

# ET SI...

## On stimulait l'initiative privée

### Comment adapter le logement, les activités de loisir et tourisme et les activités économiques aux enjeux patrimoniaux et hydroliques



### Les leviers d'action

#### Atouts du territoire

*Sur quels atouts miser ?*

- bastide historique authentique
- rivière, vallée et panoramas
- sentiers et lieux d'histoire
- large tissu associatif

#### Aides pour le logement :

Intercommunalité et ANAH :  
Programme d'Intérêt Général 2018-2020 : aides à l'ingénierie et aides aux travaux

#### Intégration et coopération

*Quelles complémentarités utiliser ?*

- artisans et entrepreneurs : accueil de stagiaires, d'apprentis, sur la base d'aides de la région Occitanie
- coordination entre les différentes organisations du territoire
- éducation et partenariats : services civiques, liens entre les écoles
- communication : renforcer les mentions à Sabarat dans les documents touristiques

#### Diversité et innovation

*Quels projets favoriser ?*

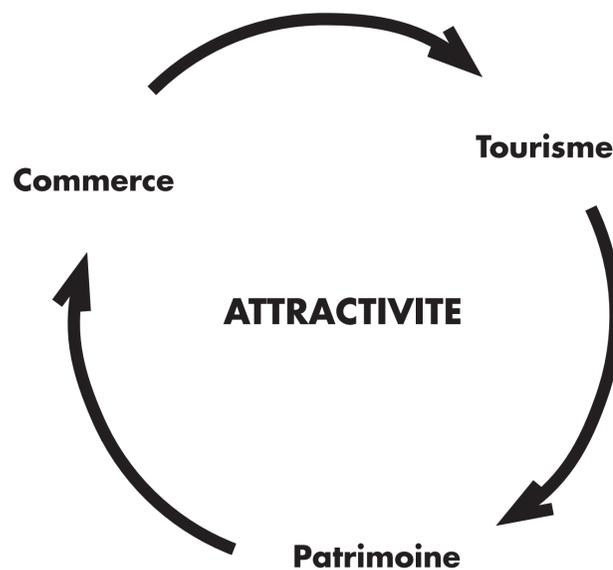
L'existant :  
14 entreprises dont une majorité de spécialisation en bâtiment  
12.5% de logements vacants car souvent dégradés,  
8 sites de loisir et tourisme

Le besoin :  
diversifier l'existant pour renforcer l'attractivité, et créer des synergies

#### Investissement pour le commerce :

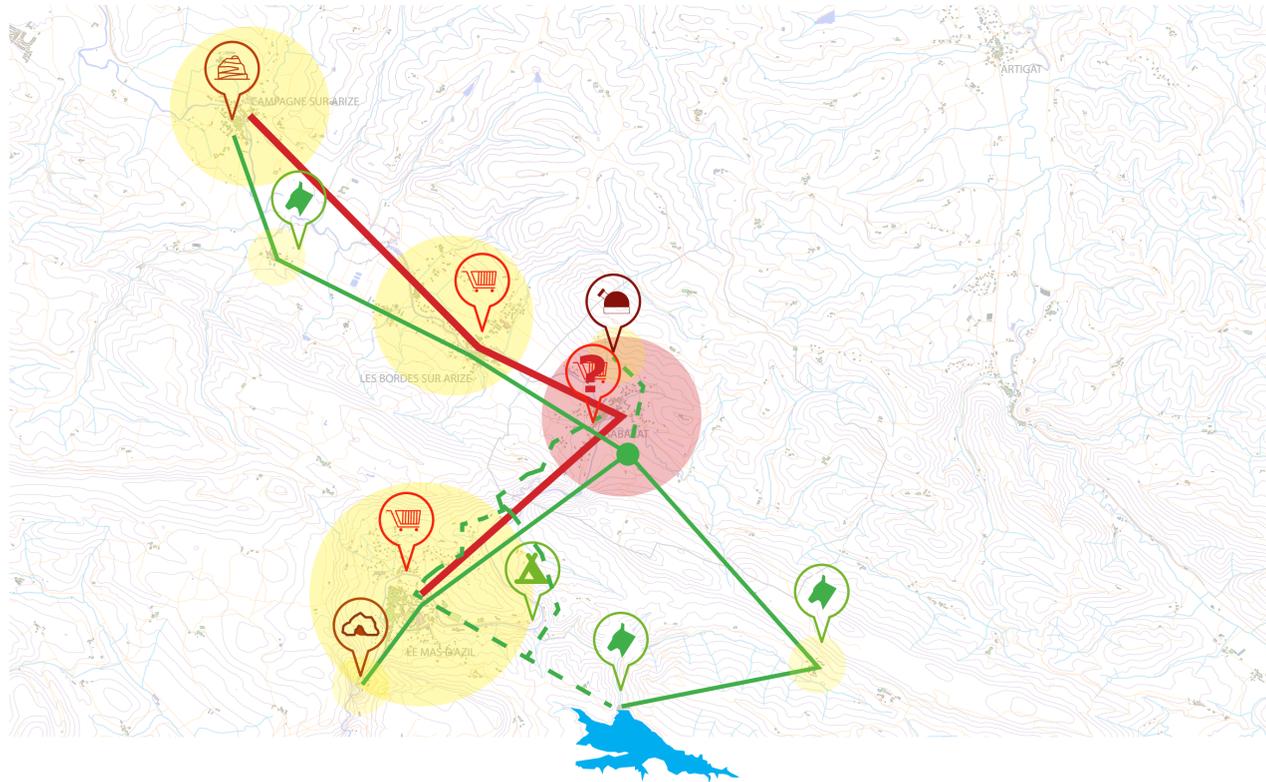
- Le privé : individuel ou collectif, l'attractivité devrait favoriser l'investissement

