



La châtaigneraie
Limousine
HABITAT
participatif

Cahier des charges

Appel à manifestation d'intérêt

Projet d'habitat participatif

sur des bâtiments communaux et vacants en centres-bourgs



La Châtaigneraie Limousine

La Monnerie – 87150 ORADOUR-SUR-VAYRES

Tél : 05 55 70 99 40 - E-mail : habitat.participatif@chataigneraielimousine.fr



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.



1. Préambule

1.1. Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

L'habitat participatif consiste à ce que les futurs habitants d'un ensemble immobilier participent à la définition et à la conception de leur logement et, parfois, leurs locaux professionnels.

La construction ou la réhabilitation d'un immeuble, d'un lotissement, peut être faite soit par les habitants eux-mêmes, soit par des entreprises qu'ils ont mandaté en tant « qu'auto-promoteur », voire par un promoteur social ou privé.

À l'issue de la construction, tout en maintenant la part d'espace privatif de chacun, la vie et la gestion de l'ensemble restent en partie collective.

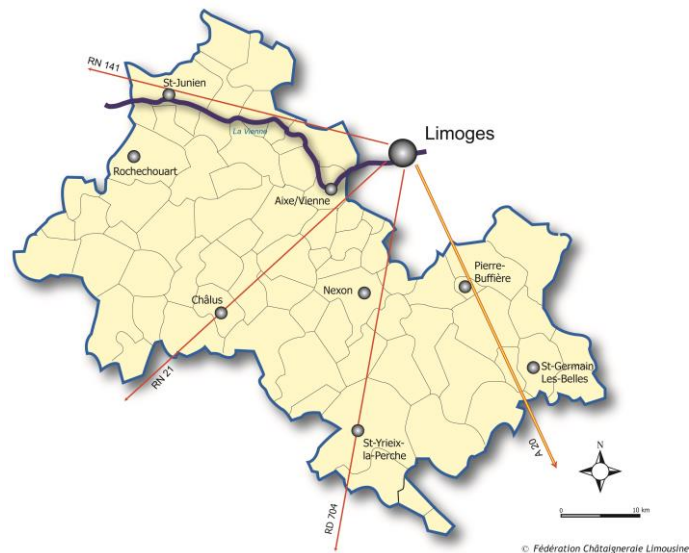
L'habitat participatif est une démarche forcément collective qui répond à la volonté "d'habiter autrement" et au désir de créer soi-même son logement, d'aspirer à une forme de vie collective, solidaire et harmonieuse dans les rapports de voisinage au quotidien, sans pour autant nécessairement vivre en communauté.

Cette démarche se traduit dans trois dimensions :

- écologique : bâtiments bioclimatiques, énergies renouvelables, densité urbaine, choix de matériaux propres...
- économique : mutualisation d'espaces, d'équipements et recherche de diminution des coûts de réalisation (auto-construction partielle)...
- sociale : solidarité de voisinage, mixité générationnelle et sociale...

1.2. Présentation de la Châtaigneraie Limousine

La Châtaigneraie Limousine est une association loi 1901 qui accompagne les porteurs de projets, publics ou privés, dans des domaines aussi diversifiés que le tourisme, l'économie, l'habitat ou encore les services. Elle intervient au sud-ouest du département de la Haute-Vienne, en région Nouvelle-Aquitaine.



Son territoire se compose de 73 communes, regroupées au sein de 6 Communautés de communes pour une population d'environ 87 500 habitants.

Pour en savoir plus : www.chataigneraielimousine.fr

1.3. Les enjeux du territoire de la Châtaigneraie Limousine

A l'instar de nombre de petites villes et bourgs ruraux, le territoire de la Châtaigneraie Limousine connaît aujourd'hui une dynamique de dévitalisation. Ce phénomène se traduit par un développement de la vacance des logements, particulièrement dans les centres-bourgs, une fragilisation du tissu commercial de proximité, une sectorisation de la pauvreté et une dégradation chronique de certains bâtiments qui déqualifient durablement l'image et l'attractivité résidentielle de ces sites.

