



# Synthèse de l'atelier de concertation avec les habitants

12 février 2025

# Synthèse à retenir – Atelier du 12 février



35 participants  
(16% des habitants)



5 tables de réflexion associées à 5 profils types de clients (personae)



## Objectifs

Présenter l'étude et son contexte  
Permettre l'appropriation de l'étude par les habitants  
Recueillir les besoins associés à la maison d'Annette sous le prisme des personae – une journée idéale à la maison d'Annette



Salle polyvalente de la Mairie  
Suivi d'un cocktail convivial avec les participants organisé par le CM

Introduction de Madame la Maire



Exemple de réflexion – Table habitants



Questions « brûlantes » : début de la présentation

## Finalités et agenda de l'atelier

Accueil
Introduction
Questions brûlantes
Agenda
Engagements mutuels
Objectif et finalités de l'étude Egis
Brives-sur-Charente et Salignac : deux projets voisins
Deux projets complémentaires à articuler pour leur réussite respective Q/R avec la salle
Comprendre les atouts et caractéristiques de Brives-sur-Charente pour son projet
Q/R avec la salle
Atelier de co-construction : Une journée idéale à la maison d'Annette pour .....
Travail /échanges en groupe avec un animateur par table Restitution en plénière des meilleures idées
Conclusion de l'atelier

