



CONSULTATION NATIONALE  
« RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLES »

## DOSSIER TECHNIQUE DE SITE DE L'APPEL A PROJETS « RÉINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE »

# Site de l'ancienne Manufacture des Tabacs de Tonneins



Appel à projets lancé conjointement par la Ville de Tonneins et Val de Garonne  
Agglomération



Préambule : résumé de la présentation du site .....	3
1. Présentation générale du site .....	4
2. Description du bien .....	9
2.1 Principales caractéristiques du site .....	9
2.2 État de connaissance du site .....	11
3. Domanialité et occupation actuelles du site .....	11
3.1 Propriété.....	11
3.2 Occupation .....	11
4. Dispositifs réglementaires .....	11
5. Précisions sur le projet souhaité .....	12
5.1 Intentions programmatiques générales.....	12
6. Gouvernance et pilotage de l'appel à projets .....	18
6.1 Gouvernance .....	18
6.2 Partenaires mobilisés .....	18

## Préambule : résumé de la présentation du site

L'ancienne Manufacture des Tabacs de Tonneins représente une friche industrielle stratégique située en cœur de ville et à proximité de la gare SNCF (prochainement aménagée en Pôle d'Echange Multimodal).

Libre d'occupation depuis deux décennies, elle représente une réserve foncière exceptionnelle à travers une superficie de plus de 2,5 hectares et une surface de plancher d'environ 50 000 m<sup>2</sup>.

La Manufacture des Tabacs de Tonneins est située au cœur des services, commerces et équipements publics de la commune et sur l'axe Gare-Garonne, axe stratégique et prioritaire dans le projet de revitalisation du centre-ville.

Au regard de l'emprise bâtie qu'elle représente, de sa configuration et de sa localisation géographique, l'ancienne Manufacture des Tabacs offre tout le potentiel pour un projet mixte, innovant et rayonnant sur le territoire.

La reconversion de cet ancien site industriel est identifiée comme un projet moteur et fédérateur dans la revitalisation du centre-ville de Tonneins et dans le confortement du rôle de centralité de la commune au sein du territoire de Val de Garonne Agglomération.

Offrant tout le potentiel pour accueillir du logement, des services et des activités, ce site pourrait ainsi devenir un véritable lieu de vie, d'échanges et de savoir-faire donnant à voir que la ville peut se transformer et se réinventer, tout en préservant sa dimension patrimoniale.

Depuis plusieurs années, la Ville de Tonneins, Val de Garonne Agglomération ainsi que leurs partenaires (État, Région Nouvelle-Aquitaine, Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, etc.) travaillent à la reconversion de ce vaste ensemble immobilier afin de redonner vie à ce site emblématique du territoire.



Figure 1 : Manufacture des Tabacs de Tonneins - source : Val de Garonne Agglomération

## 1. Présentation générale du site

### PRESENTATION DU TERRITOIRE ET DE LA VILLE

La commune de Tonneins se situe dans le département du Lot-et-Garonne. Représentant une population de 9 107 habitants (données INSEE 2018) et concentrant une grande partie des logements et activités du territoire, elle constitue la **deuxième polarité principale de Val de Garonne Agglomération**, aux côtés de la commune de Marmande.

**Située dans l'une des régions les plus attractives de France et sur l'axe Bordeaux – Toulouse**, la commune de Tonneins s'inscrit dans un territoire qui bénéficie d'une position stratégique en Nouvelle-Aquitaine. Desservie par de grands axes de communication, à travers l'autoroute A62 (liaison Bordeaux – Toulouse), la RD 813 (axe Bordeaux – Marseille) et la ligne TER (Bordeaux – Agen), la commune de Tonneins permet ainsi **un accès facilité à Marmande, mais également à la métropole bordelaise et à l'agglomération d'Agen**.



Figure 2 : Situation géographique de Tonneins - source : Aquitanis

La commune de Tonneins enregistre une **croissance démographique**, illustrée par un taux de croissance annuel moyen de +0,40% entre 2013 et 2018 (données INSEE 2018). Favoriser une plus grande mixité sociale et générationnelle est cependant un enjeu majeur pour la commune. En effet, elle présente **un profil démographique plus âgé que la moyenne observée sur le territoire intercommunal** (26% de plus de 65 ans sur Tonneins contre 22% sur le reste du territoire) et concentre la grande majorité **des ménages à bas revenus** du territoire (28% des ménages tonneinquois vivent sous le seuil de pauvreté contre 22% sur le reste du territoire). Le centre historique de la commune a été inscrit comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville.

La commune de Tonneins constitue une **ville moyenne « à taille humaine »**, permettant de bénéficier de la **proximité d'un grand nombre d'équipements et services** (en matière d'éducation, santé, sport, culture, etc.) tout en étant située au cœur de grands espaces naturels et agricoles. Elle peut aussi compter sur un tissu associatif dynamique proposant une offre culturelle et de loisirs variée tout au long de l'année. Située en belvédère sur la Garonne, la commune de Tonneins offre, en outre, une vue unique sur les paysages alentours. Elle dispose également d'un riche patrimoine bâti et d'un poumon vert en cœur de ville.

Dotée de nombreux atouts, la commune de Tonneins est, pour autant, particulièrement touchée par le déclin de son centre-ville. Ce dernier concentre ainsi plusieurs phénomènes : poches d'habitat dégradé ou indigne, tissu commercial fragilisé, vacance de longue durée (dite structurelle), espaces publics vieillissants et/ou inadaptés aux nouveaux usages, etc. **Aussi, la commune de Tonneins vise notamment à renforcer son économie résidentielle, à accueillir, au sein de son centre-ville, plus d'habitants, d'activités, de fonctions urbaines, et ce, dans une démarche de développement durable**. C'est avec cette ambition que la commune de Tonneins, aux côtés de Val de Garonne Agglomération et de Marmande, a porté une candidature au programme national « Action Cœur de Ville », dont elle bénéficie depuis septembre 2018.