L'évolution des modes de vie et des usages en général, notamment de ceux liés à l'habitat, a conduit à une inadéquation de l'offre des centres-bourgs avec la demande actuelle et génère une vacance structurelle des logements importante et croissante.

Parce que les centres-bourgs et centres villes ont un rôle identitaire et unificateur des territoires, la dégradation de leurs héritages, les désordres et la perte de la mémoire des lieux entraînent une dilution de l'identité de ceux-ci et de leurs habitants. Pour engager une dynamique de réappropriation collective de ces espaces par ceux qui y vivent, il est nécessaire d'inventer leur avenir en considérant leurs héritages comme des atouts et ré-impulser leur développement.

2. Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

L'objectif premier de la Châtaigneraie Limousine, ainsi que des communes participant au projet, est d'offrir des opportunités foncières attractives à des personnes souhaitant développer un projet d'habitat participatif dans le centre d'un village ou d'une ville de ce territoire.

3. Les sites

La Châtaigneraie Limousine a sollicité les communes de son territoire pour identifier des bâtiments communaux « imposants » et vacants susceptibles d'accueillir des projets d'habitat participatif. Treize bâtiments ont été proposés. Ils ont fait l'objet d'une étude menée par une équipe pluridisciplinaire (opérateur immobilier et professionnels de l'habitat participatif) qui a permis d'en sélectionner quatre se situant sur les communes suivantes : La Meyze, Oradour-sur-Vayres, Saint-Mathieu et Saint-Yrieix-la-Perche.

Ces quatre bâtiments sont présentés en annexe.

4. Les attentes de la Châtaigneraie Limousine

Afin de permettre à ce qui est au stade de projet aujourd'hui, de devenir une réalité demain, une réflexion a été engagée, sous la forme d'un cahier des charges sur les souhaits et les attentes du territoire. Ce document contient des points de repère et constitue un "fil conducteur" pour tout groupe, toute personne intéressée par ce projet.

4.1. Les candidats

Peuvent se porter candidat au projet :

- des groupes constitués ;
- ou des ménages souhaitant constituer un groupe avec d'autres personnes intéressées, le cas échéant proposant une candidature individuelle.

4.2. Capacité constructive estimée et souhaitée

Le nombre de logements sera déterminé en fonction des possibilités de chaque site et des projets des candidats.

4.3. Statuts d'occupation

Afin de répondre aux objectifs majeurs du projet, est attendu de chaque groupe de futurs habitants que les logements soient des résidences principales. Au-delà de 5 résidences principales, seront acceptées des capacités d'accueil (chambres d'hôte, logement de vacances...) sans que la surface de cette capacité puisse dépasser 25% de la surface habitable totale du projet.

4.4. Critères techniques et constructifs

Dans l'optique d'un programme en auto-réhabilitation, les candidats devront apporter la preuve de leur savoir-faire en la matière.

De même, ils devront apporter des garanties quant à la durée du chantier, qui devra suivre l'agenda des autres constructions et garantir la livraison de tous les logements en même temps.

4.5. Critères architecturaux

A propos du volet architectural, est attendu un projet s'intégrant de façon harmonieuse dans l'existant. Il conviendra de coordonner le projet architectural avec la commune dès les premières esquisses.

4.6. La dimension sociale et environnementale du projet

Le projet doit nécessairement comporter une dimension collective, solidaire et conviviale (propriété ou gestion collective d'espaces, mutualisation ou partage d'espaces ou de services...). Les futurs habitants auront à proposer un projet s'inscrivant dans une perspective de développement durable.

5. L'accompagnement

Les expériences passées démontrent la nécessité d'un accompagnement du groupe de futurs habitants par un acteur professionnel (appelé Assistant à Maîtrise d'Ouvrage – AMO) en phase initiale, puis par un professionnel de la construction en phase de réalisation.

Il n'y a pas d'exigences particulières sur ce point. Pour autant, l'aide de ces professionnels est fortement conseillée. En l'absence d'accompagnateur professionnel, le groupe candidat devra apporter la preuve de sa capacité à conduire le projet par ses propres moyens. L'accompagnement d'un professionnel est pris en charge par la Châtaigneraie Limousine pour une durée d'un an.