Déroulé de l'atelier



***Ma journée idéale à  
la maison  
d'Annette***

***I si je suis .....***

# Les cinq profils d'usagers à considérer pour la maison d'Annette



**La famille en vélo**



**Le groupe d'amis à vélo**



**Le randonneur(e) du GR360**



**Le/La brivois(e)  
Actif  
Non-actif**



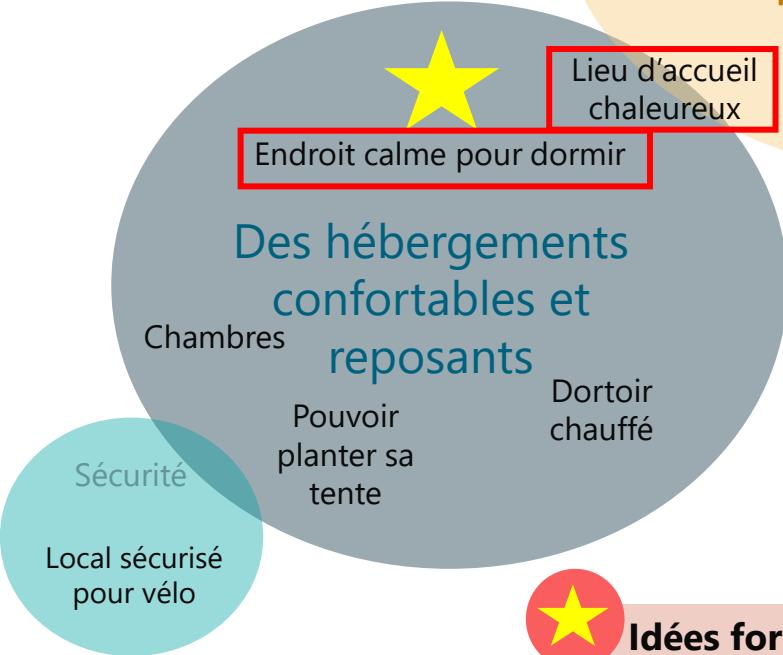
**Le touriste motorisé**

# Les attentes des profils-type

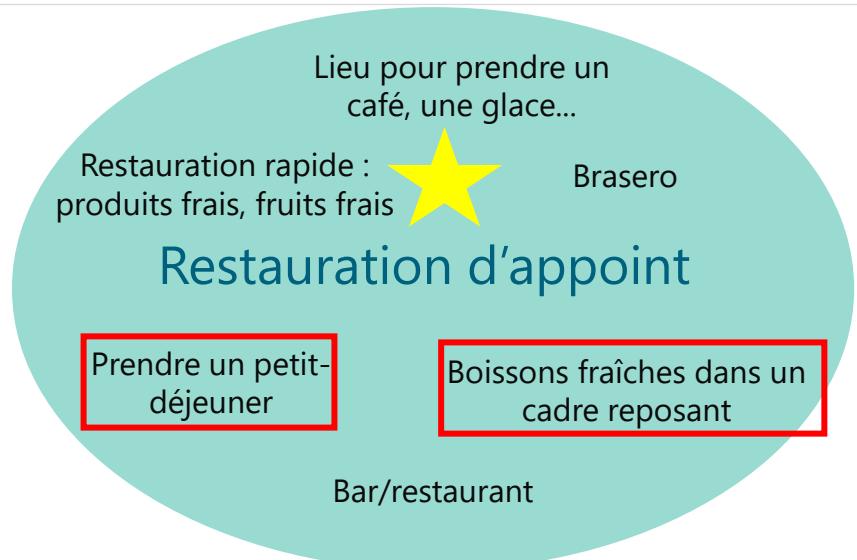
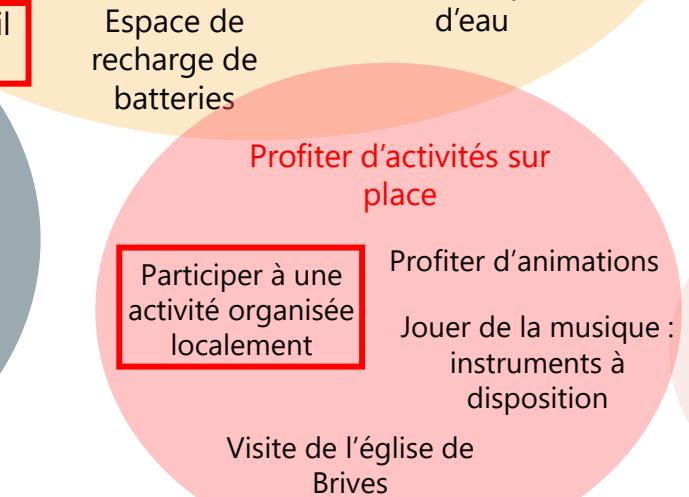
Mentionnés plusieurs fois



Le groupe d'ami à vélo



## Des hébergements confortables et reposants



## Restauration d'appoint



## Idées fortes

- Un hébergement reposant quel qu'en soit le format
- Une possibilité de profiter de la nature et d'activités localement
- Des services essentiels pour les itinérants (sanitaires, réparation...)
- Une offre de restauration d'appoint, du petit-déjeuner au dîner.

# Top 3 des idées les plus utiles et nécessaires proposées par les participants



## Idées fortes

- Avoir une offre de restauration d'appoint à disposition ou pouvoir se préparer de quoi manger
- Des services essentiels pour les randonneurs (sanitaires, lave-linge, zone de repos...)
- Pouvoir profiter d'un cadre naturel reposant

## Idées fortes

- Un hébergement pour l'accueil des proches (toute saison)
- Un espace multimodal pouvant accueillir de la restauration simple toute saison, des activités de tous types (soirées ciné, jeux de société...), etc.
- Une offre de produits locaux à la vente et en dégustation

## Idées fortes

- Laver son linge, branchements électriques
- Avoir un espace pour se restaurer différent du camping-car
- Profiter d'évènement organisés localement et d'activités sur place

En jaune les éléments de programmation qu'Egis souhaite retenir.

En rouge les éléments non retenus au démarrage du projet

## Idées fortes

- Des hébergements pour tous les portefeuilles et par tous les temps
- Des espaces de pause et d'activités pour tous les âges
- Une offre de collation pratique, locale et abordable
- Des services essentiels pour les itinérants (sanitaires, réparation...)

## Idées fortes

- Un hébergement reposant quel qu'en soit le format
- Une possibilité de profiter de la nature et d'activités localement
- Des services essentiels pour les itinérants (sanitaires, réparation...)
- Une offre de restauration d'appoint, du petit-déjeuner au dîner.

Cette diapositive recense in extenso les propos des participants.

Il est à noter que certaines idées sont une reformulation de choses déjà acquises dont l'intérêt est de désigner l'appropriation par les habitants

## **Synthèse des pistes programmatiques issues de l'étude de marché et des entretiens**



7

# Les pistes programmatiques



Quels lieux et services aux habitants ?

- **Un lieu de centralité, qui crée du lien pour la population locale** : l'idée est de pouvoir proposer des services qui favorisent les rencontres intergénérationnelles, l'entraide et la convivialité
- **Un lieu qui doit vivre toutes saisons et être accessible et utile aux habitants** plusieurs options sont possibles : espace multifonctionnel de convivialité, regroupant à la même enseigne habitants et touristes
- **Un lieu authentique capitalisant sur l'histoire de la maison**, mettant en valeur la ruralité, le slow living, les savoir-faire et les identités locales



Quelles fonctions pour profiter des flux touristiques ?

