



Juin 2018

Rapport de fin de mission

Étude de mobilisation de bâtiments communaux de bourg, centre-bourg, centre-ville, imposants et vacants, pour l'habitat participatif

Sommaire

Introduction	3
1. L’habitat participatif.....	4
1.1. Qu’est-ce que l’habitat participatif ?.....	4
1.2. La méthodologie de projet.....	4
1.3. L’habitat participatif en France	5
1.4. La situation locale	6
2. Le contexte de l’étude.....	7
2.1. Une dynamique locale amorcée par le monde associatif	7
2.2. Les enjeux pour le territoire de la Châtagneraie Limousine	7
3. La sélection des bâtiments.....	8
3.1. L’appel à manifestation d’intérêt lancé en amont de l’étude	8
3.2. Les critères pour l’évaluation des potentiels des immeubles.....	8
3.3. Les bâtiments retenus.....	10
3.4. L’évaluation	11
4. La sensibilisation des élus	13
4.1. L’action de sensibilisation mise en place	13
4.2. L’évaluation	14
5. La sensibilisation de la population locale.....	15
5.1. Deux soirées de sensibilisation	15
5.2. L’évaluation	15
6. La prospection de candidats potentiels à l’habitat participatif	16
6.1. Trois journées d’information, visite et atelier	16
6.2. L’évaluation	16
6.3. L’appel à manifestation d’intérêt (AMI).....	17
6.4. L’évaluation	17
7. Le plan de communication	18
7.1. Les différents supports.....	18
7.2. L’évaluation	20
8. Les pistes d’amélioration	20
8.1. Les délais de la mission	20
8.2. Le phasage.....	20
8.3. Le format des actions	21
8.4. Les outils de communication	22

Conclusion..... 23

Introduction

La Fédération de la Châtaigneraie Limousine est une association loi 1901 qui associe des élus et socioprofessionnels pour accompagner les porteurs de projets, publics et privés, dans les domaines du tourisme, de l'économie, de l'habitat et des services. Son territoire d'intervention est rural. Il s'étend au sud-ouest du département de la Haute-Vienne et compte 87 500 habitants répartis sur 73 communes.

Partant de constats partagés par les acteurs de la ruralité, notamment la dévitalisation des bourgs, l'association a lancé une démarche expérimentale, ayant pour objectif d'accueillir des projets d'habitat participatif sur son territoire.

L'habitat participatif, de par ses particularités, semble en effet un outil intéressant à mobiliser au regard des enjeux des territoires ruraux : accueil de nouvelles population, vacance importante et nécessité de redynamiser les centres-bourgs et centres villes, désir des personnes vieillissantes de se rapprocher des services...

Suite à un marché, une étude a ainsi été confiée à une équipe pluridisciplinaire, chargée de sélectionner des bâtiments adaptés à l'accueil de projets d'habitat participatif, de mener des actions de sensibilisation et d'information auprès des élus, des acteurs locaux et de la population afin de voir émerger de potentiels porteurs de projet.

Cette équipe associe :

- SOLiHA Nouvelle Aquitaine, association mettant en œuvre ses compétences et savoir-faire articulés autour de plusieurs métiers :
 - o Conduite de projets urbains et de territoire
 - o Production d'habitat sur de micro-opérations
 - o Réhabilitation accompagnée
 - o Gestion locative sociale
- Dessine-moi un logement, association ancrée à Limoges travaillant à la promotion et au développement de l'habitat participatif,
- Toits de choix, structure basée à Montpellier, spécialisé dans l'accompagnement de groupes d'habitants pour conduire leur projet d'habitat participatif

Le projet d'habitat participatif de la Châtaigneraie Limousine est porteur d'innovation territoriale à plusieurs titres et notamment :

- le choix de la rénovation quand ailleurs le neuf est souvent privilégié
- le choix du centre-bourg en milieu rural

Le présent rapport donc vise à témoigner de cette expérimentation et à proposer des pistes d'amélioration qui, nous l'espérons, permettront à d'autres territoires ruraux d'initier des démarches similaires et répondre aux enjeux qui sont les leurs.

1. L'habitat participatif

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

L'habitat participatif a été défini comme suit dans la **loi ALUR (2014)** :

« une **démarche citoyenne** qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la **définition** et à la **conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun**, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la **réhabilitation du parc de logements existant public ou privé** et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une **logique de partage et de solidarité entre habitants**. »

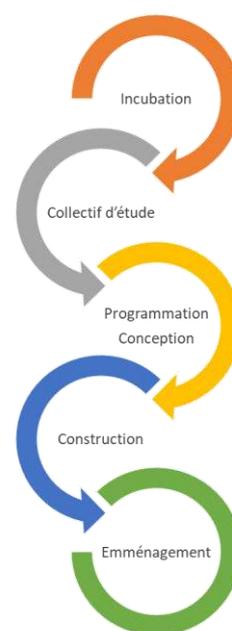
Il s'agit d'un **projet de voisinage** dans lequel des ménages décident ensemble de mutualiser leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un même ensemble immobilier. Le projet est construit autour de **valeurs partagées** telles que par exemple la non-spéculation, la coopération, la solidarité, la mixité sociale, un habitat sain et écologique. La **mutualisation d'espaces, de services et de ressources** permet de réduire les coûts et l'impact écologique et favorise le « bien vivre ensemble ». Il s'agit aussi d'une réappropriation de la conception et gestion du lieu et des conditions de vie. Le lien social et la responsabilité sont mis en avant dans une **fabrication plus participative et moins consommatrice de l'habitat**.

1.2. La méthodologie de projet

Réaliser un projet d'habitat participatif nécessite une méthodologie spécifique et itérative avec **quatre axes de travail dont vont devoir s'emparer le groupe de futurs habitants** : le projet social, l'organisation, le montage juridique et financier et le programme.

Lorsque le projet est impulsé par un acteur institutionnel, on retrouve les **phases** suivantes dans le déroulement du projet (ordre chronologique sur un délai moyen de 3 ans) :

- **l'incubation** : il s'agit pour la collectivité de définir ses objectifs politiques, d'identifier un foncier adapté, d'estimer les coûts de l'opération et les variantes juridiques et financières possibles, de



- prévoir un phasage et des échéances, de s'appuyer sur des acteurs opérationnels et des experts et d'identifier et évaluer les risques ;
- **la constitution d'un groupe porteur de projet** : cela repose tout d'abord sur la mise en œuvre d'un plan de communication (supports papiers, diffusion d'une information sur Internet, réunions publiques, points-info, ateliers thématiques, visites) qui peut se clôturer par un appel à manifestation d'intérêt visant à formaliser les candidatures des ménages intéressés ;
 - **le collectif d'étude** : une fois un noyau de groupe constitué, les ménages peuvent débiter leur réflexion et acter la constitution d'un groupe porteur de projet par la création d'une association loi 1901. Durant cette phase, les futurs habitants sont amenés à définir les phases suivantes et leurs échéances, consolider leur organisation, étudier les variantes globales (aspects juridique et financier), mettre en place les partenariats, définir leur projet social et rédiger un préprogramme à l'occasion de réunions de travail régulières ;
 - **la programmation et la conception** : il s'agit pour les s de finaliser un programme qui permettra à l'architecte qu'ils auront retenu ensemble de faire une proposition, d'établir un séquentiel détaillé, personnaliser les logements privés, effectuer des choix architecturaux, consolider les budgets, étudier les variantes détaillées, déposer le permis de construire, mettre en place le plan de financement ;
 - **la construction ou la réhabilitation** : le groupe est amené à suivre le séquentiel préalablement établi, la réalisation des travaux et les budgets réels (investissement qui peut varier si les habitants font le choix d'une maîtrise d'ouvrage déléguée), préparer les règlements d'exploitation et la gestion des espaces et matériels partagés ;
 - **l'emménagement** : il s'agit pour le groupe de faire vivre leur projet social et réajuster si besoin l'organisation et le fonctionnement envisagés, assurer la gestion administrative et financière de l'ensemble immobilier, mettre en œuvre les modalités de mutation et faire appel à un médiateur, si nécessaire, en cas de difficulté.