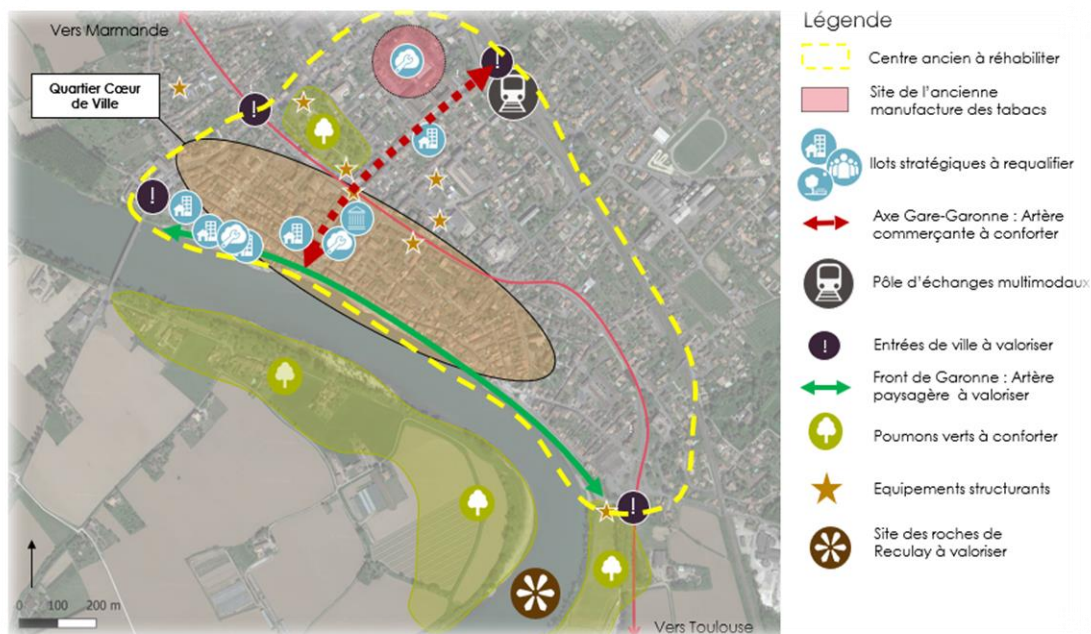


Figure 3 : Carte de synthèse sur le centre-ville de Tonneins - source : Cabinet Espelia

## PRINCIPAUX ENJEUX A L'ECHELLE DU CŒUR DE VILLE

La commune de Tonneins a signé, aux côtés de la commune de Marmande et de Val de Garonne Agglomération, une convention-cadre **Action Cœur de Ville** le 26 septembre 2018, un premier avenant le 18 janvier 2021 et un second avenant le 13 mars 2022.

Le projet « Action Cœur de Ville » de Marmande et Tonneins a été construit tout d'abord dans le cadre de la bipolarité que constituent ces deux villes au sein du territoire de Val de Garonne Agglomération. Cette spécificité se caractérise par de nombreux points communs qui en constituent la force et la cohérence, mais également par le souci d'une réelle réciprocité et du respect de la singularité de chacune. C'est ensuite un projet volontariste qui ambitionne de mobiliser l'ensemble des acteurs publics et privés, autour d'une vision partagée par les communes de l'agglomération et par tous les partenaires.

Plusieurs grands axes structurent la **stratégie de redynamisation** poursuivie dans le cadre d'Action Cœur de Ville :

Marmande et Tonneins souhaitent accroître leur visibilité économique et territoriale dans un espace plus large, celui de la métropole bordelaise, au sein duquel elles ont tissé des liens, tant avec Bordeaux qu'avec les collectivités du Sud-Gironde.

- Elles s'appuient sur les richesses locales que sont leurs habitants, leurs entrepreneurs, leurs actifs, pour être pleinement des villes moyennes du vingt-et-unième siècle ancrées dans la modernité, et se veulent accueillantes tant pour les résidents permanents que pour les touristes invités à y séjourner : **Marmande et Tonneins sont des villes ouvertes et des villes d'échanges.**



- Enrayer la perte d'attractivité que les deux centres-villes ont connue depuis les vingt dernières années c'est aussi réaffirmer le bi-pôle Marmande-Tonneins comme moteur de Val de Garonne Agglomération et pour l'ensemble des communes. Il s'agit donc de conforter le poids démographique, commercial et en équipements des deux cœurs de villes par une politique globale de revitalisation. Cette dernière se doit d'anticiper les mutations de l'habitat, du commerce et des services pour répondre aux besoins actuels et futurs, d'intégrer la nouvelle donne de la transition écologique, énergétique et numérique et de renforcer les solidarités de proximité : **Marmande et Tonneins sont deux territoires de centralités en reconquête.**
- Faire venir durablement des habitants et des acteurs économiques et renouer avec les fonctions vitales qui ont caractérisé les centres-villes dans l'histoire c'est enfin mettre en valeur l'identité, la sensibilité propre des deux sites, donner une cohérence urbaine en s'appuyant notamment sur l'épine dorsale que constitue l'axe Gare-Garonne, et accroître leur notoriété grâce à un rayonnement culturel enrichi et une qualité de vie reconnue et promue à l'extérieur : **Marmande et Tonneins sont des villes patrimoniales et culturelles à taille humaine et tournées vers la Garonne.**

**Aussi, la commune de Tonneins a d'ores-et-déjà engagé un certain nombre d'actions participant à la reconquête de son centre-ville, et ce, dans tous les domaines.**

Aux côtés de Val de Garonne Agglomération, la commune vise à la **création d'une offre de logements diversifiée et de qualité**. Plusieurs actions y concourent :

- Réalisation d'une étude stratégique sur les dynamiques de mobilité et les parcours résidentiels sur l'axe Bordeaux-Val de Garonne Agglomération,
- Mise en œuvre et renouvellement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU),
- Mise en œuvre et renouvellement d'un Programme d'Intérêt Général (PIG),
- Mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique (111 propriétaires tonneinquois accompagnés en 2021),
- Requalification d'immeubles en partenariat avec des bailleurs sociaux, etc.