- **Profiter de la proximité immédiate à deux itinérances touristiques, la Flow Vélo et le GR360** pour capter des cyclistes et randonneurs itinérants et leur proposer une halte rurale. L'itinéraire plat de la Flow Vélo attire principalement des familles, des seniors actifs et des groupes d'amis, ce qui suggère un besoin d'infrastructures accessibles et conviviales
- **Une dimension écologique par la présence d'une zone Natura 2000 : une opportunité pédagogique et de sensibilisation** : des initiatives comme les ateliers participatifs pourraient renforcer l'attractivité du site, en ciblant des clientèles locales et touristiques en quête d'expériences immersives.

# Synthèse des études de marché

## Potentiel d'implantation de nouveaux services à la population

### Logements

Pas de volonté particulière d'attirer de nouvelles populations de la part de la commune, malgré un marché attractif.

Utiliser le parc existant pour accueillir des nouvelles familles si besoin.



A l'issue de l'atelier de concertation habitants, l'hypothèse d'utiliser la maison d'Annette pour utiliser du logement saisonnier est une piste à évaluer.

Lors de l'atelier, les habitants ont souligné leur intérêt pour un hébergement d'appoint à destination de leurs proches.

### Commerces

Une offre de proximité, comme de grandes surfaces qui répond aux besoins des habitants.

Le projet de Salignac portant cet axe en priorité par son offre multiservices (produits locaux, produits de dépannage, dépôt de pain, tabac/presse/jeux, comptoir poste), le projet de Brives ne développera pas cette offre en première phase, tant qu'une offre supplémentaire ne sera pas nécessaire.



# Synthèse des études de marché

## Potentiel d'implantation de nouveaux services à la population

### Equipements publics et services

Une offre éducative à proximité presque immédiate (moins de 10 minutes en voiture).

Un développement de services publics pas nécessaire au vu de la proximité de la ville à Cognac.



La dimension sportive pourrait intéresser des jeunes actifs qui vivent sur la commune et peut être étudiée, notamment dans le cadre de la Flow vélo.

Lors de l'atelier, un service d'aides aux démarches administratives en ligne a été évoqué (haut-débit, impression, aide informatique). La mise en place d'une bourse aux besoins a également été évoquée à plusieurs reprises.

De plus, un espace de stockage pour le matériel inondation a été jugé nécessaire pour faciliter les interventions.

### Tiers-lieux – lieux créatifs hybrides

Une offre de tiers-lieux existe, plutôt orientée vers du coworking. Le concept Big Up 17, qui proposait à Saint-Sauvant un FabLab, des ateliers artisanaux partagés, une ressourcerie/recyclerie, un centre de ressources, ainsi que des espaces de formation et de transmission de savoir-faire, mêlant offre artistique, culturelle et médiation numérique, avait rencontré un certain succès avant de cesser ses activités en raison de désaccords internes. Cela témoigne toutefois d'un réel intérêt pour ce type de lieux hybrides et collaboratifs.



En zone rurale, la taille de la population cible est restreinte. Plutôt que de reproduire les modèles existants, Brives pourrait se positionner sur des thématiques de niche : intégrer des activités artisanales ou culturelles spécifiques, en lien avec le patrimoine local, développer un espace axé sur la valorisation des savoir-faire, de la préservation de la biodiversité, des circuits courts...

De nouveaux modèles comme des espaces partagés pour des artisans, des entrepreneurs locaux, ou des ateliers de formation pourrait être envisagés. Des services immersifs (ateliers en extérieur, espace de détente en lien avec la Charente) permettrait de se démarquer des offres plus urbaines.

Lors de l'atelier, l'animation du lieu a été évoquée comme un sujet clef, tant sur la destination locale que touristique : soirées à thèmes, organisation d'activités localement, « savourer » la nature...

# Synthèse des études de marché

## Potentiel d'implantation de nouveaux loisirs et activités touristiques

### Hébergements touristiques et services associés

Des offres sont déjà présentes le long de la Flow Vélo du GR360 : un positionnement plutôt économique/moyenne gamme qui cible aussi bien les familles / groupes que les couples. Plusieurs gîtes individuels ou chambres d'hôtes bordent l'itinéraire, souvent situés dans des anciennes bâtisses rénovées. L'offre est plutôt classique dans la décoration des lieux et les services proposés.

Les flux de la Flow Vélo sont en croissance, pour autant le concept d'hébergement devra être différenciant. Des hébergements classiques (chambres d'hôte, zone de bivouac) pourraient être associés à un ou deux logements insolites (tiny houses, cabanes, tonneaux) pour attirer des clientèles recherchant une expérience originale, en lien avec le slow tourisme et la nature.