1.3. L'habitat participatif en France

Si le terme « habitat participatif » n'a été officialisé que récemment, ce mode d'habiter est issu de **pratiques qui ne datent pas d'aujourd'hui**.

En effet, l'habitat participatif est issu d'expériences qui chacune ont eu une porte d'entrée différentes : **mutualiser les moyens** et s'entraider pour **réduire les coûts** de construction (les Castors), **autogérer** (MHA), réduire notre **impact écologique** (Regain).

On a cependant assisté **ces dernières années** à une **mobilisation de l'ensemble des acteurs de l'habitat** et à une volonté de soutenir de ce type d'expériences par la **création de réseaux spécifiques** : réseau des collectivités en 2010, réseau des professionnels de

l'accompagnement (RAHP) en 2011, Coordin'action (regroupant associations et habitants) en 2012 et réseau HLM en 2015.

La **Coordin'action** propose une **cartographie de l'habitat participatif** afin de donner à voir l'ampleur de cette « troisième voie du logement » en France. Elle recense ainsi, en juin 2018 :

- 142 groupes en réflexion initiale ;
- 175 en phase d'études ;
- 92 projets en cours de travaux (construction ou réhabilitation) ;
- **158 habitats participatifs existants.**¹

1.4. La situation locale

L'habitat participatif est **localement peu développé**. Une étude réalisée en 2016, recensait neuf projets en Haute-Vienne, initiés par des privés ou des collectivités locales. Sur ces neuf projets, trois étaient en réflexion, huit étaient amorcés et deux seulement étaient réalisés.²

¹ Source : <http://www.habitatparticipatif.eu/cartographie-de-lhabitat-participatif-2017/> (juin 2018)

² Source : Véronique DAVIAUD, *Rapport de stage, L'habitat participatif : une opportunité pour les communes en milieu rural ?*, Université de Limoges, septembre 2016

2. Le contexte de l'étude

2.1. Une dynamique locale amorcée par le monde associatif

Le faible développement de l'habitat participatif sur le territoire n'est pas corrélatif à un manque d'intérêt de la part des acteurs locaux ou des habitants. En effet, l'association Dessine-moi un logement, basée à Limoges, développe depuis 2016 des actions de sensibilisation et d'information qui rencontrent un large public. Cette « timidité » semblerait plutôt liée aux **besoins de sensibilisation des acteurs institutionnels (collectivités) et du grand public, de montée en compétences des acteurs du logement et d'accompagnement des groupes d'habitants**. En effet, jusqu'à récemment, il n'existait aucune offre d'accompagnement des projets d'habitat participatif au niveau local. Or ce type de projets nécessite une bonne connaissance du territoire et des liens privilégiés avec les partenaires locaux.

Aussi, l'association **Dessine-moi un logement** s'est dotée, en 2017, des compétences en interne en termes d'accompagnement afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants et **soutenir l'habitat participatif sur le territoire**.

2.2. Les enjeux pour le 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 un phénomène de **dévitilisation**. Il se traduit par une augmentation de la **vacance des logements**, particulièrement dans les centre-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.

Ainsi, pour le territoire, l'habitat participatif peut permettre :

- l'**accueil de nouveaux habitants** dans la vie locale ;
- la **création de liens entre anciens et nouveaux habitants** ;
- le développement d'une **offre innovante et attractive de logement** ;
- la **revitalisation et la dynamisation** de centres-bourgs et centres villes.

3. La sélection des bâtiments

3.1. L'appel à manifestation d'intérêt lancé en amont de l'étude

En amont de l'étude, la Châtaigneraie Limousine a sollicité les 73 Communes de son territoire pour **identifier des bâtiments communaux « imposants » et vacants susceptibles d'accueillir des projets d'habitat participatif**. Cette sollicitation a fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) invitant les communes du territoire à présenter les bâtiments retenus en complétant une fiche de renseignements établie à cet effet. **Huit communes** ont déposé leur candidature pour un **total de 13 bâtiments**.

3.2. Les critères pour l'évaluation des potentiels des immeubles

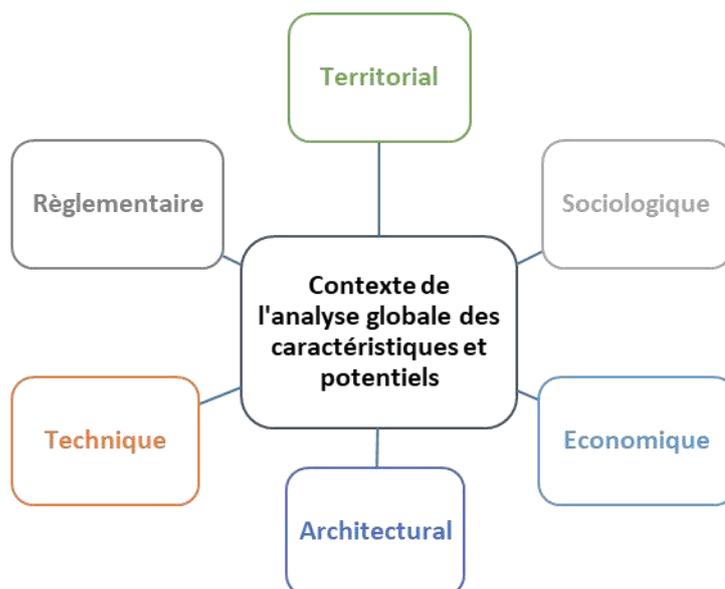
La première phase de la mission consista en une **analyse contextualisée des différents bâtis** proposés par les Communes pour permettre d'**identifier les trois à cinq bâtiments les plus pertinents** pour se prêter à des projets d'habitat participatif.

L'analyse **croise les potentiels et contraintes des sites, les potentiels et contraintes des bâtiments et les attentes des Communes**.

Elle prend en compte **un ensemble de critères qui entrent en jeu lors du choix résidentiel dans un cadre d'habitat participatif**.

Ces critères sont organisés en **6 domaines** :

- **Territorial** : aménités liées à la localisation, soit en proximité, soit bien connectées.
Au-delà de la seule note les commentaires apportent un éclairage sur le type de public que ces critères peuvent exclure ou au contraire favoriser ;
- **Sociologique** : adaptation du logement aux modes de vie et bien-être ;
- **Economique** : le rapport entre l'investissement (charge foncière + travaux) par rapport au prix du marché est un critère majeur de la faisabilité du projet ;
- **Flexibilité technico-architecturale** : potentiels d'évolutivité du bâti par rapport à l'état existant et qualités créées ;
- **Ecologique** : critère intégré au regard des attentes spécifiques des personnes recherchant un habitat participatif en secteur rural.