La commune travaille également au **maintien des commerces de proximité** et vise à favoriser l'**accueil de nouvelles activités économiques et commerciales** à travers, notamment, la création d'un poste de manager de commerce, la mise en place d'une aide aux loyers pour les commerces du centre-ville ou encore l'accompagnement des porteurs de projets. Une nouvelle association s'est également constituée en 2018, les « Acteurs Economiques Tonneinquois ». Elle organise diverses animations en centre-ville et mène des projets en partenariat avec la commune, avec l'ambition de favoriser l'ancrage d'une attractivité commerciale renouvelée du centre-ville. Parmi ces animations, on peut citer les « Afterwork », la « Super Vitrine de Noël » ou encore la « Journée des Acteurs Economiques Tonneinquois ».

Plusieurs actions concourent également à **faire du centre-ville un lieu animé, générateur de flux et suscitant l'envie de s'y promener** : opération « Tonn'Parapluies » (mise en couleur de l'espace public de l'axe commercial) et opération « New Orléans » (mise en couleur des façades situées sur l'axe commercial). La commune peut également compter sur son tissu associatif très dynamique composé d'environ 150 associations dans tous les domaines, pour favoriser la convivialité et animer le centre-ville.

La commune procède, en outre, à la **requalification des espaces publics** du centre-ville (quartier de l'Yser, quartier de la Marne, etc.) et travaille à la **reconquête de son patrimoine bâti et paysager** (opération façades, reconversion de la Manufacture des Tabacs, mise en valeur des quais de Garonne, etc.). Elle crée également des **espaces de respiration végétalisés au sein du tissu urbain resserré du centre historique**, à travers la création de la Place de la Serrurerie ou encore la végétalisation du quartier Jules Ferry.

En matière de mobilité, après avoir réalisé une étude dédiée à cette question, la commune vise à **favoriser les modes de déplacement doux** (piétons et vélos) et travaille à la prise en compte de cet enjeu dans le cadre des aménagements réalisés. La création d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) à la gare SNCF de Tonneins, va également participer au renforcement de l'usage du train, au développement de l'intermodalité (notamment des modes doux) et à la valorisation du quartier de la gare.

La commune travaille, enfin, au maintien et à **l'amélioration/la modernisation de l'offre d'équipements et services** en centre-ville à travers, notamment, l'extension et la rénovation du cinéma ou encore la requalification de l'ancienne caserne de pompiers pour y regrouper plusieurs services municipaux.

**Ces différentes actions montrent déjà leurs effets sur l'attractivité de la commune. En effet, la commune tend à attirer de nouveaux investisseurs, porteurs de projets et habitants.**

## PRESENTATION DU SITE, OBJET DE L'APPEL A PROJETS

**La Manufacture des Tabacs de Tonneins est un site historique emblématique de la commune.**

Construite entre 1872 et 1960, **le site témoigne de l'histoire tabacole** de Tonneins et du Val de Garonne.

**Le site de la Manufacture des Tabacs a connu plusieurs évolutions successives :**

- Entre 1866 et 1872 : le bâtiment initial, en couronne, avec une structure intérieure en bois. Il présente aujourd'hui un intérêt patrimonial certain ;
- Entre 1913 et 1923 : un bâtiment d'extension, similaire au bâtiment initial mais composé d'une structure mixte béton/ plancher bois recouvert de dalettes béton. Il présente lui-aussi un intérêt patrimonial.
- Entre 1955 et 1960 : un bâtiment moderne au Nord. Il présente un intérêt patrimonial moindre.

Ces différentes phases de construction ont permis de porter la capacité du site de 10 000 m<sup>2</sup> à environ 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La fermeture du site est intervenue au début des années 2000, suite à la cessation des activités de fabrication de cigarettes. Le site, en friche depuis plus de 20 ans, constitue aujourd'hui la priorité de l'équipe municipale et un enjeu fort à l'échelle communautaire, départementale et régionale.

**L'appel à projets concerne la partie patrimoniale du site, soit 9 bâtiments, d'une emprise au sol d'environ 6 200 m<sup>2</sup> et d'environ 19 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**



Figure 4: Emprise foncière proposée dans le cadre de l'appel à projets –  
source : Val de Garonne Agglomération



Figure 5: Manufacture des Tabacs de Tonneins - source : Lucie Viguiier



## 2. Description du bien

### 2.1 Principales caractéristiques du site

#### PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS

Le présent appel à projets concerne une partie du site de la Manufacture des Tabacs, à savoir 9 bâtiments de la partie patrimoniale située le long de la Rue Gambetta, soit une partie de la parcelle AE 681.

L'appel à projets concerne les bâtiments suivants : B, C, D, Chaufferie, L, H, K, K' et M. Les bâtiments Chaufferie, M et K', utilisés comme des espaces techniques et ne présentant pas un intérêt patrimonial seraient voués à la démolition.