Afin d'être en ligne avec l'offre existante, il est nécessaire d'assurer des services associés de restauration (cuisine commune, plats cuisinés en commande) et de bien-être pour une offre clef en main.



### Lieu de valorisation de l'artisanat

La maison d'Annette pourrait profiter de la présence diffuse d'artisans pour les regrouper dans un espace dédié à Brives, favorisant ainsi les synergies, la visibilité, et l'attractivité. Ce regroupement pourrait prendre la forme d'un espace partagé ou d'un marché saisonnier permettant à Brives d'être une étape incontournable pour les itinérants.

Proposer un lieu d'expérience unique mêlant ateliers interactifs, espace de dégustation qui mettrait en avant des thématiques différenciantes et dans l'air du temps telles que l'écologie, le slow living, ou le retour à l'essentiel (permaculture, recyclage, seconde main, apiculture, produits biologiques...) ; il serait possible d'associer des animations ponctuelles (marchés, festivals artisanaux) pour renforcer l'attractivité du lieu.



# Synthèse des études de marché

## Potentiel d'implantation de nouveaux loisirs et activités touristiques

### Tourisme d'affaires

L'accessibilité limitée constitue un frein au développement du tourisme d'affaires à Brive, rendant nécessaire la mise en place d'une navette depuis les gares environnantes pour faciliter l'organisation de séminaires et d'événements d'entreprise.



Les besoins exprimés lors des entretiens montrent que le marché est déjà bien couvert pour les petits formats (lieux expérientiels existants), et qu'il n'y a pas de forte demande pour des lieux de capacité intermédiaire. En revanche, les attentes se portent davantage sur des grands centres de congrès capables d'accueillir des événements d'envergure.

Par ailleurs, pour qu'un site puisse être attractif sur ce marché, la présence d'une capacité d'hébergement suffisante (minimum 15 chambres sur place) est un critère essentiel.

### Halte pour les itinérants

Plusieurs haltes existent entre Saintes et Cognac, et une nouvelle halte vélo est prévue à Salignac-sur-Charente. Cependant, ces haltes proposent essentiellement des équipements de base (poubelles, toilettes, points d'eau potable) et n'intègrent pas toujours une offre complète combinant services pratiques (réparation, snack, etc.).



Il y a un potentiel à densifier encore les services de la Flow Vélo entre Saintes et Cognac (1h45), et du GR360.

Positionner la halte comme une escale verte et lieu de découverte locale, en y intégrant une expérience courte et immersive (balades guidées, dégustation de produits locaux, mini-atelier artisanal, atelier-contes). Développer une offre combinant praticité (services essentiels) et plaisir (découverte et détente).

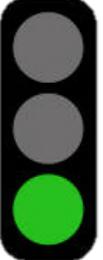
# Pistes programmatiques

## Synthèse

Logements



Lieu de valorisation de l'artisanat



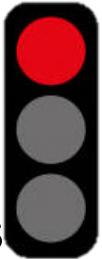
Tourisme d'affaires



Halte pour les sportifs/itinérants



Commerces



Equipements publics et services



Hébergements touristiques et services associés



Tiers-lieux – lieux créatifs hybrides



# Pistes programmatiques s'intégrant aux objectifs ci-dessous

**Une offre immersive autour de la nature, de l'écologie et de l'authenticité :**

- **Offrir des expériences immersives pour les familles et visiteurs en quête d'authenticité**, en insistant sur **un positionnement alternatif et durable** : activités éducatives, ateliers interactifs sur l'écologie et le patrimoine local, et mise en avant du « slow living »
- Capitaliser sur **les atouts de la zone Natura 2000** pour positionner Brives comme un espace de découverte, de déconnexion et de sensibilisation environnementale.

**Un lieu qui renforce le lien social, l'ancre local et le partage d'expériences :**

- **Créer un espace convivial et intergénérationnel favorisant les rencontres à destination des habitants comme de la population locale élargie (écoliers, villages voisins...)**
- **Un lieu de création et de partage autour de l'artisanat local**
- **Offrir des expériences ludiques avec une programmation variée :**
  - **Bar à jeux**, parcours interactifs
  - **Terra Aventura**, un parcours de géocaching immersif reliant Salignac et Brives...

**Une halte stratégique à la croisée de deux itinérances (Flow Vélo et GR360) :**

- **Développer un point d'étape clef en main et adaptés aux itinérants** (Flow Vélo, GR360) avec une halte conviviale proposant **hébergement** associé à une offre complémentaire : solutions de restauration d'accompagnement, des services pratiques comme la réparation de vélos, des activités (jeux, ateliers...)