Le **critère économique** ainsi que **certains critères qualitatifs** (luminosité, espaces extérieurs...) peuvent à eux seuls déterminer la non faisabilité du projet. Les autres critères peuvent aussi **orienter le bâti vers une modalité autre que celle de l'habitat participatif**.

Territorial

Ce critère prend notamment en compte :

- la présence sur le site (ou en connexion) et la typologie de **commerces, services et équipements**, certains favorisant l'implantation de certains types de publics, notamment ceux ayant un attrait pour l'habitat participatif (tiers lieux, ...)
- la typologie et qualité d'usage des **espaces publics**, qui par exemple en milieu plus urbain offrent une alternative au déficit d'espaces extérieurs privés et sont supports de relations sociales.

Sociologique : modes de vie, bien-être

Un intérêt tout particulier est apporté aux bâtiments et sites présentant :

- une **qualité d'environnement** (cadre bâti et naturel) ;
- le **moins de nuisances** possibles (sonores/ visuelles/ olfactives) ;
- la sécurité et la qualité des **circulations** notamment pour les enfants, PMR, ou personnes âgées ;
- une **exposition** au soleil favorable ;
- une bonne **couverture internet et téléphonie** mobile ;
- des **typologies d'activités**, notamment associatives, recherchées par les personnes ayant un attrait pour l'habitat participatif.

Économique

- le **coût d'acquisition-réhabilitation** du bâtiment au regard notamment d'un bien équivalent en bon état est déterminant pour la faisabilité du projet ; ce coût qui est sur un territoire détendu supérieur à une acquisition d'un bâti en bon état peut-être diminué notamment par :

- une minoration de la charge foncière ;
- la réalisation de travaux en auto-réhabilitation ;
- la mobilisation d'un opérateur en capacité de lisser sur une durée plus longue l'investissement.

Flexibilité technico-architecturale

Seront privilégiés les bâtiments présentant des potentiels de :

- **création d'espaces privatifs et mutualisés** (intérieur et extérieurs) et agencement de ceux-ci ;
- typologies de **logements adaptés** aux besoins du territoire ;
- agencements de logements multiples ;
- espaces extérieurs aménageables ;
- stationnement.

Écologique

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments présentant un potentiel pour une réhabilitation/gestion écologique tels que :

- bâtiments **orientés et ventilés** favorablement ;
- terrains ou bâtiments pouvant faire appel à des **énergies renouvelables** ;
- bâtiments pouvant être isolés aisément et utilisation de **matériaux écologiques**.

3.3. Les bâtiments retenus

Au terme de l'analyse de l'ensemble des bâtiments au regard de ces critères, 5 d'entre eux, localisés sur **4 communes**, ont été retenus par le comité de pilotage et un bâtiment a été ensuite retiré par une Commune :

- Saint-Yrieix-la-Perche – ancienne vinaigrerie
- La Meyze – ancien presbytère
- Oradour-sur-Vayres – ancienne salle des fêtes
- Saint-Mathieu – ancien presbytère



Ancien presbytère, La Meyze.

Les **4 bâtiments retenus** offrent tous des possibilités de restructuration permettant une utilisation pour un projet d'habitat participatif offrant de réelles qualités d'habiter le site et le territoire.

Il apparaît cependant, au regard de la **faiblesse du marché immobilier** sur le territoire et de l'**ampleur des travaux** à réaliser sur ces bâtiments, que des **modalités opérationnelles différentes** de l'accession à la propriété ou de l'investissement privé « classiques » devront être utilisées pour permettre à un accédant à la propriété ou à un locataire de bénéficier d'un logement dans ce cadre.

SOLIHA Nouvelle-Aquitaine en tant qu'opérateur immobilier pourra alors accompagner la mise en œuvre de ces projets.

Pour les **bâtiments non retenus**, et lorsque les Communes en ont manifesté le souhait, le prestataire de l'étude et la maîtrise d'ouvrage ont rencontré les élus pour expliciter les raisons pour lesquelles le bâtiment proposé n'avait pas été retenu et envisager avec eux les **potentielles modalités du recyclage de ces bâtis**. Ont particulièrement été évoqués lors de ces entretiens :

- la nécessité d'inscription d'un projet particulier dans le cadre d'un projet global de revitalisation de territoire et d'un plan d'actions structurées ;
- les outils et acteurs mobilisables.

Suite à ces rencontres SOLIHA Nouvelle-Aquitaine, en tant que bailleur social a engagé sur certains des bâtiments une **étude de faisabilité** en vue de réaliser une opération immobilière en réhabilitation.

3.4. L'évaluation

Cette première étape de structuration d'une offre immobilière a ainsi permis de mettre en place une **méthodologie d'analyse** permettant de déterminer les **conditions favorables** au recyclage comme supports possibles de projets d'habitat participatif grandes bâtisses vacantes présentes dans de nombreux centres-bourgs de territoires ruraux.

S'il apparaît que cette typologie d'offre apparaît pertinente, notamment lorsqu'il s'agit de bâtiments avec une maîtrise publique, l'étude a pu aussi déterminer que les communes ayant candidaté à l'AMI y ont parfois vu essentiellement une **possibilité de résorber la vacance d'un bâtiment** leur appartenant.

Le projet de la Châtagneraie d'expérimenter l'**habitat participatif** comme un levier permettant de concourir à la revitalisation en milieu rural au travers de l'accueil de populations nouvelles va bien au-delà et demande donc à ce que cette action soit davantage appropriée par les communes comme un **outil au service d'un projet local**.

Cette typologie de territoires, communes rurales ou petites villes, doivent faire face à un paradoxe : un **déficit d'ingénierie et de moyens**, et l'**exigence d'innovation** pour construire un développement à partir de la valorisation de leur identité et de leurs ressources locales.

Parmi les acteurs et financeurs susceptibles de les accompagner, le Cluster ruralité la Région Nouvelle-Aquitaine nouvellement installé, pour lequel l'**enjeu est d'intégrer des pratiques innovantes et expérimentales aux politiques menées localement afin de les consolider**, d'assurer un meilleur suivi et un accompagnement de qualité, et qui vise à agir dans le sens d'une « **action publique flexible** », peut-être un outil intéressant d'accompagnement de ces petites communes.

4. La sensibilisation des élus

4.1. L'action de sensibilisation mise en place

Afin qu'élus et acteurs locaux disposent des **clés de compréhension nécessaires à leur participation active** au projet d'accueil d'habitat participatif sur le territoire, une soirée d'information leur a été proposée le 28 avril 2018.

Le format était le suivant : projection d'un extrait d'un documentaire présentant des témoignages, **atelier** sur le thème habitat individuel/habitat participatif/habitat collectif, **présentation de l'habitat participatif** (définition, enjeux, acteurs, méthodologie, facteurs de réussite) et présentation de l'étude menée par la Châtaigneraie (sites proposées par les communes, critères de sélection, calendrier).

La soirée a été animée par des représentants de la Châtaigneraie Limousine et par les prestataires chargés de l'étude (opérateur immobilier et **professionnels de l'habitat participatif**).

12 personnes ont pu y participer, dont cinq élus, mais également des professionnels de l'habitat, des techniciens et des experts participant au comité de pilotage de l'étude.