6. Conditions financières

Les projets pourront être en accession à la propriété ou à la location. Ces conditions seront définies en fonction des sites et des candidats.

7. Les étapes du projet

7.1. L'appel à manifestation d'intérêt (AMI)

La Châtaigneraie Limousine soutient l'habitat participatif par un dispositif spécifique comprenant une aide à l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les groupes de futurs habitants et une proposition de réservation foncière.

L'objectif est de faciliter le développement de l'habitat participatif par un soutien à la prédéfinition de projets d'habitat participatif à destination des candidats potentiels.

L'organisation de la présente consultation vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle de projets immobiliers en habitat participatif dans des délais rapprochés.

Dans un premier temps, l'objectif de la consultation est de retenir des groupes d'habitants motivés. La première phase ne portera donc pas sur des projets architecturaux ou sociaux, mais uniquement sur la volonté de réaliser un projet en habitat participatif.

Elle se fait sous forme d'appel à manifestation de candidatures ouvert.

Ainsi, cette première phase s'adresse :

- aux groupes déjà constitués et aux personnes motivées pour un tel projet,
- aux personnes motivées souhaitant s'engager dans un tel projet mais à la recherche de partenaires individuels et/ou professionnels,
- aux professionnels agissant dans le cadre de la production d'habitat participatif et à même de s'engager dans un nouveau projet (AMO, sociétés coopératives...), à la condition de candidater avec un groupe constitué d'habitants ou de spécifier leur mode de sélection des habitants.

Au terme de cette phase, une réunion sera organisée avec les candidats retenus.

7.2. Candidater à l'AMI

Pour candidater au présent appel à manifestation d'intérêt, les personnes motivées, groupes déjà constitués ou professionnels, doivent compléter le formulaire de candidature joint en annexe.

Les candidatures devront être adressées au plus tard le 30 septembre 2018 :

- **par e-mail en format pdf : habitat.participatif@chataigneraielimousine.fr**
- **par courrier : Fédération de la Châtaigneraie Limousine – La Monnerie 87150 ORADOUR-SUR-VAYRES**

À l'issue de cette première phase, seront retenues les candidatures répondant aux critères, c'est-à-dire toutes celles répondant aux objectifs de l'appel à projets en habitat participatif. Elles pourront être auditionnées.

7.3. Sélection des candidats

L'équipe de la Châtaigneraie Limousine vérifiera l'éligibilité des dossiers de demande, avec l'appui de ses partenaires, avant de les présenter à un comité de décideurs composé d'élus des collectivités concernées et de personnes ressources en matière d'habitat participatif.

Des pièces complémentaires pourront être demandées aux groupes de futurs habitants.

Les critères de sélection

Afin d'opérer un choix parmi les candidatures qui seront adressées, trois critères principaux seront utilisés :

- la motivation,
- la disponibilité pour le projet,
- l'adéquation des capacités financières avec le souhait de statut (locataire ou propriétaire).

7.4. La mise en œuvre opérationnelle

Dans une deuxième phase, il est prévu une réunion de travail avec les candidats retenus, afin d'envisager la mise en œuvre opérationnelle de leur(s) projet(s) et favoriser la constitution de groupe pour les ménages ayant présenté une candidature individuelle.

Chaque groupe doit présenter un « noyau » d'au minimum 2 foyers fiscaux. Il pourra évoluer dans le calendrier du projet d'habitat participatif avec la recherche de nouveaux candidats mais sans toutefois comprendre moins de 2 foyers fiscaux.

En fonction des besoins et capacités du ou des groupe(s), l'accompagnement par un professionnel de l'habitat participatif pourra être mis en place, avec le soutien de la Châtaigneraie Limousine.

La Châtaigneraie se chargera de faire le lien entre le(s) groupe(s) et :

- la commune sur laquelle se situe le bâtiment envisagé pour développer leur projet d'habitat participatif,
- l'opérateur immobilier qui a été chargé de l'étude ayant permis la sélection des bâtiments, sur demande expresse du groupe.

Annexes :

- Fiches de présentation des bâtiments
- Formulaire de candidature