



UNION RÉGIONALE
SOIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NOUVELLE-AQUITAINE



Toits de Choix



L'HABITAT PARTICIPATIF : UN LEVIER POUR L'ACCUEIL DE POPULATION ET LA REVITALISATION DES BOURGS, CENTRES-BOURGS ET CENTRES-VILLES ?

Bilan d'une expérimentation territoriale Juillet 2017 à décembre 2019



Oradour/Vayres



St-Mathieu



La Meyze



Saint-Yrieix-la-Perche

Fédération Châtaigneraie Limousine

La Monnerie - 87150 ORADOUR-SUR-VAYRES

Président : Daniel FAUCHER

Référent technique : christophe.lambert@chataigneraielimousine.fr – 05 55 70 99 45

Site internet : www.chataigneraielimousine.fr

Pages facebook : [#chataigneraielimousine/](https://www.facebook.com/chataigneraielimousine/) et [#habitatparticipatif.chataigneraie/](https://www.facebook.com/habitatparticipatif.chataigneraie/)



Le projet « Ingénierie de l'accueil et du développement économique » est cofinancé par l'Union Européenne. L'Europe s'engage dans le Massif Central avec le fonds européen de développement régional.



UNION EUROPEENNE
Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
L'Europe investit dans les zones rurales



Une démarche expérimentale au service de l'attractivité et de la revitalisation des bourgs et centres-bourgs

Accueillir et résorber la vacance en cœur de bourgs

Cette démarche part d'un triple constat :

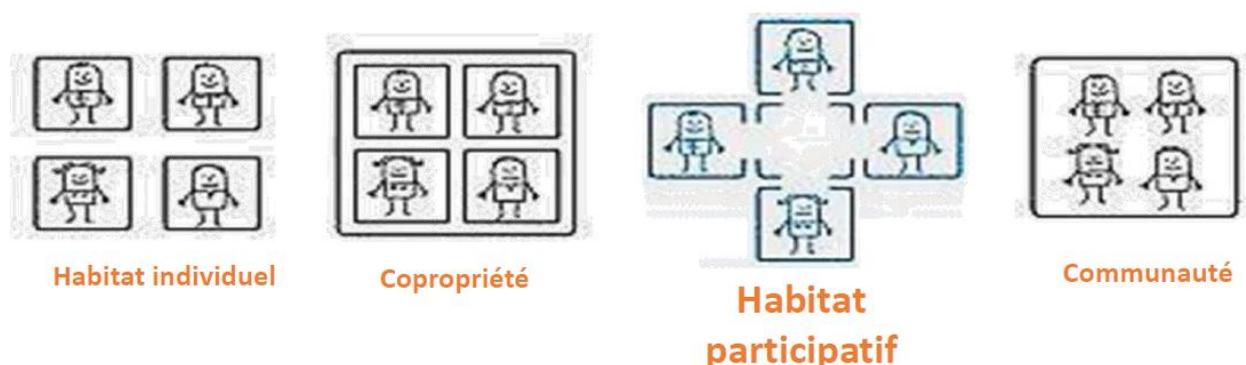
- la nécessité pour le territoire d'accueillir de nouveaux habitants (solde naturel négatif) ;
- la nécessité de (re)faire des bourgs, centres-bourgs et centres-villes des lieux de centralité et de proximité ;
- l'existence dans ces bourgs de grosses bâtisses anciennes qui ne trouvent pas preneurs sur le marché de l'acquisition en raison de leur taille, de leur configuration et/ou des travaux nécessaires à leur réhabilitation.

Phénomènes émergents et signaux faibles

A ce triple constat, s'ajoute un quatrième : l'identification, de manière presque fortuite, sur le territoire de plusieurs collectifs de ménages s'étant installés – ou cherchant à s'installer – sur un même lieu de vie, où chacun aurait un logement mais pourrait partager des espaces et des équipements communs. L'un d'eux, l'éco-hameau du Moulin de Busseix à Ladignac-le-Long, fait d'ailleurs figure de référence nationale dans les réseaux de l'écoconstruction et de l'habitat participatif.

L'habitat participatif, quesako ?

C'est le choix de plusieurs ménages de coconstruire un même lieu de vie, en s'entendant sur des valeurs et en mettant en commun, sans pour autant tout partager (coexistence d'espaces communs et privés).



Mode d'habiter ancien et marginal, il s'est développé jusqu'à présent par le recours à la construction, souvent dans les agglomérations et les métropoles, là où l'habitat collectif est la norme et l'accès au foncier difficile.