Une clôture autour d'un « pot de l'amitié » a permis de poursuivre les **échanges** avec les intervenants.



Participants au cours de l'atelier.

4.2. L'évaluation

Des représentants de **la moitié des communes qui avaient répondu à l'AMI** pour proposer des sites étaient présents, ce qui montre une certaine implication des collectivités concernées par le projet et un besoin d'information sur l'habitat participatif. Ce besoin avait d'ailleurs été exprimé par des élus à l'occasion des visites des sites proposés en vue d'une sélection.

Cette action a permis de **renforcer l'implication des élus**. En effet, des représentants des communes ont participé aux actions qui ont été mises en place à la suite de cette soirée de sensibilisation.

Cependant, des échanges informels avec des élus ont permis d'identifier des besoins particuliers : la **nécessité de sensibiliser l'ensemble des conseils municipaux** du fait notamment d'un manque global de connaissance de l'habitat participatif et de préjugés qui peuvent être présents et freiner l'engagement des collectivités.

5. La sensibilisation de la population locale

5.1. Deux soirées de sensibilisation

Deux actions de sensibilisation ont été proposées les 4 et 5 mai 2018. Elles se sont tenues dans les salles des fêtes des communes de La Meyze et de Saint-Mathieu, qui ont toutes deux répondu l'appel à manifestation d'intérêt lancé en amont de l'étude et avec le souci de couvrir au mieux le territoire.

Le format de ces actions a été le suivant : projection d'un extrait d'un documentaire présentant des témoignages, **présentation de l'habitat participatif** (définition, méthodologie) et présentation de l'action de la Châtaigneraie pour apporter un **soutien aux porteurs de projet** (actions d'information, visites, ateliers, cadre sécurisé dont proposition de sites).



Soirée du 4 mai 2018.

5.2. L'évaluation

Ces actions ont touché un **public restreint** (6 et 10 participants, dont des élus, pour chacune des soirées proposées). Les personnes présentes, pour la majorité d'entre elles, étaient **déjà sensibilisées** et étaient toutes originaires de la commune ou du département. Un tiers environ des participants ont exprimé l'envie d'intégrer personnellement un éventuel projet.

Ces deux soirées ont permis une **première prise de contact** avec des habitants potentiellement intéressés. Cependant elles n'ont pas atteint l'ensemble des objectifs fixés, et notamment celui de sensibiliser la population locale afin de **garantir un accueil favorable** à un éventuel projet sur les communes concernées.

6. La prospection de candidats potentiels à l'habitat participatif

6.1. Trois journées d'information, visite et atelier

Dans la continuité des deux soirées de sensibilisation, trois journées ont été proposées afin de **créer une dynamique d'appropriation du sujet** par les personnes intéressées.

Le format des trois journées a été le suivant : **point-info, pique-nique partagé, visite d'un ou deux sites proposés et atelier thématique.**

Les thématiques proposées pour les ateliers offraient un panorama de points à aborder dans le cadre d'un projet d'habitat participatif : le **projet social, l'organisation, le programme.**

De la documentation sur l'habitat participatif (livres, porte-documents) et sur le projet de la Châtagneraie était mis à disposition du public au cours de ces journées.

Ces journées ont été animées par des représentants de la **Châtagneraie Limousine et par les prestataires** chargés de l'étude (professionnels de l'habitat participatif) et par les **représentants de communes** présents dans le cadre des visites.



Visite du site retenu à Oradour-sur-Vayres.

6.2. L'évaluation

Au total, **six habitants et cinq représentants des communes** concernées ont participé à ces trois journées. Une personne avait assisté à une des soirées de sensibilisation et deux autres personnes sont venues à deux reprises.

On constate que les participants sont des **personnes déjà sensibilisés** à l'habitat participatif et ont le **désir de s'engager dans un projet.**

Même si le bilan ne correspond pas aux objectifs quantitatifs envisagés, ces actions ont permis d'**identifier des personnes potentiellement intéressées par le projet** de la Châtagneraie.

Le nombre restreint de participants lors des deux premières journées n'a pas permis de proposer un atelier thématique. Les ateliers ont donc été remplacés par des **échanges** avec les habitants et les représentants des communes présents.

La présence des **élus** a marqué leur engagement et a contribué à **poursuivre leur sensibilisation** à l'habitat participatif.

Lors de la dernière journée, un atelier a été proposé sur un thème choisi avec les participants (De quoi ai-je peur ? Qu'est-ce qui me ferait me retirer d'un projet ?). A l'issue de la journée, les présents ont échangé leurs coordonnées et décidé de se rendre aussitôt ensemble sur site proposé dans une autre commune. **Une dynamique collective** était donc **à l'œuvre** !

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

Afin que les personnes puissent **formaliser leur** éventuelle **candidature** pour le projet de la Châtigneraie, un **appel à manifestation d'intérêt** a été rédigé. L'AMI est accompagné de deux annexes : quatre fiches synthétiques présentant chacune un bâtiment et un formulaire de candidature (version remplissable et imprimable).

L'AMI précise le **cadre du projet**, les **modalités** de mise en œuvre, de réponse et d'étude des **candidatures** reçues.

Le document a été rendu disponible sur simple demande par e-mail et a été remis en main propre, à l'occasion des journées d'information.

6.4. L'évaluation

L'AMI a été diffusé à l'occasion des journées d'information (une personne) et par e-mail, aux personnes qui en avaient fait la demande (7 personnes, dont 2 professionnels).

Au terme de l'étude (30 juin 2018), aucun formulaire de candidature n'a été transmis à la Châtigneraie.

7. Le plan de communication

7.1. Les différents supports

Plusieurs types de supports de communication ont été utilisés :

- deux conférences de presse (au démarrage et à l'occasion de la diffusion de l'AMI) ;
- affiches et flyers (dépôt auprès des communes concernées + Limoges) ;
- page Internet (Châtaigneraie + prestataire) ;
- page Facebook ;
- campagne Facebook ;
- mailing prestataire ;
- site de la Coordin'action et de ses partenaires ;
- site de la Maison des Droits de l'Homme et lettre d'information hebdomadaire ;
- sites d'annonces immobilières en ligne.

