cours de l'année 2023 permettant l'acquisition de nouveaux équipements.

Développement(s) envisagé(s) /réalisés sur le moyen/long terme :

La montée en puissance du lieu pourra donner lieu à une extension avec terrasse déjà en gestation avec les services de l'Etat.

Ce projet est une première étape de la réhabilitation des bâtiments publics de Celles. La commune consciente des investissements nécessaires travaille sur une stratégie de mécénat à travers un fonds de dotation.

Plan de financement prévisionnel du projet proposé par le maître d'ouvrage

Maitre d'ouvrage : public

Régime d'aide pré identifié :

Taux d'aide publique maximum de 80 %

Situation TVA : calcul montants HT

Dépenses			Financements		
Libellé	Montants en € HT ou TTC	Assiette Leader en € HT ou TTC	Origines	Montants en €	Taux
A- Aménagement, Construction					
Dallage	11 229,60 €	11 229,60 €	FEADER - LEADER	52 493,26 €	55,12%
Mur	10 215,00 €	10 215,00 €	CD34	23 700,00 €	24,88%
Travaux : Sol RDC	2 208,00 €	2 208,00 €			
Menuiserie	11 219,00 €	11 219,00 €			
Planchers	17 163,80 €	17 163,80 €			
Escalier bois	1 832,00 €	1 832,00 €			
Placo + isolation	21 279,18 €	21 279,18 €			
Electricité	8 045,00 €	8 045,00 €			
Attente plomberie	2 050,00 €	2 050,00 €			
Sous-total Aménagement,	85 241,58 €	85 241,58 €	Total fin.publics	76 193,26 €	80,0%
C- Etudes, conseils, prestations					
suivi architecture	10 000,00 €	10 000,00 €	Autofinancement	19 048,32 €	20,00%
Sous-total Etudes, conseils,	10 000,00 €	10 000,00 €	Total Autofinancement	20 576,00 €	20,00%
prestations					
Montant Total	95 241,58 €	95 241,58 €	Montant Total	95 241,58 €	100,00%

Positionnement par rapport à la stratégie et au plan de développement du GAL

Sous mesure FEADER : 19.2 - Aide à la mise en œuvre d'opérations dans le cadre de la stratégie de développement local mené par les acteurs locaux

AXE GAL	Axe 2 : Réussir la TRANSITION écologique et énergétique, facteur d'économie des ressources, de cohésion sociale et de développement économique	
Fiche action	Fiche-actions 2.1 : « Adapter nos entreprises et nos collectivités à la transition écologique et énergétique »	
	Plancher FEADER : 4 000€	Plafond FEADER : 60 000€
Type d'opération concerné GAL	Appui à la création et à la structuration de dispositifs mutualisés favorisant les coopérations d'acteurs publics et privés (par exemple : mutualisation de moyens techniques, humains)	

Informations complémentaires

Date récépissé 13/12/2021 - Date AR Complet/Incomplet 15/12/22

Comité Technique du 14/12/2021

Projet discuté, demande d'informations complémentaires pour étayer le positionnement du projet sur sa qualité de tiers lieu.

Comité Technique en consultation écrite du 18/01/2022 au 25/01/2022

Avis favorable, note provisoire de 9/10 - Commentaires/recommandations: suite aux compléments apportés, la proposition de note est retenue

Opportunité Comité de Programmation du 18.03.2022

Avis favorable, note **9/10**

Avis autorité de gestion : Favorable

Programmation Comité de Programmation en consultation écrite du 21/04 au 03/05/23

Avis favorable / défavorable / réservé / sous-réserve

Axe 2 Réussir la TRANSITION écologique et énergétique, facteur d'économie des ressources, de cohésion sociale & dev. éco.

2.1 Adapter nos entreprises et nos collectivités à la transition écologique et énergétique			
De quelle manière le projet ou l'action va permettre / a permis le développement de démarches RSE sur le territoire ?			
Type d'indicateurs	Indicateurs	Cible 2020	Contribution du projet
Réalisation	Nombre de projets collectifs relatifs au Plan Climat Air Energie Territorial	4	
Réalisation	Nombre de personnes ayant participé ou participantes aux actions de sensibilisation, information	300	
Réalisation	Nombre de projets pilotes réalisés dans le domaine de la transition énergétique et écologique	3	
Résultats	Evolution du nombre d'actions RSE (Responsabilité Sociétale et Environnementale) soutenues	10	