Il bénéficie depuis 2014 d'une reconnaissance législative (loi ALUR) qui sécurise le montage juridique et financier des opérations.

Des questionnements plus que des certitudes

Et si ce mode d'habiter pouvait être une solution pour occuper des bâtiments inadaptés à l'habitat « classique » (individuel et collectif, en location et en accession) ?

Et si en parler sur le territoire permettait de susciter un intérêt pour ce mode d'habiter ?

Et si faire émerger une offre construite permettait de révéler une demande non exprimée sur le territoire pour ce type d'habitat ?

Et si cette offre donnait du territoire une image attractive auprès de ménages urbains candidats au départ ?

Et si l'habitat participatif, par ses valeurs et son processus collaboratif, contribuait à redonner une dynamique sociale et collective dans les bourgs et centres-bourgs en perte de vitalité ?

Un pari un peu... fou !

Et doublement, puisqu'il s'agit de monter des projets de réhabilitation en centres-bourgs ruraux quand la majorité des opérations connues sont :

- soit des constructions neuves de gros collectifs dans les zones urbaines tendues ;
- soit des écoconstructions en pleine nature !

Mais le rôle d'un Pays n'est-il pas de sortir des sentiers battus et d'expérimenter ?

Une expérimentation en 2 phases

Phase 1 : le lancement (septembre 2017 – juin 2018)

Cette expérimentation a été rendue possible par des crédits disponibles dans le cadre de la politique « Massif Central » d'accueil de nouvelles populations Massif Central, qui a permis le recours à des prestataires (25 300 € HT) avec le soutien de l'Etat (FNADT) et de l'Europe (FEDER), pour un total d'aide de 51,49%.

Néanmoins, le recours à ces crédits imposait que l'expérimentation se termine au 30 juin 2018 - ce qui allait s'avérer trop court pour atteindre l'objectif de constitution d'un groupe intéressé par l'un des immeubles proposé (cf. supra).

Phase 2 : la poursuite (juillet 2018 – novembre 2019)

La décision de poursuivre l'expérimentation a été rendue possible grâce au programme européen Leader Châtaigneraie Limousine. En effet, l'animation de la démarche a été confiée à partir de juillet 2018 au chargé de mission « centre-bourg » (0,4 ETP financé à 80 % pour l'ensemble des missions centres-bourgs).

Phase 1 : une déclinaison en 5 volets

Rechercher des bâtiments

Pour des raisons à la fois pragmatique (délais contraints nécessitant une maîtrise foncière – cf. infra) et stratégique (impliquer les élus du territoire), un appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été lancé (septembre 2017) auprès des seules communes et communautés de communes pour qu'elles proposent des bâtiments vacants dont elles étaient propriétaires en centre-bourg, et pouvant accueillir plusieurs logements. A échéance de l'AMI, 8 communes avaient proposé 15 immeubles.

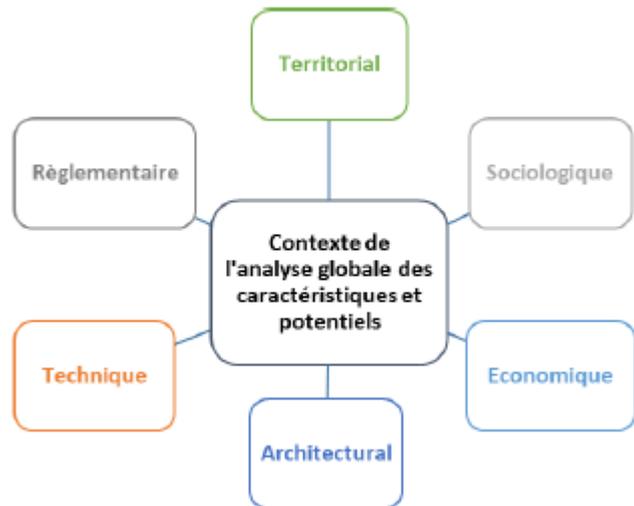
Caractériser et sélectionner les bâtiments les plus adaptés

Dès le départ, l'objectif était de concentrer les efforts sur les 3 à 5 immeubles les plus pertinents pour un projet d'habitat participatif. Le choix s'est fait sur la base de 6 groupes de critères.

5 immeubles ont d'abord été retenus dans 4 communes différentes avant qu'une des communes souhaite finalement en retirer un de l'expérimentation.

Les 4 immeubles retenus sont deux presbytères (La Meyze et St Mathieu), une ancienne salle des fêtes (Oradour sur Vayres) et une ancienne vinaigrerie et son logement attenant (St Yrieix la Perche).