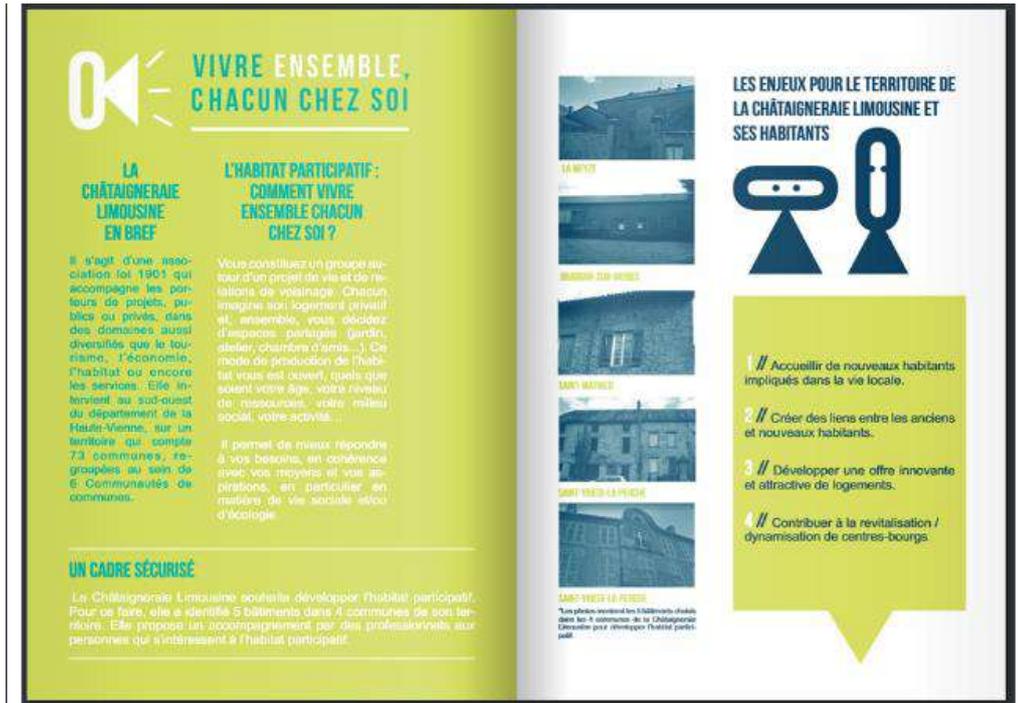
L'information a également été relayée par plusieurs partenaires (CAUE, ...).

Le contenu, en fonction du support, s'est attaché à présenter une **définition de l'habitat participatif**, les **enjeux** pour la Châtaigneraie Limousine, le programme des **actions** et **l'offre proposée** (bâtiment, accompagnement, soutien des communes, partenariat possible avec un opérateur immobilier).

Un **formulaire de contact** été diffusé à l'occasion des différentes actions de sensibilisation et d'information afin de recueillir les coordonnées des personnes intéressées et d'identifier un « foyer » potentiel de candidats à l'AMI.



Visuel du flyer



Visuel du flyer



Visuel de l'affiche

7.2. L'évaluation

Les retours informels ont fait apparaître une bonne diffusion de l'information par voie de **presse et affichage**.

La **quantité de flyers et d'affiches** aurait pu être plus importante pour une plus large diffusion.

Les **communes ont diffusé l'information de manière inégale**, ce qui peut s'expliquer par un manque d'information global sur l'habitat participatif et la présente étude auprès de l'ensemble des acteurs (élus, techniciens...).

Dix formulaires de contact ont été complétés (9 par des habitants et 1 par un professionnel) et ont bien rempli leur objectif : permettre un lien et la **poursuite de la communication** autour du projet (dont la diffusion de l'AMI).

8. Les pistes d'amélioration

8.1. Les délais de la mission

La mission confiée aux prestataires du projet a démarré le 14 février (première réunion du Comité technique) pour s'achever le 30 juin, soit une durée de trois mois et demi.

Cette **durée est très courte** pour une mission comprenant un volet de sensibilisation, d'information et d'émergence d'un groupe porteur de projet.

Les missions ayant ce triple objectif sont en effet étalées **en moyenne sur 12 mois**. La sensibilisation et l'information nécessitent une **répétition** / un programme d'actions étalées dans le **temps** pour avoir un impact satisfaisant. De plus, **certaines actions de communication**, pour toucher un large public, nécessitent des **délais** importants (publication d'un article dans le journal municipal, par exemple).

8.2. Le phasage

Au-delà des délais de la mission, la question de la **chronologie du phasage** est elle aussi importante.

On constate ici qu'un appel à **manifestation d'intérêt visant à l'identification de bâtiments vacants** susceptibles d'accueillir des projets d'habitat participatif a été adressé aux communes en amont de la mission et donc de l'action de sensibilisation des élus. Il semble préférable de prévoir cette **sensibilisation avant de solliciter les communes pour l'identification de bâtiments** afin que celles-ci puissent s'appuyer sur une connaissance de l'habitat participatif pour le choix des bâtiments.

On peut supposer en effet supposer que cette connaissance aurait eu une influence sur leurs critères de choix et permis une **sélection** probablement **plus adaptée**.

De plus, il semble pertinent de présenter des **scénarii de montages juridiques et financiers opérationnels** sur chacun des bâtiments proposés afin de faciliter l’engagement de candidats potentiels. Cela nécessite la réalisation d’une étude approfondie avec les communes concernées, comprenant notamment le **prix du foncier en cas de vente**, l’évaluation du **coût des travaux**, et tout autre élément pouvant avoir un impact sur le coût de l’opération ou le **statut juridique** des futurs habitants et ce, en amont des actions de sensibilisation et d’information auprès de ces derniers.

8.3. Le format des actions

Sensibilisation des élus

Une **information en début de conseil municipal** auprès de l’ensemble des élus ainsi qu’auprès de l’ensemble des **techniciens** concernés (dont secrétaire de mairie) s’impose comme une première étape incontournable avant toute action de sensibilisation ou d’atelier, telle que mis en place dans le cadre de la mission. Cela peut contribuer à une **meilleure compréhension de la pratique de l’habitat participatif et de ses enjeux** dans le contexte local ; étape nécessaire à une **pleine implication des communes** dans la sensibilisation de leurs réseaux et dans la diffusion de l’information.

Sensibilisation de la population locale

Au-delà d’actions d’information dédiées, il paraît pertinent d’envisager des actions dans le cadre de **manifestations déjà initiés par les communes et qui rencontrent un large public** (marchés, événements culturels...).

D’autre part, la sensibilisation nécessite d’être dans une démarche « **d’aller vers** ». Ainsi, les **réseaux locaux** (associations) pourraient être sollicités pour la mise en place d’actions ponctuelles et leur assurer la présence d’un public.

La **répétition**, à intervalles réguliers, d’actions type **point-info**, dans un lieu fréquenté (café, médiathèque) et facilement accessible peut également être pertinent.

Enfin, la présentation d’une **exposition présentant l’habitat participatif**, au sein de locaux communaux, pourrait venir compléter les actions proposées.

Information et prospection de candidats

Le format des actions d’information proposées ont répondu de manière satisfaisante aux attentes des participants. Les échanges ont fait néanmoins ressortir un besoin de **visiter un habitat participatif** afin de recueillir des témoignages et **retours d’expériences** auprès de personnes ayant réalisé un projet et le vivant au quotidien.

8.4. Les outils de communication

Les **délais** de la mission ont **contraint la diffusion** des supports de communication qui aurait mérité d'être réalisée et organisée plus en amont.

De plus, certains « sites » et « **événements** » paraissent pertinents pour compléter la diffusion réalisée : commerces bio, foires, marchés, vides grenier (**stand**).

Enfin, comme dit plus haut, une communication dans le **bulletin municipal** semble un moyen pertinent pour communiquer autour de ce type de projet.

Conclusion

La 5ème édition des rencontres nationales de l'habitat participatif se tiendra début juillet, à Nantes.

Une table-ronde sur le thème « Habitat participatif et redynamisation des centre bourg : des convergences sont-elles possibles ? » est inscrite au programme. Sa présentation part du constat que la demande pour de l'habitat participatif en centre bourg n'existe pas encore et que les « approches territoriales vont devoir la provoquer ».



