

POLITIQUES PUBLIQUES ET DIVERSITES

Habitat participatif et redynamisation des centres bourg : des convergences sont-elles possibles ?

Description de l'atelier :

En quoi l'habitat participatif, entendu comme une démarche impliquant les futur.e.s habitant.e.s dans la programmation / conception / gestion d'un ensemble immobilier, serait-il un levier pour la redynamisation des centre-bourgs ? L'atelier partage le constat que la demande pour de l'habitat participatif en centre bourg n'existe pas encore. Des approches territoriales vont devoir la

provoquer.

Intervenants : Jean-marc Biry, CAUE 67 ; Samuel Lanoë, L'Épok, Ivana Potelon, Chargée de développement Bruded ; Emile Beucher, co-fondateur de la SCIC HAMOSPHERE

OBJECTIFS

- Explorer une adaptation possible des approches/méthodologies de l'habitat participatif à l'enjeu de "ré-urbanisation" des communes rurales.
- Clarifier les interactions, complémentarités et antagonismes des enjeux et approches de l'habitat participatif et de celles des centre-bourg, entre fantasmes et réelles opportunités de synergies.
- Explorer des expériences et initiatives participatives liées à de l'habitat en centre-bourgs
- Explorer les outils à disposition des collectivités pour encourager la demande, l'accueil de projets d'habitat participatif en centre-bourg.

Introduction de JM Biry / CAUE Strasbourg

Projection d'un extrait d' « un Monde pour soi »

Quand le réseau des CAUE est sollicité sur ce sujet de l'habitat participatif en centre-bourg, il n'a pas de réponse. Peu ou pas d'expériences, beaucoup de croyants mais peu de pratiquants.

Tout reste à faire, mais comment y aller et avec qui ? Quelle type de sensibilisation apporter?

Les projets d'Habitat participatif en milieu rural, visent plutôt des constructions isolées, avec beaucoup de terrain (exemple des Oasis). Les réalisations ne sont pas rattachées au centre bourg, ne s'inscrivent pas dans une logique de revitalisation des bourgs.

Parallèlement, il y a un constat alarmant des institutions face à la situation des centre-bourg, mais l'habitat participatif ne figure pas dans les documents qui apportent des préconisations (la réhabilitation des centres bourg de Bretagne / Habiter autrement les centre bourgs (PNR)) car son sort est intimement lié à la politique de restructuration-réhabilitation des logements existants.

Ces documents font le constat que les logements en centre bourg ne répondent pas aux aspirations actuelles en terme de logement. Ils proposent un cahier des charges pour transformer l'habitat existant mais se heurtent à la volonté des élus locaux de privilégier la préservation et la valorisation de l'ancien face à la construction neuve.

Le CAUE accompagne les collectivités dans l'ingénierie de projet en milieu rural et fait le constat que même sur des projets publics (école), on opte au final pour la création neuve en périphérie plutôt que pour une extension-restructuration des existants, ce qui est absurde !

Il est vrai cependant que le modèle de la réhabilitation permet difficilement de sortir des projets économiquement viables. La filière de la construction neuve est plus compétitive économiquement à court terme. Par ailleurs les projets d'habitat participatif dans les centre bourgs sont pénalisés par les formes urbaines et un tissu de constructions très imbriquées.

De plus les ABF sont majoritairement face à des projets de piètre qualité, la formation initiale des architectes dans les écoles d'architecture étant sans doute en faiblesse sur la réhabilitation de l'habitat en milieu ancien. Un autre enjeu des centre bourgs : le maintien des personnes âgées. L'habitat participatif peut là encore apparaître comme une réponse possible et appropriée.

Intervention de Ivana Potelon / Bruded

BRUDED : réseau de collectivités en Bretagne engagées sur la problématique de l'aménagement durable, et notamment celui des centre bourgs.

L'enjeu de ce réseau est d'essaimer des expériences, sur la base d'échanges concrets, de visites et rencontres, que les élus et techniciens enrichissent collectivement leur regard sur les enjeux du logement en milieu rural.

Un cycle de travail sur l'attractivité des centre-bourgs est amorcé depuis plusieurs années.

Différentes stratégies ont été expérimentées pour accueillir des nouveaux habitants en centre bourg

- démarche vers les propriétaires privés
- coup de pouce aux projets privés
- porteurs de projets extérieurs
- mise en place d'une taxe sur le logement vacant, incite à la vente
- rédaction d'un guide des maisons vides : réalisée par un stagiaire du CAUE, un gros travail
- accompagner le BIMBY en réalisant des études sur le potentiel du foncier existant, initie des projets. Pour l'habitat participatif, ils invitent à regarder plus largement les biens immobiliers pour leur potentiel d'extension et de transformation, ne pas se limiter à l'état existant pour imaginer un projet
- crée un secteur dédié à l'habitat léger
- commune achète et revend à perte, attire des privés, un investisseur
- rénovation à minima d'un logement avant de le remettre sur le marché (rénovation de façade)
- création d'un éco-hameau : la municipalité porte l'achat du terrain le temps du montage du projet
- partenariat avec les compagnons bâtisseurs pour assurer et accompagner l'auto-construction, (investissement : un weekend sur deux et toutes les vacances)

Il y a aussi l'idée que faire du logement dans un centre bourg s'apparente à de l'habitat participatif : l'espace public est un espace partagé qu'on peut concevoir avec les riverains qui se connaissent tous, réunion de quartier...

Les élus, revendiquent la richesse des communes rurales, notamment pour l'habitat participatif, où les élus sont proche de la population, où les gens se connaissent, connaissent finement le territoire, son fonctionnement...

Intervention de E Beucher, Hamosphère

Les réflexions d'Hamosphère démarrent avec le constat suivant : en matière d'aménagement, les liens entre la biodiversité et l'humanité ne sont pas du tout traités dans le droit.

La disparition du foncier agricole par l'aménagement du territoire au rythme de 10 terrains de football par heure, interrogeant la capacité des générations futures à produire leur alimentation et à vivre au cœur de leur territoire.

A court terme, 80 % des jeunes actuels sortent avec le BAC. Avec les formations supérieures, la formation permanente et l'expérience, 40 % de la population aura à terme un niveau de technicien supérieur et 40 % un niveau d'ingénieur. Cette perspective socio-démographique va bousculer les envies et besoins des populations qui aspirent à des modes de vie s'approchant de la décroissance et des retours s'amorcent vers des modes ruraux ou biodiversité et humanité font convergence. L'approche de Terre de Lien (ne traitant que de l'installation d'activités agricoles) ne peut donc suffire.

Entre 2011 et 2016, un travail collectif de recherche et développement est initié entre différentes expertises économiques, bancaires, juridique, économie sociale et solidaire. Le droit, la comptabilité (...) sont requestionnés, afin d'envisager de nouvelles manières d'aménager l'espace. Ce travail exploratoire aboutit à la fondation d'une association régionale : Hamosphère.

Hamosphère accompagne les projets en milieu rural et centre bourgs, en mobilisant un outil juridique et économique, pour redonner le pouvoir aux acteurs locaux pour aménager le territoire. C'est outil est la coopérative.



Annexes :

[Habitat participatif et redynamisation des centre bourgs diapo](#)

[Habitat participatif et redynamisation des centre bourgs 2](#)