Des rendez-vous ont été pris avec les communes dont les immeubles n'avaient pas été retenus pour évoquer d'autres pistes de réhabilitation.



Sensibiliser et informer

Ce volet a concerné plusieurs cibles : d'une part, les élus et les partenaires institutionnels et d'autre part, les habitants. Il a également pris plusieurs formes : 3 réunions d'information, un communiqué et une conférence de presse, la création d'une page facebook dédiée au projet et l'édition d'affiches et de flyers (cf. ci-contre).

L'objectif était de faire connaître l'habitat participatif, de susciter des échanges et de créer un environnement favorable à la réussite des projets – entre autres éviter les résistances voire les oppositions par méconnaissance.



Formaliser les offres et prospecter les candidats

Chaque bâtiment a fait l'objet d'une fiche descriptive mentionnant (entre autres) : sa localisation, sa superficie, ses atouts et son potentiel de création de logements (entre 2 et 7 suivant les bâtiments).

Ces fiches ont été annexées à l'appel à manifestation d'intérêt de candidats lancé en mai 2018, à la fois aux niveaux local (communiqué et conférence de presse) et national (réseaux spécialisés autour de l'habitat participatif (cf. ci-contre – site de la Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif)).

Chaque bâtiment a également fait l'objet d'une diffusion sur Leboncoin.



Vérifier les prérequis des candidats sur l'habitat participatif

Il s'agissait de vérifier par entretien téléphonique, un certain nombre de prérequis sur l'habitat participatif (connaissances de base sur ce que recouvre l'habitat participatif) auprès des candidats ayant répondu à l'AMI.

Phase 1 : Un accompagnement par des spécialistes

Mis à part pour la recherche de bâtiments, la Châtaigneraie Limousine s'est appuyée sur la compétence de professionnels :

- « SOLIHA (SOLidaire pour l'HAbitat) Nouvelle-Aquitaine » pour la partie technique (aide à la sélection des bâtiments les plus pertinents) ;
- l'association « Dessine-Moi un Logement » et l'EURL « Toits de Choix », spécialistes de l'habitat participatif.

Phase 1 : la concertation au cœur du projet

La concertation, fondement de l'habitat participatif...

Comment « coconstruire » un lieu de vie partagé sans échanger, débattre, se mettre d'accord sur le projet collectif qu'est l'habitat participatif ? A partir du moment où un groupe de ménages se constitue, il faut en moyenne 15 à 18 mois et de nombreuses phases de travail en commun pour que le projet se matérialise en charte de valeurs, règlement de copropriété, plans et autorisation de financement. Avec au passage, des départs mais aussi parfois des arrivées au cours du projet.

... et de la revitalisation des bourgs, centres-bourgs et centres-villes.

La démarche de revitalisation, impulsée par la Châtaigneraie Limousine et soutenue par son programme européen Leader, s'appuie sur 5 éléments clés. Parmi ceux-ci : la mobilisation la plus large possible autour du projet, dans son élaboration et sa mise en œuvre.

La concertation en action

Avant le lancement de l'AMI pour la recherche de bâtiments, plusieurs rencontres ont été effectuées pour évaluer la pertinence du projet :

- avec des spécialistes limousins de l'habitat participatif (universitaires, associations) ;
- avec des maires (une demi-douzaine) pour évaluer leur niveau de connaissance et d'intérêt pour l'habitat participatif.

Ces rencontres ont été un préalable important pour valider le projet.

De façon assez classique, la concertation s'est organisée ensuite pour le suivi de la démarche au travers d'un Comité de pilotage comprenant partenaires, spécialistes de l'habitat participatif et communes retenues.

Mais c'est surtout au travers des réunions de sensibilisation et d'information que les échanges ont été les plus riches.

En deux mois, 6 réunions se sont déroulées sur le territoire :

- une en direction spécifique des élus et des partenaires (28 avril 2018 – cf. photo) ;
- deux en direction de la population (4 et 5 mai 2018) ;
- trois en direction d'éventuels candidats (26 mai, 2 et 9 juin 2018).

Sur le plan technique enfin, ce projet étant au croisement de plusieurs actions de la Châtaigneraie, il a été élaboré et suivi par 3 agents du Pays.



Phase 2 : une poursuite en quatre volets

La sécurisation du foncier pour la poursuite de l'expérimentation

Une délibération a été demandée aux 4 communes propriétaires des immeubles retenus pour :

- conserver le bien pendant les 6 mois de relance de la prospection (juillet 2018 – janvier 2019) ;
- conserver le bien dans la démarche 12 mois supplémentaires en cas de constitution d'un groupe.