Le bâtiment E, exclu de l'appel à projets, constitue le périmètre d'un futur équipement public de la commune de Tonneins. Aussi, il sera à prendre en compte comme un élément de contexte du projet proposé par les groupements candidats. En effet, la municipalité souhaite y installer un vaste pôle culturel regroupant le service culturel de la commune, la médiathèque (jeunesse et adultes), une salle de spectacles (d'une capacité d'environ 100 personnes) et une salle d'exposition. Le lieu pourrait également accueillir une Micro-Folie et un lieu dédié à la mémoire du tabac.



Figure 6 : Plan de repérage des bâtiments - source : EPFNA

Par ailleurs, les bâtiments les plus récents (O, S, T, U et N) sont exclus du périmètre de l'appel à projets. Ces bâtiments feront l'objet d'un aménagement public par les collectivités organisatrices de la présente consultation. En effet, le choix a été fait de démolir partiellement une partie de ces bâtiments afin de permettre une réouverture du site sur l'espace public. La démolition d'une partie des bâtiments N, S et T et la démolition totale du bâtiment O permettra d'améliorer l'ouverture du site sur la ville. En

effet, l'axe viaire historique Sébastopol, existant avant la densification du site dans les années 1950/60, sera recréé et accompagné de la réalisation d'une aire de stationnement. De même, la connexion du site avec le Cours de Verdun sera assurée de façon douce et accompagnée par l'aménagement d'un espace arboré en lieu et place des bâtiments O et U. Cette démolition partielle assure donc la reconnexion viaire du site au tissu urbain existant et préserve également un important potentiel de réserve foncière d'environ 15 000 m<sup>2</sup>. Les bâtiments conservés constitueront une réserve foncière pour les collectivités organisatrices de l'appel à projets.

### OCCUPATION BATIE, EMPRISE FONCIERE ET SURFACE DE PLANCHER

**Les bâtiments inclus dans le présent appel à projets représentent une emprise foncière au sol totale d'environ 6 200 m<sup>2</sup> et une surface de plancher d'environ 19 500 m<sup>2</sup>.**

Les surfaces sont réparties ainsi :

BATIMENT	ANNEE DE CONSTRUCTION	EMPRISE AU SOL (M <sup>2</sup> )	NOMBRE DE NIVEAU	SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE (M <sup>2</sup> )
B	1866 – 1872	1 046	4	3 899
C	1866 – 1872	1 046	4	3 859
D	1866 – 1872	582	4	2 061
Chaufferie	1955 – 1960	478	1	423
H	1913 -1923	651	4	2 473
K	1913 – 1923	714	4	2 577
K'	?	575	4	564
L	1913 – 1923	698	4	2 789
M	1913 – 1923	370	2	666
<b>TOTAL</b>		<b>6 160</b>		<b>19 311</b>

**Un diagnostic technique, réalisé en 2019 par Hame/Lindéa, montre que l'ensemble du site est structurellement en bon état.** En revanche, des travaux de démolition et de dépollution sont à prévoir ainsi que la rénovation de toitures et des menuiseries. Les conclusions du diagnostic sont annexées aux documents du présent appel à projets.

### ENJEUX PATRIMONIAUX, PAYSAGERS OU ARCHITECTURAUX

D'un point de vue architectural et patrimonial, les bâtiments s'inscrivent dans une architecture d'époque propre aux ingénieurs de la SEITA du 19<sup>ème</sup> et du 20<sup>ème</sup> siècle et en rupture avec le tissu urbain environnant.

Les bâtiments concernés par l'appel à projets sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et se situent au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la commune de Tonneins.

Les documents suivants sont annexés au dossier technique :

- Le règlement de la zone UA du PLU,

- Les règles associées au classement en L 151-19 du Code de l'Urbanisme (page 26 du règlement du PLU),
- L'extrait du rapport de présentation du PLU (T2 - page 108).

## 2.2 État de connaissance du site

---

**Plans de géomètre et relevés architecturaux** : réalisés en juillet 2022, annexés au dossier

**Diagnostic structurel des ouvrages existants** : étude Hame/Lindéa réalisée en 2019, annexée au dossier

**Diagnostic pollutions (sols, bâtiment et plan de gestion)** : étude réalisée par l'EPF NA en 2021, annexée au dossier

**Études urbaines, techniques ou environnementales à disposition des candidats** : étude Hame/Lindéa réalisée en 2019, annexée au dossier

**Études de programmation / faisabilité antérieures à disposition des candidats** : étude réalisée par Aquitanis en 2022, annexée au dossier

## 3. Domanialité et occupation actuelles du site

### 3.1 Propriété

---

Le propriétaire actuel du site est LA SEITA.

La commune de Tonneins a engagé un travail avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine concernant l'acquisition de la Manufacture des Tabacs. Des négociations sont en cours entre l'EPF NA et la SEITA, afin d'en assurer la maîtrise foncière d'ici le dernier trimestre 2022.

La partie concernée par le présent appel à projets sera cédée au groupement désigné lauréat, hormis le pôle culturel constituant un équipement public communal, situé dans le bâtiment E.

### 3.2 Occupation

---

Le site de la Manufacture des Tabacs est actuellement libre d'occupation, et ce, depuis sa fermeture intervenue dans les années 2000.

## 4. Dispositifs réglementaires

L'ensemble immobilier se situe :

- Dans le périmètre du **SCoT de Val de Garonne Guyenne Gascogne** (en cours de révision) ;
- En **zone UA du Plan Local d'Urbanisme**, en vigueur sur la commune, zone correspondant au centre ancien de Tonneins. Une partie du site est également repérée comme patrimoine protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Dans le **périmètre de protection des abords de monument historique** (AC1 - Domaine de Saint-Germain) : les travaux effectués seront soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Une servitude de jour, réelle et perpétuelle, concerne les ouvertures des bâtiments sur la façade nord-est (notamment le bâtiment B). Les fenêtres ne pourront jamais acquérir le caractère de fenêtres d'aspect, dans la mesure où elles ne permettront pas la vue mais laisseront passer la lumière, sans ouverture possible pour aération.