Le réinvestissement du bâti en centre-bourg appelle plusieurs réponses qui reposent sur l'innovation dans les montages opérationnels, de nouvelles techniques constructives, une adaptation aux usages, ... La démarche expérimentale de la Châtigneraie se situe pleinement dans cette dynamique à impulser.

Comme tout projet innovant, la présente étude montre combien sensibiliser, informer l'ensemble des acteurs et le grand public à l'habitat participatif est une étape nécessaire à son accueil et demande du temps.

Participer ne va pas de soi.
Repenser sa façon d'habiter, au-delà du fait d'occuper un logement nécessite un changement d'échelle.

Imaginer et concevoir son habitat avec ses futurs voisins, un changement de paradigme nous faisant glisser de l'individuel au collectif et de consommateur à acteur.

Pourtant, les échanges qui se sont tenus à l'occasion de l'étude montrent que les enjeux de l'habitat participatif sont bien intégrés par les personnes qui ont eu accès à une information.

La participation des élus et d'habitants, même restreinte, a permis d'envisager de poursuivre la démarche engagée.

En effet, à l'issue de la mission, un noyau de potentiels porteurs de projet a vu le jour et cette dynamique collective à l'œuvre présage d'un début de développement de l'habitat participatif sur le territoire.



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.

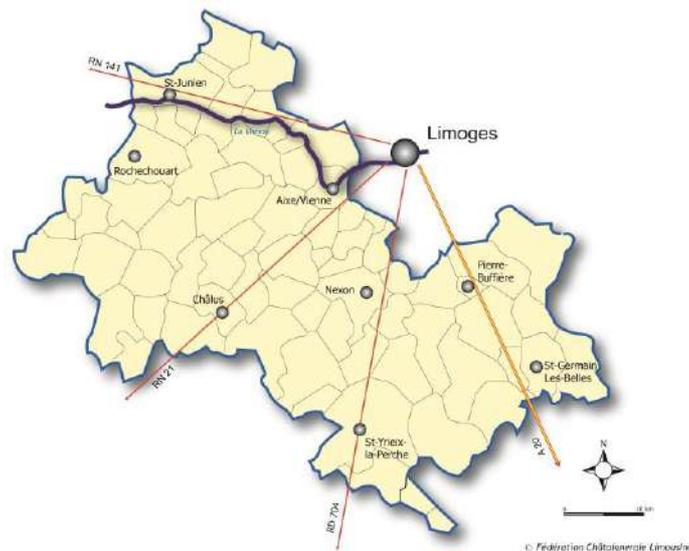
L'habitat participatif est une démarche forcément collective qui répond à la volonté "d'habiter autrement" et au désir de créer soi-même son logement, d'aspirer à une forme de vie collective, solidaire et harmonieuse dans les rapports de voisinage au quotidien, sans pour autant nécessairement vivre en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



Formulaire de candidature AMI - Habitat participatif

Ce formulaire est destiné au recueil des candidatures individuelles et collectives, dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt de la Châtaigneraie limousine.

Présentation du candidat

Nom : Prénom :

Âge : Profession :

Adresse :

Téléphone : Mail :

Nombre de personnes composant le ménage

Adultes (âges) : Enfants (âges) :

Vous faites partie d'un groupe déjà constitué ?

Oui Non

Si « oui », merci de présenter votre groupe par un document libre en annexe.

Statut d'occupation actuelle

Locataire Parc HLM Locataire parc privé
 Propriétaire Autre (précisez).....

Avez-vous été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années ?

Oui Non

Statut d'occupation souhaité dans un projet d'habitat participatif :

Locataire Locataire en accession sociale à la propriété
 Propriétaire

Souhait pour votre habitat futur :

Espaces privatifs

- Nombre de pièces :
- Fonctions :
- Superficie totale :

AMI- Mai 2018



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.



Espaces partagés

- Nombre de pièces :
- Fonctions :
- Superficie totale :

Capacités financières

Ressources mensuelles :

Allocations :

Revenu fiscal de référence : 2016 : 2017 :

Montant du loyer ou des mensualités visé(es) :

Apport personnel envisagé :

Situation d'endettement :

Prêt 1

- Montant :
- Durée :
- Objet :
- Type de crédit :
- Capital restant dû :
- Remboursement mensuel / échancier :
- Terme du prêt :

Prêt 2

- Montant :
- Durée :
- Objet :
- Type de crédit :
- Capital restant dû :
- Remboursement mensuel / échancier :
- Terme du prêt :

Qu'est-ce que l'habitat participatif pour vous ?

.....

.....

.....

Compétences et qualités pouvant être valorisées dans le cadre d'un projet d'habitat participatif

.....

.....



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.



Disponibilité pour le projet

- Une rencontre par semaine Deux rencontres par mois Une rencontre par mois

Date d'emménagement envisagé

- Date contrainte Précisez :
- Souhait Précisez :

Motivations

- Participer à la conception de son logement
- Partager des locaux communs
- Contribuer à un projet de mixité sociale / intergénérationnelle
- Mutualiser du matériel, des services
- Nouer des liens de solidarité et d'entraide avec vos futurs voisins
- Accéder à un habitat favorisant la convivialité
- Réhabiliter un bâti de façon écologique
- S'investir dans un projet collectif
- Participer à la gestion (autogestion) de son habitat
- Autres
-

Avez-vous identifié un ou plusieurs bâtiment(s) dans les offres proposées par les communes de la Châtaigneraie Limousine qui vous intéresse particulièrement ?

- Aucune préférence
- Bâtiment 1 - La Meyze
- Bâtiment 2 - Oradour-sur-Vayres
- Bâtiment 3 - Saint-Mathieu
- Bâtiment 4 - Saint-Yrieix-la-Perche

Quels sont les sujets que vous souhaiteriez clarifier avant de vous engager dans un projet ?

.....

.....

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné au suivi de votre demande dans le cadre dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt habitat participatif lancé par la Châtaigneraie Limousine qui en le destinataire et qui ne seront utilisées que dans ce cadre.

Conformément à la loi « Informatique et liberté » du 6 juillet 1978 modifié en 2004, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations le concernant, que vous pouvez exercer en vous adressant à UR SOLIHA NOUVELLE-AQUITAINE dont l'adresse est 30 place Pey-Berland - 33000 BORDEAUX.



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.





LA MEYZE

**VENEZ
VIVRE
L'HABITAT
PARTICIPATIF
EN HAUTE-VIENNE**

L'ENVIRONNEMENT

La Meyze est une commune rurale qui dispose de commerces de proximité (boulangerie, salon de coiffure, restaurant, pharmacie, tabac, station-service...) et dont la population rajeunit au fil des années du fait de sa proximité avec les principales villes du département. Des projets de maraîchage bio, plantes médicinales et aromatiques y ont récemment vu le jour. Son tissu associatif est dynamique et propose un panel d'activités de loisirs. La commune est située à 15 minutes de la ville de Saint-Yrieix-la-Perche, dotée d'un tiers lieu et d'une offre culturelle très dynamique (centre international des livres d'artistes, porcelaine...) et à 30 minutes de la ville-centre de Limoges.