- Via le crédit public : plusieurs formes et plusieurs échelles (Europe : leader ; Etat : BPI ; région : aide aux commerces impactés)



# ON POURRAIT ...

## Miser sur les investissements privés



### Construction réhabilitation des logements

DANS LA BASTIDE ET SES ABORDS

Identifier les clients / habitants intéressés par la réhabilitation/construction.



Adresser aux habitants un fascicule-guide présentant trois exemples, avec les financements et les risques.



Financement :  
ANAH (Agence nationale pour l'habitat)  
PIG Programme d'intérêt général  
(COM-COM et DEPT.)  
BPI France  
(Fond de garantie pour la rénovation ou la création énergétique)



Consultation auprès de l'ABF



Construction ou rénovation

### Intégration paysagère et touristique

SABARAT ET SON BASSIN DE VIE

Rapprocher un acteur clé du tourisme local, le centre équestre, des acteurs publics locaux (mairie, COM-COM et PNR).



Développer des sentiers à usage multiple pour visiter les sites remarquables autour de la commune



Objectif à moyen terme : Inciter à la mise en place d'un centre de location de VTT et de matériel de randonnée

Objectif à long terme : créer une « maison de la nature » qui valoriserait le patrimoine naturel et historique de Sabarat



Financement :  
Investissement privé, aides régionales, aides départementales



Dynamisme territorial

### Revitalisation commerciale et économique

DANS SABARAT

Identifier les opportunités économiques (espace multiservices ou commerce spécialisé).



Communiquer sur attractivité de la ville pour attirer des investisseurs



Financement :  
Aides aux commerces impactés (Région Occitanie)  
Leviers municipaux traditionnels :  
imposition et foncier



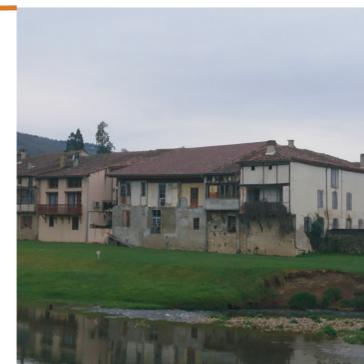
Intégrer durablement la nouvelle activité dans l'écosystème



Potentialité commerciale

# ÇA DONNERAIT..

## Deux propositions économiques



### Activité multiservices

La situation concurrentielle actuelle et l'attractivité de Sabarat ne donnent pas assez de garantie pour un investisseur privé pour développer ce type d'activité (en témoigne l'échec de l'épicerie).

Les parcelles 264/265/266 présentent une opportunité de développement économique incroyable. Elles sont actuellement beaucoup trop chères pour la réalité du marché (110 000€ + au moins 200 000€ de rénovations). Il faut donc que la Mairie engage un dialogue avec le propriétaire pour qu'il baisse son prix. Il s'agit ensuite pour la Mairie d'acheter et réhabiliter ces parcelles en un espace pouvant accueillir une telle activité, pour ensuite louer à la fois les murs mais également le fond de commerce. Cet investissement intervient dans une logique plus globale de réduction du risque pour l'investisseur. Il est également envisageable que soit aménagé un logement sur les étages supérieurs de cette édifice pouvant accueillir le repreneur. Enfin cet endroit (qui deviendrait central pour la commune de Sabarat) peut également être un lieu de promotion du village, de sa bastide et de son histoire.