Les opérateurs devront s'appuyer sur les documents règlementaires d'urbanisme en vigueur et sur la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire et ses avenants.

## 5. Précisions sur le projet souhaité

### 5.1 Intentions programmatiques générales

---

#### **ENJEUX, OBJECTIFS STRATEGIQUES ET ATTENDUS PROGRAMMATIQUES**

**Située au cœur du centre-ville de Tonneins, la Manufacture des Tabacs constitue une friche vacante depuis deux décennies, au fort potentiel de requalification.**

La reconversion de cet ancien site industriel est identifiée comme un projet moteur et fédérateur dans la revitalisation du centre-ville de Tonneins et dans le confortement du rôle de centralité de la commune au sein du territoire de Val de Garonne Agglomération.

- **Un projet mixte et innovant**

Au regard de l'emprise bâtie qu'elle représente, de sa configuration et de sa localisation géographique, l'ancienne Manufacture des Tabacs offre tout le potentiel pour un projet mixte, permettant d'accueillir plusieurs activités : habitat, commerces et services, formation, offre touristique, etc. Elle pourrait ainsi devenir un véritable lieu de vie, d'échanges, de savoir-faire et d'expérimentations donnant à voir que la ville de Tonneins peut se transformer et se réinventer.

**Aussi, les collectivités organisatrices de l'appel à projets porteront une attention particulière aux propositions veillant à faire de la Manufacture des Tabacs un lieu à vocation mixte intégrant plusieurs fonctions (habitat, commerces, formation, etc.) et innovant. En termes d'innovation, les groupements candidats pourraient, par exemple, intégrer dans leurs propositions les notions de design actif, de réversibilité des bâtiments, d'occupation temporaire ou encore de chronotopie.**

- **Un projet résilient s'inscrivant dans la transition écologique du territoire**

L'artificialisation de sols, l'étalement urbain et la surconsommation du foncier représentent aujourd'hui des enjeux essentiels pour le territoire. La requalification des friches industrielles du territoire, parmi lesquelles figure la Manufacture des Tabacs de Tonneins, s'inscrit pleinement dans un l'objectif de sobriété foncière que poursuit le territoire.

Plus largement, Val de Garonne Agglomération s'est engagée dans une démarche ambitieuse de transition écologique du territoire. Elle s'est notamment dotée de plusieurs documents cadres,



notamment le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) dont les enjeux sont multiples : sobriété et amélioration de la performance énergétique du bâti, diminution des gaz à effet de serre et polluants atmosphériques, accroissement de la production d'énergies renouvelables et adaptation du territoire face aux effets du changement climatique. Elle s'est aussi dotée d'outils et de moyens humains tels que la plateforme de rénovation énergétique ou encore la création d'un poste de conseiller en économie d'énergie.

De plus, en partenariat avec le CEREMA, Val de Garonne Agglomération s'est lancé en 2020 dans l'élaboration d'un Plan de végétalisation pour développer les espaces de nature dans les espaces minéralisés, et ainsi, participer à la lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur et à l'amélioration de la captation carbone du territoire. La commune de Tonneins est également fortement investie dans la renaturation de ses espaces publics.

**Aussi, les collectivités organisatrices de l'appel à projets porteront une attention particulière aux propositions qui feront de la reconversion de ce lieu, un site pleinement inscrit dans la transition écologique et énergétique engagée sur le territoire.**

- **La performance énergétique** : Dans le cas où les propositions intègrent un volet énergies renouvelables (EnR), il pourrait être pertinent de chiffrer la production d'EnR par rapport à la consommation du bâtiment. Dans tous les cas, il conviendrait de présenter, à travers des éléments objectifs (DPE par exemple), le niveau d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments suite aux travaux projetés. La labellisation de type « Effinergie Rénovation » pourrait constituer un objectif pour la réhabilitation du site.
- **Les matériaux utilisés** : Les propositions pourraient utilement recourir à des matériaux locaux ou encore biosourcés. Elles pourraient utilement indiquer le type et la provenance des matériaux utilisés, en présentant, par exemple, l'empreinte carbone des matériaux envisagés.
- **La renaturation des espaces** : Les propositions intégrant pleinement l'enjeu de renaturation/végétalisation des espaces bâtis et non bâtis du site attireront particulièrement l'attention des collectivités organisatrices de l'appel à projets. Elles pourront ainsi le valoriser par la présentation de plusieurs données telles que le coefficient de végétalisation du projet ou encore le degré de désimperméabilisation des sols.
- **La gestion des eaux pluviales** : En lien avec les enjeux de renaturation du site, les propositions prenant en compte les enjeux de gestion et de traitement des eaux pluviales seront particulièrement appréciées, en particulier celles qui prévoient de réutiliser les eaux pluviales collectées sur site.
- **La gestion des déchets** : Les propositions intégrant les enjeux de gestion des déchets en termes de construction et de rénovation seront également appréciées.
- **Un projet proposant une offre de logements adaptée aux profils « cibles » identifiés**

L'étude stratégique portant sur les dynamiques de mobilité et les parcours résidentiels, menée en 2021, a permis de mettre en avant que le territoire de Val de Garonne Agglomération dispose de plusieurs atouts pour attirer de nouveaux ménages :

- Un bassin d'emplois solide qui compte dans l'armature régionale ;
- Un territoire inscrit dans un véritable couloir de mobilités (axe Garonne) générant des flux croissants, en interaction avec ses voisins et les grandes agglomérations ;
- Un vivier de profils cibles qui viennent travailler quotidiennement sur le territoire sans y habiter.