LE BATIMENT

Type de bâtiment : ancien presbytère de 1800
Superficie bâtiment : 450 m² (3 x 150 m²)
Nb de niveaux : 2 niveaux + combles aménageables
Contraintes techniques du bâtiment : murs de refends
Nb de logements potentiels : 3 à 6 logements
Type de travaux : gros œuvre et second œuvre

LE TERRAIN

Superficie : 150 m² et 450 m²
Nature : cour intérieure et jardin à l'arrière du bâtiment
Possibilité de stationnement : OUI
Couverture numérique : OUI
Soutien de la collectivité : logistique, communication et autres soutiens possibles en fonction du projet des futurs habitants

LE SITE DU PROJET

Dans un centre-bourg concerné par un projet de réaménagement, ce vaste bâtiment, présente une double orientation Nord-Ouest, Sud-Est favorable. Cette belle bâtisse est entourée de 2 espaces extérieurs, une cours intérieure et un jardin, particulièrement propices à la vie en extérieur. La structure porteuse est contrainte mais elle permet toutefois d'imaginer un réaménagement avec logements et espaces collectifs avec des travaux sur le gros œuvre. Ce bâtiment peut accueillir de 3 à 6 logements.

Centre-bourg de La Meyze



Le site du projet !

Plus d'informations par téléphone au 05 55 70 99 40 ou sur facebook Habitat participatif Châtaigneraie Limousine



ORADOUR-SUR-VAYRES

**VENEZ
VIVRE
L'HABITAT
PARTICIPATIF
EN HAUTE-VIENNE**

L'ENVIRONNEMENT

Oradour-sur-Vayres est une commune rurale proposant des commerces et services de proximité accessibles à vélo ou à pied. Elle bénéficie d'une offre culturelle et de loisirs importante au regard de sa taille (bibliothèque, galerie d'art, boutique de créateurs, maison du parc naturel, départ de la « voie verte », fête annuelle de renommée...).

La commune se situe à 25 minutes de la ville de Saint-Junien (centre culturel, cinéma, centre hospitalier) et à 45 minutes de la ville-centre de Limoges.



LE BATIMENT

Type de bâtiment : ancienne salle des fêtes de 1950 et maison attenante construite en 1900

Superficie bâtiment : 672 m²

Nb de niveaux : 1 seul niveau pour la salle des fêtes et 2 niveaux pour la maison attenante

Contraintes techniques du bâtiment : aucune

Nb de logements potentiels : de 4 à 8 logements

Type de travaux : gros œuvre

LE TERRAIN

Superficie : 2 982 m²

Nature : jardin de type prairie à l'arrière du bâtiment

Possibilité de stationnement : OUI

Couverture numérique : OUI

Soutien de la collectivité : logistique, communication et autres soutiens possibles en fonction du projet des futurs habitants

LE SITE DU PROJET

Idéalement située dans une rue en impasse paisible, ce bâtiment accueillait jusqu'à récemment la salle des fêtes de la commune. Les grandes ouvertures caractéristiques de l'architecture des années 50 donnent au bâtiment un « cachet » particulier. Bâti tout en longueur, traversant d'Est en Ouest, il s'ouvre à l'arrière sur une vaste prairie pouvant être facilement aménagée en jardin partagé. Face à cette salle des fêtes, d'anciennes étables ont été reconverties en stationnement et d'autres sont vacantes et disponibles. La maison attenante, utilisée actuellement par le comité des fêtes, permet d'augmenter le potentiel du projet. L'ensemble immobilier peut accueillir de 4 à 8 logements.

Centre-bourg de Oradour-sur-Vayres

Le site du projet !

Plus d'informations par téléphone au 05 55 70 99 40 ou sur facebook Habitat participatif Châtaigneraie Limousine



SAINT-MATHIEU

**VENEZ
VIVRE
L'HABITAT
PARTICIPATIF
EN HAUTE-VIENNE**

L'ENVIRONNEMENT

En tant que chef-lieu de canton, Saint-Mathieu constitue le pôle commercial et artisanal du secteur. La commune bénéficie d'un tissu de PME dynamiques, d'un important réseau de commerçants et d'artisans mais aussi de la présence de nombreuses administrations. La commune dispose d'une médiathèque, d'un tissu associatif varié et propose plus de 130 km de sentiers balisés, au départ du bourg ou du lac de Saint-Mathieu. Tout est y accessible à pied ou en vélo ! Saint-Mathieu est situé à 30 minutes de la ville de Saint-Junien, très dynamique dans son offre culturelle et qui dispose d'un centre hospitalier et à 50 minutes de Limoges.

LE BATIMENT

Type de bâtiment : ancien presbytère de 1900
Superficie bâtiment : 390 m² (3 x 130 m²)
Nb de niveaux : 2 niveaux + combles aménageables
Contraintes techniques du bâtiment : murs de refends
Nb de logements potentiels : de 3 à 6 logements
Type de travaux : second œuvre

LE TERRAIN

Superficie : 190 m²
Nature : jardin de type prairie à l'arrière du bâtiment
Possibilité de stationnement : OUI
Couverture numérique : OUI
Soutien de la collectivité : logistique, communication et autres soutiens possibles en fonction du projet des futurs habitants



LE SITE DU PROJET

Ancien Presbytère, aujourd'hui encore occupé par un local professionnel au RDC, la bâtisse se situe idéalement au cœur du centre bourg de St-Mathieu, face à l'esplanade de la Mairie. Cette ancienne demeure en pierre apparente présente de beaux et nombreux volumes à rafraîchir, bien desservis par des dégagements centraux et propose de belles prestations intérieures (parquets bois, etc...). De plus, cette maison limousine bénéficie d'une agréable ouverture sur un jardin arboré à l'arrière. Le bâtiment étant en bon état général, il nécessite une réhabilitation légère, principalement sur le second œuvre. Il peut accueillir de 3 à 6 logements.



Centre-bourg de St Mathieu

Le site du projet !

Plus d'informations par téléphone au 05 55 70 99 40 ou sur facebook Habitat participatif Châtaigneraie Limousine



SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE

**ENEZ
VIVRE
L'HABITAT
PARTICIPATIF
EN HAUTE-VIENNE**

L'ENVIRONNEMENT

Saint-Yrieix-la-Perche est une ville moyenne proposant un panel varié d'équipements, services et commerces. Très dynamique sur le plan culturel (berceau de la porcelaine de Limoges, centre des livres d'artistes...), la ville dispose d'un tiers-lieu et d'un important tissu associatif. Elle bénéficie d'un patrimoine architectural riche et est entourée de nombreux lacs et cours d'eau qui raviront les amoureux de la nature. Cette commune est située à 40 minutes de la ville-centre de Limoges.



LE BATIMENT

Type de bâtiment : ancienne vinaigrerie et maison attenante de 1900

Superficie bâtiment : 820 m²

Nb de niveaux : 2 niveaux + combles aménageables

Contraintes techniques du bâtiment : aucune

Nb de logements potentiels : de 5 à 8 logements

Type de travaux : gros œuvre

LE TERRAIN

Superficie : 10 285 m²

Nature : jardin de type prairie à l'arrière du bâtiment

Possibilité de stationnement : OUI

Couverture numérique : OUI

Soutien de la collectivité : logistique, communication et autres soutiens possibles en fonction du projet des futurs habitants

LE SITE DU PROJET

Cette belle bâtisse, en bordure de l'axe permettant de relier Châlus, se situe à 5 minutes à pied du centre-ville, accessible par un chemin piétonnier en cours d'aménagement. Elle est composée d'une ancienne vinaigrerie et d'une maison attenante. La parcelle, d'une surface de plus de 10 000 m², tourne le dos à la route, s'ouvre sur une vaste prairie aménageable en jardin partagé et bénéficie d'une vue sur le centre historique de la ville. Le bâtiment présente de nombreux volumes intéressants, ainsi qu'un grenier facilement aménageable. Il nécessite des travaux sur le gros œuvre (toiture, planché), les murs porteurs étant en bon état, et peut accueillir de 5 à 8 logements.