Cette activité dispose d'une source principale de financement: la Mairie. Cependant la Région, en partenariat avec la BPI, peut aussi accorder des « prêts Investissements » (matériels, trésorerie, garantie).

L'objectif est de cibler une clientèle très locale, centrée sur les habitants de Sabarat et leurs besoins quotidiens. Par ailleurs, il faudra user d'une stratégie globale de communication pour intégrer pleinement cette activité à l'écosystème local.

Cela permettrait à la fois d'être d'un espace de création de lien social pour la population, mais également un lieu renforçant l'attractivité du centre-bourg. C'est également un emploi de créé pour la commune.

*La Rivière (38)*

*Suite à la fermeture du dernier commerce, la commune a porté un projet mixte autour d'un équipement hybride réunissant un espace multi-services, un espace d'information touristique, une salle polyvalente, des locaux associatifs.*

#### CONSTAT

Certains commerces très spécialisés parviennent à être viables si ceux-ci sont mis en valeur et reconnus dans le territoire.

#### SOLUTION

Les parcelles 253 (ancien café près du carrefour des 4 chemins) et 1058 (ancienne épicerie) sont aujourd'hui les espaces pouvant rapidement être réhabilités pour accueillir une activité spécifique. Pour trouver ces entrepreneurs, il est important d'utiliser les outils du territoire et notamment les pépinières regroupant ces différents projets : le FabLab de Lezat et son espace de co-working en sont une parfaite illustration. L'objectif pour la commune est d'afficher clairement dans ces pépinières quelles sont les possibilités économiques pour un investisseur privé à Sabarat.

#### QUEL(S) ACTEUR(S)?

Ce commerce spécialisé bénéficierait à l'ensemble du bassin de vie. La Mairie, à travers ses leviers d'actions traditionnels (foncier et imposition), doit être aidée par le PIG de l'intercommunalité. De même, la Région en partenariat avec la BPI peuvent aussi accorder des « prêts Investissements » (matériels, trésorerie, garantie) aux investisseurs privés.

#### QUELLE CLIENTÈLE?

La clientèle visée par un projet si spécifique est beaucoup plus large. Ce n'est pas la population de Sabarat qui fera tourner l'activité, mais bien l'ensemble de la population du bassin de vie mais aussi et surtout le tourisme.

#### QUELLE(S) CONSÉQUENCE(S)?

Cette spécialisation permettrait à un village comme Sabarat de se faire connaître davantage en dehors de son bassin de vie. En plus de l'emploi créé, c'est tout l'écosystème alentour qui bénéficierait de cette fréquentation touristique.

#### EXEMPLE

*Barbezieux-Saint-Hilaire (16)*

*«Boutique à l'Essai» qui offre un loyer préférentiel et des services (banque, assurance, comptabilité...) gratuits ou à tarif réduit. Grâce à ce dispositif, de nombreux commerces hyper spécialisés ont pu expérimenter leur activité sans prendre trop de risques.*