Cette étude a notamment permis d'identifier les profils que le territoire attire déjà : les jeunes familles (50%), les retraités (27%) et les personnes isolées fragiles (17%).

Elle invite le territoire à consolider le renouvellement de sa population en attirant 4 profils cibles :

- ✓ Les jeunes professionnels en mobilité, à la recherche d'une offre d'habitat temporaire, pas chère et vectrice de sociabilité ;
- ✓ Les familles de retour au pays, à la recherche d'une offre d'habitat de grande taille, dans laquelle investir et située à proximité des services (écoles notamment) ;
- ✓ Les navetteurs, à la recherche d'une offre d'habitat proche d'une gare et dotée d'une pièce en plus ;
- ✓ Les pré-retraités en quête de soleil à moindre coût, à la recherche d'une offre d'habitat de taille raisonnable, accessible et proche des services (santé notamment).

Les résultats de cette étude montrent une forte appétence de ces profils-cibles pour des espaces de vie, de convivialité et de services proches du centre-ville et en particulier de la gare (information sur les services mobilités, espaces partagés type coworking, lieux d'animation ou d'expositions temporaires, etc.).

**Aussi, les groupements candidats pourraient utilement s'appuyer sur les résultats de cette étude pour définir la programmation de logements du site.**

- **Un projet s'inscrivant dans la dynamique touristique du territoire**

A dominante rurale et agricole, le territoire et la Ville de Tonneins offrent une variété de paysages et propose un cadre de vie agréable et attractif pour les visiteurs. L'attractivité touristique du Val de Garonne tient notamment à son positionnement rural, autour du slow tourisme, de l'itinérance et de la gastronomie (producteurs locaux, œnotourisme, etc.). En parallèle, ses cours d'eau (Garonne, Lot, Canal de Garonne) représentent l'une des forces touristiques du territoire. Ils ont notamment permis le développement de nombreuses activités autour de l'eau : navettes fluviales, activités nautiques, pêche, baignade, etc. De plus, le territoire bénéficie, depuis le printemps 2022, de la proximité du Center Parcs des Landes de Gascogne, situé à une trentaine de kilomètres de la Ville de Tonneins. Le territoire du Val de Garonne accueille également des événements d'ampleur nationale voire internationale. On peut notamment citer le festival de musiques actuelles « Garorock » (près de 140 000 festivaliers en 2022), organisé à Marmande, soit à 20 minutes de la Ville de Tonneins. En outre, la Ville de Tonneins a été sélectionnée au plan national pour accueillir la Coupe du Monde de Rugby à XIII organisée en 2025, en tant que « camp de base ».

Pour autant, face à l'attrait touristique croissant du territoire, la faiblesse de l'offre d'hébergement touristique se fait sentir. Ainsi, une offre ponctuelle d'hébergement, de type « auberge de jeunesse » pourrait trouver toute son utilité au sein de l'ancienne Manufacture des Tabacs. En effet, elle permettrait de répondre aux besoins d'hébergement touristique mais aussi à un besoin ponctuel d'hébergement pour des travailleurs, des jeunes ménages arrivant sur le territoire ou encore des étudiants et apprentis en formation. Pour rester attractive, cette offre d'hébergement pourrait être combinée à une offre commerciale, d'équipements et de services adaptée aux besoins de ces résidents ponctuels. La proximité immédiate du site avec le futur Pôle d'Echange Multimodal représente un atout de taille pour ce type d'offre, permettant un accès facilité à Bordeaux (50 minutes) et Agen (25 minutes).

Il est à noter aussi que l'Office de Tourisme du Val de Garonne pourrait envisager de déplacer son antenne tonneinaise au sein de la Manufacture des Tabacs.

**Aussi, les propositions des groupements candidats pourraient participer au renforcement et à la diversification de l'offre d'hébergement touristique sur le territoire et ainsi s'inscrire dans le développement touristique du territoire.**

- **Un projet répondant aux enjeux de formation du territoire**

L'agglomération correspond à une zone de chalandise commerciale couvrant près de 130 000 habitants, délimitée par la présence de Bordeaux et Agen et des polarités comme Langon, La Réole et Villeneuve-sur-Lot. Le tissu économique local est composé de 3 900 entreprises et plus de 25 000 actifs, essentiellement dans les commerces et services, les administrations publiques, la santé, l'enseignement et l'industrie. La répartition par catégorie socio-professionnelle fait apparaître une sous-représentation des cadres, des professions intermédiaires et des employés et une forte représentation des ouvriers. Le niveau de qualification de la population de Val de Garonne Agglomération est plus faible qu'aux niveaux régional ou national, avec 23% de la population qui ne détient aucun diplôme et plus de 25% détenant un niveau BEP ou CAP. Or, il y a un certain nombre d'emplois non pourvus dans les entreprises du territoire (500 emplois). Val de Garonne Agglomération travaille donc à la création d'une offre de formation adaptée aux besoins du territoire à travers une démarche de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences territoriale (GPECT), la création d'un campus des formations industrielles et le développement de filières de formation du Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM).