Nouvelles actions de communication et prospection

Elles se sont matérialisées par :

- la pose de banderoles sur les façades des immeubles concernés (juillet 2018) ;
- la relance de l'AMI auprès de candidats jusqu'en septembre 2018 ;
- la mobilisation de médias nationaux sensibles à l'habitat participatif.



Nouvelles actions de sensibilisation, en partenariat avec des acteurs locaux

Etaient prévues :

- le développement d'un plan de communication, en particulier auprès du public anglophone ;
- des réunions d'information locales en partenariat avec des acteurs locaux (cinémas, médiathèques, centre social de Nexon...) ;
- la présentation d'une exposition thématique sur ce thème (à trouver ou créer).

Aucune de ces actions n'a été réalisée faute de temps et de moyens dédiés. En revanche :

- la Châtaigneraie a participé à une table ronde « habiter autrement » organisée à St-Pierre de Frugie (24) en septembre 2018 (cf. photo) ;
- 3 des 4 communes retenues ont participé à une bourse départementale à l'habitat participatif organisée par Dessine-moi un Logement en avril 2019.



Mieux qualifier les offres

Plusieurs actions étaient prévues à ce titre :

- Des précisions demandées aux communes quant aux modalités de cession des immeubles (prix de vente, éventuelle participation de la commune...) ;
- La réalisation de chiffrage des travaux et de croquis de « mise en ambiance » possible pour rendre les immeubles plus attractifs.

Aucune de ces actions n'a été réalisée.

L'expérimentation à l'heure du bilan

Un objectif final non atteint 😞

L'expérimentation devait se conclure par l'identification d'un nombre suffisant de candidats pour lancer une phase d'accompagnement d'un ou de plusieurs groupes constitués vers l'habitat participatif. Ce ne fut pas le cas. L'immeuble proposé par St Yrieix la Perche a suscité le plus d'intérêt, mais en nombre insuffisant, et sur une période trop étalée dans le temps.

Au total une vingtaine de contacts ont été noués, de façon plus ou moins régulière, au cours des 2 années de l'expérimentation. Si l'on faisait le portrait-robot de la personne intéressée par l'habitat participatif à partir de ces contacts, ce serait une femme âgée de 55 à 70 ans, avec des ressources modestes, cherchant autant à acheter qu'à louer, souhaitant ne pas continuer à vieillir isolée, et créer des liens de solidarité, de préférence avec des personnes plus jeunes.

Un engagement variable des communes 😊

Le fait que 8 communes aient proposé 15 immeubles au total peut être jugé favorablement, de même que la participation de la plupart des communes retenues aux actions de promotion proposées par la Châtaigneraie.

Néanmoins, l'absence de positionnement sur les éventuelles conditions de cession n'a pas permis de mettre en avant un prix attractif ou un soutien financier qui aurait pu être un atout à mettre en avant dans la seconde phase de prospection.

Une mobilisation locale modeste 😊

La fréquentation aux différentes réunions de sensibilisation / d'information est restée modeste et la présence d'élus s'est limitée globalement aux communes qui ont proposé un ou plusieurs bâtiments.

La naissance d'un groupe sur le territoire 😊

Un groupe (Habsolim) s'est constitué grâce à la participation d'habitants du territoire aux réunions d'information. Si elles connaissaient déjà l'habitat participatif, le projet de la Châtaigneraie leur a permis de passer à l'action. Composé aujourd'hui d'une dizaine de personnes, (début 2020) ce groupe prospecte sur la partie ouest du territoire (entre Saint-Junien, Nieul et Limoges), à la recherche d'un terrain à la campagne mais proche des services d'une ville.

Intérêt des médias locaux et reconnaissance nationale 😊

La presse locale a montré sa curiosité lors des conférences de presse et a plutôt bien relayé les informations (5 articles papiers, 2 interviews radio).

L'expérimentation a également suscité de l'intérêt au-delà du territoire :

- audition par le Forum de l'Habitat Privé et intégration dans un recueil national d'expériences sur les modes alternatifs de production de logements (mai 2018) ;
- invitation par le PETR Val de Loire-Nivernais à présenter l'expérimentation lors de son Forum centre-bourg (septembre 2018) ;
- prix spécial du Jury des Trophées de l'Innovation Territoriale, décerné par l'ANPP (Association nationale des Pôles territoriaux et des Pays) lors des Etats Généraux des Pays et Pôles Territoriaux d'Equilibre du Territoire (octobre 2018).