# ÇA DONNERAIT..

## Un partenariat avec le centre equestre

### Clefs du projets

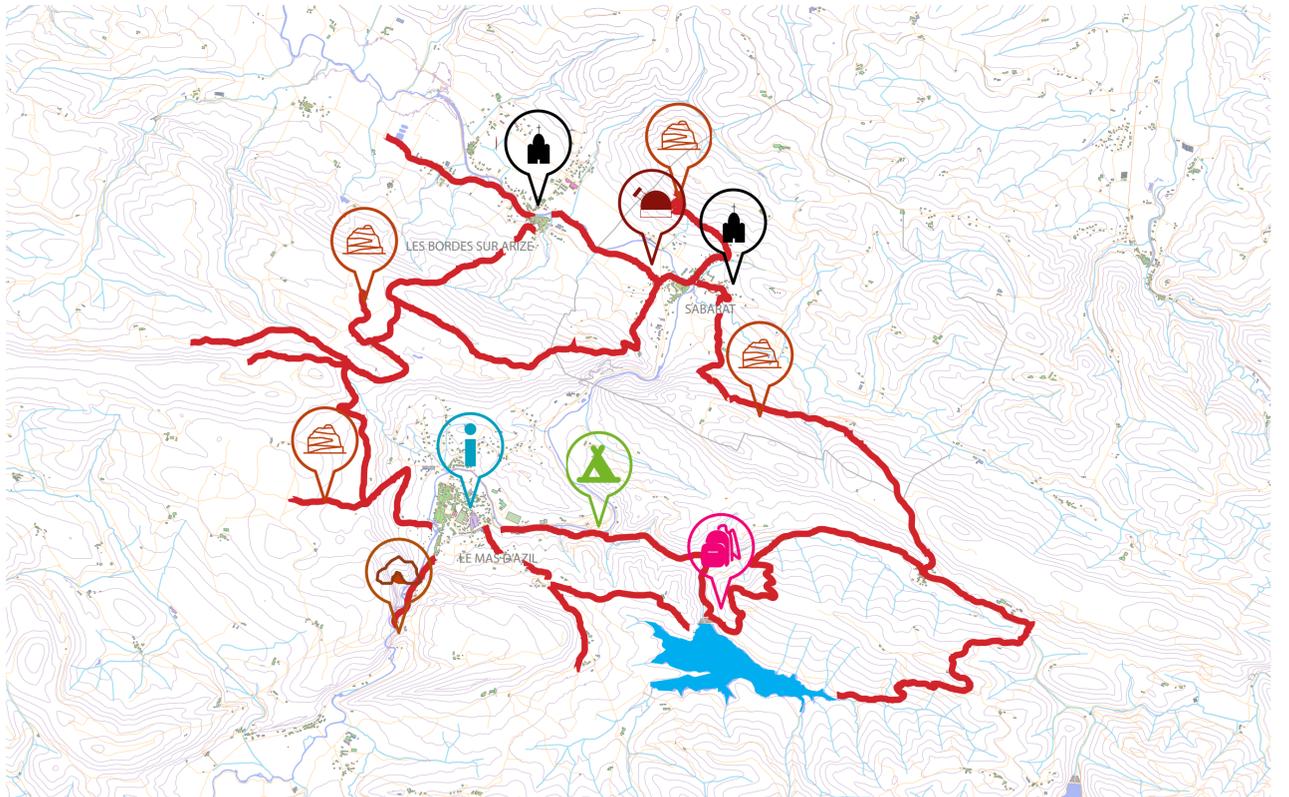
Pusieurs étapes à notre démarche :

L'activité du centre équestre devrait être mise au service du territoire, notamment dans l'optique de valoriser les sites remarquables des environs de Sabarat. Concrètement, les promenades à cheval doivent permettre de visiter des lieux tels que les berges et les cascades de l'Arize, l'église classée, l'observatoire astronomique, les dolmens préhistoriques ainsi que la grotte du Mas d'Azil.

L'**objectif à court terme** est que ces promenades soient valorisées par la mairie et l'intercommunalité, notamment par la mise en place d'un réseau de balisage et de panneaux explicatifs sur la biodiversité et le patrimoine du territoire. Cette mise en valeur des sentiers de randonnée permettrait un usage multiple de ces espaces, à la fois pour les randonneurs, les cyclistes et les cavaliers. La revalorisation passerait aussi par une communication renforcée de l'Office de Tourisme local.

L'**objectif à moyen terme** serait de diversifier les modes de découverte du territoire, par l'organisation de balades et de randonnées autour de la commune. Le centre équestre pourrait ainsi tirer son épingle du jeu en proposant un système de location de VTT et en faisant ainsi du centre équestre une « maison des mobilités naturelles » du territoire.

L'**objectif à long terme**, dans la continuité de ces systèmes de déplacement, sera de développer une « maison de la nature » en associant moyens de mobilité et découvertes pédagogique des éco-systèmes locaux par le biais d'un petit musée communal. Des relations avec l'observatoire et le Parc Naturel Régional pourront être envisagées pour mettre en commun les différentes synergies du territoire.



— Les sentiers existants à rendre multiusages et à revaloriser.



### DEUX SUBVENTIONS ENVISAGEABLES

Pour la Maison de la Nature : « Soutien à la création d'outils pédagogiques, supports d'éducation à l'environnement et au développement durable ». Il faudrait pour la Mairie contribuer à ce projet en l'orientant vers l'éducation et la sensibilisation au patrimoine naturel et historique pour prétendre à une subvention de la Région Occitanie.

Pour le développement d'activités équestres (loisir/tourisme) : plusieurs types de subventions régionales et européennes. Par exemple, le FEADER, via la DDT de l'Ariège et la DRAAF d'Occitanie pour obtenir des aides de micro-entreprises équines en milieu rural : projets d'activité touristique, notamment par le biais de chemins de randonnée. Il est aussi possible d'obtenir des fonds pour la mise en place de services de base en milieu rural, utilisant des chevaux.