**Aussi, les groupements candidats pourraient utilement s'appuyer sur ces éléments pour proposer l'accueil d'une offre de formation complémentaire et adaptée aux besoins du territoire.**

- **Une projet proposant une offre commerciale et de services complémentaire et novatrice**

Le diagnostic réalisé dans le cadre d'Action Cœur de Ville met notamment en avant que le centre-ville de Tonneins concentre plusieurs difficultés en matière commerciale :

- Un phénomène de vacance (15% dans le centre-ville de Tonneins) et un « turn-over » importants ;
- Un manque de locaux commerciaux de grande taille ;
- Une certaine difficulté à accueillir des enseignes « locomotives » ;
- Des loyers élevés ;
- Des commerces aux horaires d'ouverture pas toujours adaptés aux besoins et aux nouvelles habitudes de consommation ;
- Des commerces jugés manquants dans plusieurs secteurs, en particulier la restauration, l'habillement, les livres/multimédias et l'artisanat local.

Face à ces constats, la commune de Tonneins et Val de Garonne Agglomération portent une attention particulière au maintien et à l'accueil de nouvelles activités économiques et commerciales dans le centre-ville de Tonneins. Un accompagnement financier et technique des porteurs de projets et créateurs d'entreprises est notamment possible.

**Aussi, les propositions des groupements candidats pourraient comporter la création d'une offre commerciale et de services, complémentaire de celle qui existe déjà en centre-ville et prenant en compte les constats précités. A titre d'exemples, le site de la Manufacture des Tabacs pourrait accueillir :**

- **Une nouvelle offre de restauration innovante et expérimentale (type « food hall » sur l'exemple de Paris, Bordeaux ou encore Lisbonne) ;**
- **Un point recyclage de livres avec librairie d'occasion voire librairie solidaire.**

- **Un projet valorisant l'identité agricole du territoire et les circuits courts**

L'identité du territoire de Val de Garonne Agglomération est fortement reliée à l'agriculture. Depuis longtemps, grand producteur de fruits et de légumes, le territoire est notamment spécialisé dans la production de la tomate, du melon, des fraises et du vin. La surface agricole du territoire représente environ 50% pour 841 exploitations.

En outre, Val de Garonne Agglomération accompagne le développement d'une agriculture responsable en encourageant le développement d'une agriculture biologique (par exemple : création d'une couveuse biologique) et le déploiement des circuits-courts (par exemple : création du réseau « Fermes de Garonne »).

De plus, la gouvernance et la logistique alimentaire durables constituent un axe important du protocole de coopération territoriale Val de Garonne Agglomération – Bordeaux Métropole. Dans ce cadre, une étude pour la structuration d'un circuit alimentaire local sur l'axe Garonne – Bordeaux Métropole a été menée en 2020.

**Aussi, les groupements candidats pourraient ainsi s'appuyer sur l'identité agricole du territoire et sur les dynamiques engagées autour de l'agriculture biologique et des circuits-courts dans le cadre de leurs propositions. A titre d'exemple, la Manufacture des Tabacs pourrait accueillir une boutique de producteurs qui appuierait l'image attractive d'un territoire agricole et permettrait de pourvoir aux besoins en produits frais d'un nouveau lieu de vie et d'habitation. Cette boutique de producteurs pourrait être complémentaire au marché de Tonneins et connectée à une offre de restauration type « menu du marché avec produits locaux ». Elle pourrait être également combinée à un espace de découverte des productions (films, podcasts, découvertes interactives, etc.) du type centre d'interprétation ludique et expérimental (senteurs et saveurs, qualités paysagères du territoire, savoir-faire agricole, etc.).**

- **Un projet préservant et valorisant la dimension patrimoniale du site**

Le centre-ville de Tonneins dispose d'un riche patrimoine bâti et paysager qu'il s'agit de conserver et de mettre en valeur. Ville érigée en bordure de la rive droite de la Garonne, sur un promontoire rocheux dominant l'autre rive, le centre-ville dispose de quais et d'une façade sur la Garonne uniques, qui furent empierrés au 19<sup>ème</sup> siècle. La façade des quais est aujourd'hui considérée comme une des plus belles façades de toute la moyenne Garonne. En outre, l'un des axes structurants du centre-ville, correspondant à l'axe commerçant, est marqué par la présence originale de terrasses et de balcons surélevant le domaine public. La ville de Tonneins agit pour préserver et revaloriser ce patrimoine bâti et paysager à travers plusieurs actions.

Plus particulièrement, la Manufacture des Tabacs constitue un patrimoine important à préserver et à revaloriser, témoignant de l'histoire tabacole de la commune et de l'architecture du 19<sup>ème</sup> siècle.

**Aussi, au regard de la volonté de la commune de préserver le patrimoine bâti et paysager du cœur de ville et des enjeux patrimoniaux propres au site de la Manufacture des Tabacs, il sera demandé aux groupements candidats de veiller à la préservation et à la valorisation de ce patrimoine important du centre-ville.**

- **Un projet veillant à l'ouverture du site sur l'espace public et accessible aux piétons et s'inscrivant dans les politiques publiques locales menées en matière de mobilité durable**

La Ville de Tonneins et Val de Garonne Agglomération travaillent à l'ouverture de ce vaste site sur l'espace public. En effet, la démolition d'une partie des bâtiments de l'aile récente va permettre de



recréer l'axe viaire de la rue Sébastopol et l'aménagement d'un vaste espace arboré ouvert au public et accessible depuis le Cours de Verdun et la future Rue Sébastopol.

Plus largement, la Ville de Tonneins et Val de Garonne Agglomération accordent une place importante aux mobilités alternatives à la voiture, notamment les mobilités douces. Val de Garonne Agglomération s'est notamment lancée dans l'élaboration d'un schéma directeur vélo destiné à favoriser la pratique du vélo sur le territoire, en particulier pour les mobilités du quotidien. A l'automne 2022, elle va également proposer aux habitants du territoire un service de location de vélos à assistance électrique moyenne et longue durée. La Manufacture des Tabacs, de par sa proximité avec la gare, pourrait représenter un espace à investir pour plusieurs services en lien avec les mobilités actives : un guichet d'information et de vente de tickets de transport (SNCF et Evalys), un espace dédié à la location et à la réparation des vélos, du stationnement vélo, un espace d'attente et de détente pour les voyageurs, etc.