LOGEMENT ■ L'habitat participatif, mode de vie modulable, est aussi accessible à Saint-Yrieix

Favoriser la cohabitation heureuse

L'association loi 1901 Châtaigneraie Limousine organise des journées d'information autour de l'habitat participatif et propose quatre possibilités de lieux adaptés à ce type de projet.

Rendez-vous dans l'un des lieux publics suivants pour le prochain Forum participatif d'information sur l'habitat participatif et proposez quatre possibilités de lieux adaptés à ce type de projet.



« L'habitat participatif n'est pas réservé aux écologistes ou aux baby-boomers ! »



Quelques éléments d'explication

Des immeubles « pas faciles » !

C'est peu de dire que les immeubles proposés par les communes n'étaient pas ceux qui étaient les plus faciles à remettre sur le marché ! En même temps, si cela avait été le cas, ils n'auraient sans doute pas été proposés.

Taille, configuration et/ou état général des immeubles, beaucoup d'éléments laissaient augurer de coûts d'aménagement et/ou de réhabilitation élevés qui pouvaient être dissuasifs pour des ménages dont beaucoup affichaient des revenus modestes.

Des conditions d'accès au foncier faciles dans notre région

La diffusion de l'habitat participatif dans les grandes villes a un ressort économique : la faible disponibilité du foncier et son coût élevé peut conduire les ménages qui ne disposent pas de moyens importants à chercher des modes d'habitat qui permettent la mutualisation de certains espaces, et donc de certaines dépenses.

Cette motivation existe peu sur notre territoire où la disponibilité du foncier est grande, et son prix relativement faible.

Le manque d'attrait pour les bourgs ruraux

L'expérimentation a montré que le public intéressé par l'habitat participatif avait finalement globalement les mêmes aspirations que le reste de la population : une préférence pour « la campagne » et « les espaces naturels » qui les oriente plus vers la notion « d'éco-hameau » que celle d'habitat groupé en centre-bourg.

Pour certains, le niveau d'équipement en services des bourgs (à l'exception de St Yrieix la Perche) était jugé insuffisant, alors même que St-Mathieu, Oradour/Vayres et la Meyze disposent des services de base, en particulier médicaux (médecins, pharmacie). Par ailleurs, les services ambulants ou à domicile ne sont pas suffisamment perçus par le public extérieur – et peut-être pas suffisamment mis en avant par les municipalités.

Un manque de moyens dédiés sur la phase 2 de l'expérimentation

La première phase de l'expérimentation (septembre 2017 – juin 2018) a bénéficié de moyens assez importants : appel à des prestataires extérieurs (SOLIHA, Dessine-Moi un Logement et Toit de Choix pour un montant total de 30 330 € TTC), mobilisation de 3 personnes de l'équipe de la Châtaigneraie (dans des proportions variables mais bien réelles).

De tels moyens n'ont pu être reconduits sur la phase 2 (juillet 2018 – novembre 2019). En particulier pour la mission d'animation interne de la démarche qui s'est retrouvée « noyée » dans les 0,4 ETP de l'animation autour de la revitalisation des bourgs et centres-bourgs.

Conclusion

Vers d'autres formes d'habitat groupé en centre-bourg

La prévalence du public âgé de plus de 55 ans dans les contacts, ainsi qu'une partie de leur motivation (ne pas vieillir isolés), a permis d'esquisser une autre piste d'habitat groupé en centre-bourg, pour les personnes âgées souhaitant se rapprocher des services. Le modèle est ici plutôt locatif et moins participatif dans sa construction. Néanmoins, on y retrouve l'idée d'avoir des espaces communs qui favorisent les échanges et les liens.

Des graines pour plus tard ?

L'habitat participatif bénéficie d'un capital « sympathie » important.

Il n'est plus beaucoup assimilé à une vie communautaire issue des milieux hippies.

Le concept séduit par les liens de voisinage et de solidarité qui sont au cœur de la démarche, même si peu des personnes rencontrées sur le territoire (élus, habitants...) semblent prêtes à « franchir le pas ».

Néanmoins, parmi les jeunes générations, le passage à l'action semble plus fréquent : colocations, achat de matériel en commun, réseau de partage, la recherche de liens de solidarité plutôt que l'accession à la propriété...

Les contraintes (énergétique, économique) et l'évolution des mentalités vers plus de sens collectif après 4 décennies marquée par l'individualisme, feront sans doute de l'habitat participatif un modèle à réexplorer à l'avenir.

Annexes

- Bilan de l'expérimentation (phase 1)
- Dossier de prospection de candidats
- Affiches et flyers
- Fiche expérience du Forum de l'Habitat Privé