Ces aides pourraient ainsi être utilisées de nombreuses manières, à la fois par le centre équestre de Sabarat mais aussi par les collectivités locales. Le territoire a également tout intérêt à candidater car le taux d'aides publiques peut aller jusqu'à 100% du projet concerné.



# ÇA DONNERAIT..

## Une adaptation contemporaine du patrimoine

### Quels sont les types d'intervention ?

- Maison à 1 travée en coeur d'îlot.
- Maison donnant sur la rivière.
- Maison avec jardin en coeur d'îlot
- Maison aux abords de la Bastide



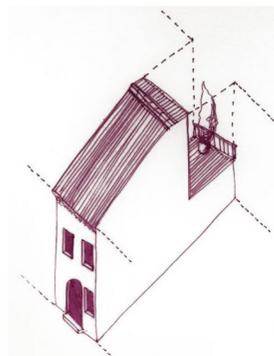
### Quelles aides financières sont allouées ?

- PIG Arize Leze 2020
- ANAH à travers ses axes d'intervention « lutte contre l'habitat indigne », « lutte contre la précarité énergétique » et « réhabilitation pour le logement sain et adapté » (Habiter Mieux).

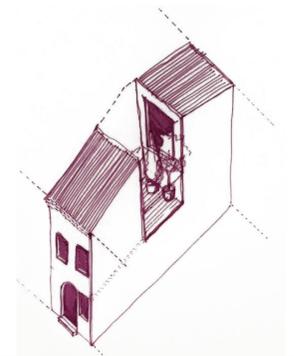
Ces projets d'investissement privé peuvent également être accompagnés par des demandes de subvention de la Mairie à d'autres échelles (Département, Région)



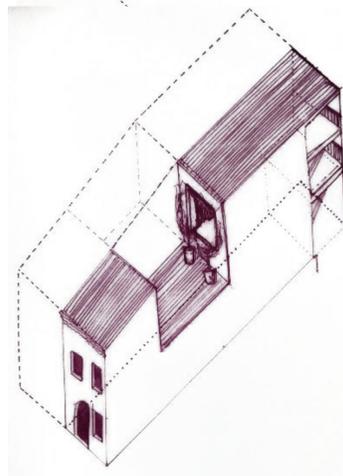
Créer une terrasse en R+1 en bout de parcelle



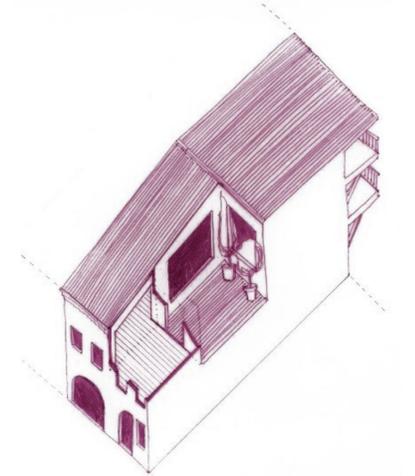
Créer une terrasse en R+1 en milieu de parcelle



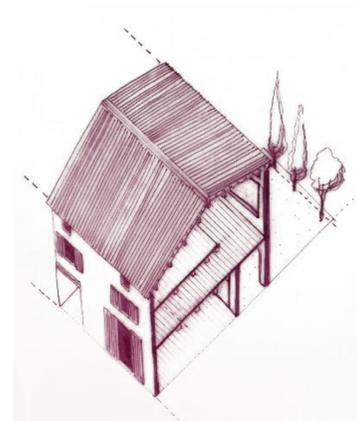
Créer un patio en R+1 en milieu de parcelle



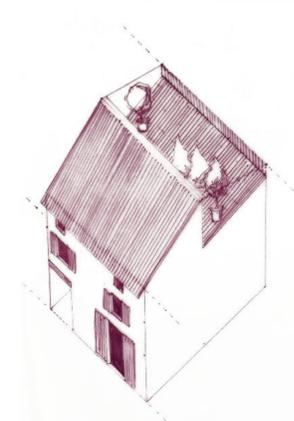
Créer un patio en R+1 en milieu de parcelle d'un bâti regroupé



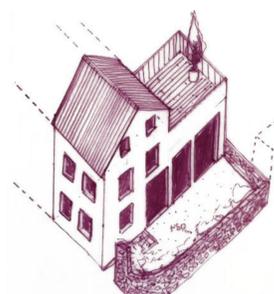
Regagner un jardin en coeur d'îlot (Rue du moyen âge)



Créer une terrasse à la place des combles en bout de parcelle



Créer un bâtiment en fin de Bastide, conserver le mur extérieur



Renforcer le mur et construire la maison à l'intérieur de la parcelle