**Aussi, les collectivités organisatrices de l'appel à projets seront particulièrement attentives aux propositions des groupements candidats qui garantiront l'ouverture de la partie patrimoniale du site sur l'espace public et son accessibilité aux piétons et qui inscriront le projet dans les politiques publiques locales menées en matière de mobilité durable.**

- **Un projet prenant en compte l'installation du futur pôle culturel de la commune**

La municipalité souhaite installer, dans le bâtiment E de l'ancienne Manufacture des Tabacs, un vaste pôle culturel regroupant le service culturel de la commune, la médiathèque (jeunesse et adultes), une salle de spectacles (d'une capacité d'environ 100 personnes) et une salle d'exposition. Le lieu pourrait également accueillir une Micro-Folie et un lieu dédié à la mémoire du tabac.

**Aussi, cet espace n'est pas inclus dans le périmètre de l'appel à projets mais les collectivités organisatrices de l'appel à projets seront particulièrement attentives aux propositions qui intégreront cette donnée et veilleront notamment à la compatibilité des activités envisagées sur le site avec le futur pôle culturel de la commune.**

- **Un projet associant l'écosystème local**

Val de Garonne Agglomération et la commune de Tonneins sont attachées à associer l'écosystème local aux réflexions et aux projets menés. Val de Garonne Agglomération s'engage dans le dispositif « Territoires d'engagement » de l'ANCT dont l'objectif est de définir une stratégie de transformation de la relation et de la participation citoyenne.

Parallèlement, la commune de Tonneins a déjà mené, avec l'appui de son assistance à maîtrise d'ouvrage, plusieurs démarches de concertation citoyenne sur le projet de reconversion de la Manufacture des Tabacs, à savoir :

- **Un questionnaire**, lancé en décembre 2021, administré sur le marché et relayé numériquement. Il a permis de recueillir près de 300 réponses, témoignant de la volonté des enquêtés de faire revivre ce lien autour d'activités économiques, de formation, résidentielles, culturelles et de loisirs.
- **Un forum-atelier**, organisé le 1<sup>er</sup> juin 2022. Cet événement, ouvert à l'ensemble des habitants de la commune, a mobilisé une cinquantaine de participants. Il était destiné à partager l'état des lieux du projet, restituer l'analyse des questionnaires et approfondir les axes de programmation. Les participants ont ainsi pu développer leurs idées sur différentes pistes de programmation (espaces publics, activités économiques, activités culturelles, habitat, commerces) en travaillant en table-ronde.

- **Un temps d'échange avec les professionnels de la culture**, à venir. Il a pour objectif de réunir des acteurs culturels d'horizons divers, principalement du tissu local, afin de poser les bases d'une possible occupation temporaire par certains acteurs.

**Afin de poursuivre la dynamique engagée, les collectivités organisatrices de l'appel à projets veilleront aux modalités d'association de l'écosystème local (habitants, associations, partenaires, etc.) exposées dans les propositions des groupements candidats.**

## 6. Gouvernance et pilotage de l'appel à projets

### 6.1 Gouvernance

---

La gouvernance dédiée au pilotage de l'appel à projets est la suivante :

- Les **élus référents** en charge du suivi du dossier :
  - *Commune de Tonneins* : Monsieur Dante RINAUDO (Maire) et Monsieur Guy LAUMET (Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et de l'habitat)
  - *Val de Garonne Agglomération* : Monsieur Jacques BILIRIT (Président) et Madame Catherine BERNARD (Vice-Présidente en charge d'Action Cœur de Ville)
- Les **techniciens référents** en charge du suivi du dossier :
  - *Commune de Tonneins* : Madame Najète KHANOURI (DGA)
  - *Val de Garonne Agglomération* : Madame Juliette GASNIER (Chargée de mission)
- Le **référént local pour l'Etat** : un représentant de la DDT 47

### 6.2 Partenaires mobilisés

---

Dans le cadre du projet de reconversion de la Manufacture des Tabacs, la Ville de Tonneins travaille, depuis fin 2021, avec une Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) afin de l'accompagner dans la définition du programme de réhabilitation du site. Cette mission consiste à proposer des orientations programmatiques en adéquation avec les besoins territoriaux, à esquisser des scénarios de montage et à engager un travail citoyen avec la population. Cette mission est menée par Aquitanis en groupement avec le cabinet Le Troisième Pôle, spécialiste en programmation culturelle et le cabinet d'avocat DS Avocats.

En outre, plusieurs partenariats ont également été établis dans le cadre du projet de reconversion de la Manufacture des Tabacs et, plus largement, dans le cadre d'Action Cœur de Ville. Ils pourront être associés à la démarche.

Il s'agit des **partenaires** suivants :

- Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah),
- Action Logement,
- Banque des Territoires,
- Chambres consulaires de Lot-et-Garonne,
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Lot-et-Garonne (CAUE 47),
- Département de Lot-et-Garonne,
- Domofrance (bailleur social),

- Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA),
- OPH Habitalys (bailleur social),
- Région Nouvelle-Aquitaine.

D'autres partenaires pourront être également associés : Association des Acteurs Economiques Tonneinquois (AET), Architecte des Bâtiments de France, ADES Formation, Cité de la Formation, Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire de Nouvelle-Aquitaine (CRESS), SEM 47, CNAM, etc.