**Objectif : Offrir une alternative différenciante et complémentaire aux projets voisins pour attirer une clientèle variée et dynamiser le territoire.**

# **Pour poursuivre phase 2**

**8**

# Phase 2 : scénarios d'aménagement

## Objectifs :

- Mettre en cohérence les orientations programmatiques avec les potentialités du site

## Livrables :

- 1ère approche spatialisation schématique, programmation, montage : 2 scénarios
- Note argumentée par scénario incluant estimation financière sous forme d'analyse comparative
- Support et CR de l'atelier et du comité de pilotage.

1. **Elaboration de 2 esquisses de scénarios** comprenant une première approche en termes de programmation spatialisée.

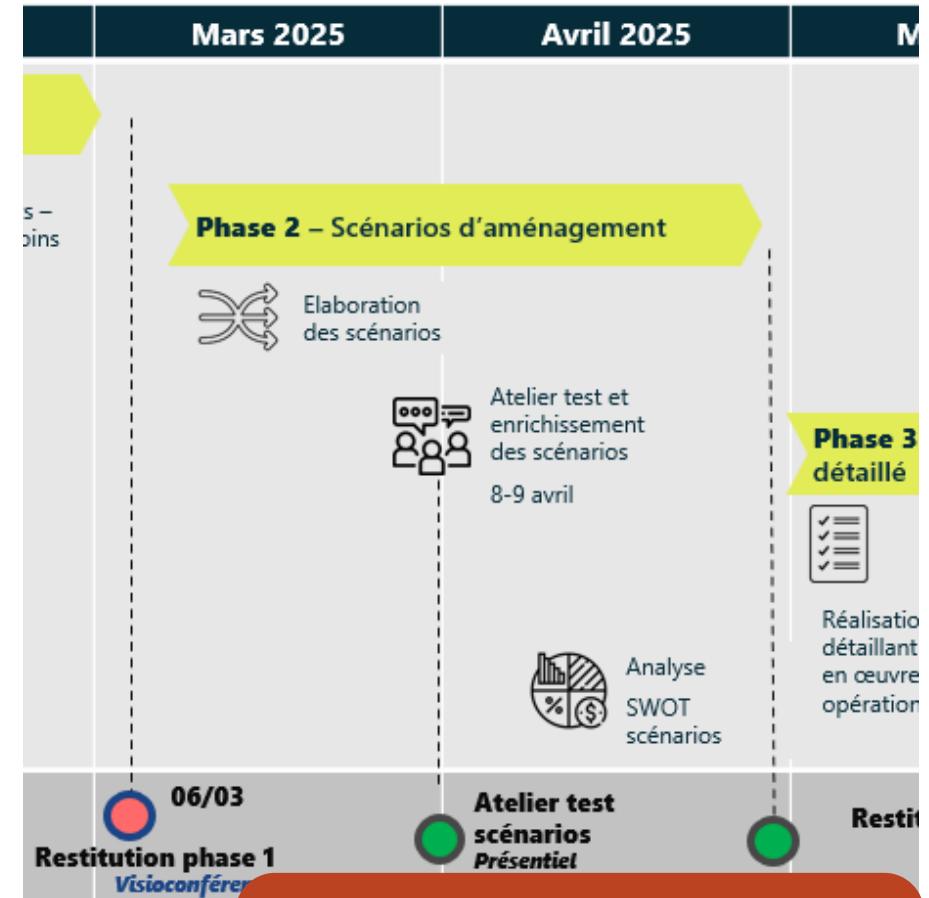
### 2. Atelier de travail d'approfondissement des scénarios

Format de l'atelier à définir : partenarial ou habitants

### 3. Analyse comparative des différents scénarios :

Analyse comparative type SWOT des différents scénarios proposés contenant une 1ère approche d'estimation financière pour faciliter l'aide à la décision (sur la base de ratios)

### 4. COPIL pour arbitrage du scénario préférentiel à développer (en présentiel).



Nouvelles dates à confirmer



**Gentiane PORTRON**  
**Directrice de mission**

06 74 26 36 66  
[gentiane.portron@egis-group.com](mailto:gentiane.portron@egis-group.com)

**Nina LESNIK**  
07 88 07 24 86  
[nina.lesnik@egis-group.com](mailto:nina.lesnik@egis-group.com)

**Paul THIMISTER**  
06 79 34 77 28  
[paul.thimister@egis-group.com](mailto:paul.thimister@egis-group.com)