Centre-bourg de St Yrieix-la-Perche

Le site du projet !

Plus d'informations par téléphone au 05 55 70 99 40 ou sur facebook Habitat participatif Châtaigneraie Limousine



SOIRÉES D'INFORMATION

■ LE 4 MAI 2018

de 18h30 à 20h00
La Meyze (mairie)

■ LE 5 MAI 2018

de 17h30 à 19h00
Saint-Mathieu
(salle des fêtes)

VENEZ VIVRE L'HABITAT PARTICIPATIF EN HAUTE-VIENNE

PROJET PORTÉ PAR
LA CHÂTAIGNERAIE LIMOUSINE

ATELIERS - JOURNÉES DE SENSIBILISATION

■ LE 26 MAI 2018

à partir de 11h00
Saint-Yrieix-la-Perche
(espace Ferraud)

■ LE 2 JUIN 2018

à partir de 11h00
Oradour-sur-Vayres
(ancienne salle des fêtes)

■ LE 9 JUIN 2018

à partir de 11h00
La Meyze (mairie)

Plus d'informations par téléphone au 05 55 70 99 40 ou sur facebook Habitat participatif Châtaigneraie Limousine



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.





**VENEZ
VIVRE
L'HABITAT
PARTICIPATIF
EN HAUTE-VIENNE**

**PROJET PORTÉ PAR
LA CHÂTAIGNERAIE LIMOUSINE**



VIVRE ENSEMBLE, CHACUN CHEZ SOI

LA CHÂTAIGNERAIE LIMOUSINE EN BREF

Il s'agit d'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, sur un territoire qui compte 73 communes, regroupées au sein de 6 Communautés de communes.

L'HABITAT PARTICIPATIF : COMMENT VIVRE ENSEMBLE CHACUN CHEZ SOI ?

Vous constituez un groupe autour d'un projet de vie et de relations de voisinage. Chacun imagine son logement privatif et, ensemble, vous décidez d'espaces partagés (jardin, atelier, chambre d'amis...). Ce mode de production de l'habitat vous est ouvert, quels que soient votre âge, votre niveau de ressources, votre milieu social, votre activité...

Il permet de mieux répondre à vos besoins, en cohérence avec vos moyens et vos aspirations, en particulier en matière de vie sociale et/ou d'écologie.

UN CADRE SÉCURISÉ

La Châtaigneraie Limousine souhaite développer l'habitat participatif. Pour ce faire, elle a identifié 5 bâtiments dans 4 communes de son territoire. Elle propose un accompagnement par des professionnels aux personnes qui s'intéressent à l'habitat participatif.



LA MEYZE



ORADOUR-SUR-VAYRES



SAINT-MATHIEU



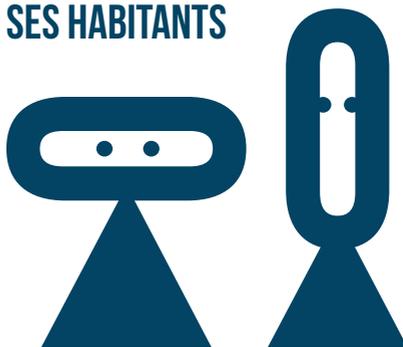
SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE



SAINT-YRIEIX-LA-PERCHE

*Les photos montrent les 5 bâtiments choisis dans les 4 communes de la Châtaigneraie Limousine pour développer l'habitat participatif.

LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE DE LA CHÂTAIGNERAIE LIMOUSINE ET SES HABITANTS



1 // Accueillir de nouveaux habitants impliqués dans la vie locale.

2 // Créer des liens entre les anciens et nouveaux habitants.

3 // Développer une offre innovante et attractive de logements.

4 // Contribuer à la revitalisation / dynamisation de centres-bourgs.

CONTACTEZ NOUS !

par téléphone au
05 55 70 99 40

ou par email à
habitat.participatif@chataigneraielimousine.fr

Suivez nos actus sur facebook
Habitat participatif Châtaigneraie Limousine

Découvrez également notre site internet
www.chataigneraielimousine.fr

• Limoges

On est juste ici !

Région Nouvelle-Aquitaine

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS SUR L'HABITAT PARTICIPATIF ET LE PROJET DE LA CHÂTAIGNERAIE LIMOUSINE ?

Venez nous rencontrer
à l'occasion d'une soirée
d'information :

. **LE 4 MAI 2018** de 18h30 à 20h00
La Meyze (mairie)

. **LE 5 MAI 2018** de 17h30 à 19h00
Saint-Mathieu (salle des fêtes)

ou d'un atelier / d'une journée de
sensibilisation :

. **LE 26 MAI 2018** à partir de 11h00
Saint-Yrieix-la-Perche
(espace Ferraud)

. **LE 2 JUIN 2018** à partir de 11h00
Oradour-sur-Vayres
(ancienne salle des fêtes)

. **LE 9 JUIN 2018** à partir de 11h00
La Meyze (mairie)

HABITAT PARTICIPATIF EN MILIEU RURAL INITIATIVE DE LA FÉDÉRATION DE LA CHÂTAIGNERAIE LIMOUSINE

Échanges avec Marie-Amélie MOURY, chargée de mission accueil et développement économique à la *fédération de la châtaigneraie limousine*.

5 avril 2018

La *Châtaigneraie Limousine* développe un projet d'habitat participatif innovant à plusieurs titres :

- le choix de la rénovation quand ailleurs le neuf est souvent privilégié
- le choix du centre-bourg en milieu rural.

Ce projet d'habitat participatif s'inscrit dans une volonté et des enjeux plus vastes d'accueil de nouvelles populations, de valorisation des centres-bourgs sur le territoire de la *Châtaigneraie Limousine* et vise ainsi à augmenter la valeur d'usage et d'image des bâtiments, allant au-delà d'un programme de création de logements. Retour sur la genèse de cette initiative.

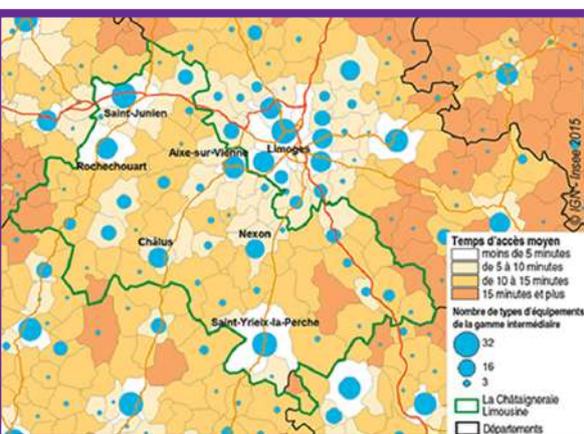
Fédération Châtaigneraie Limousine : l'équipe

8 personnes traitant les questions :

- Habitat et revitalisation centre-bourg ;
- LEADER ;
- Tourisme (accessibilité) ;
- ADECT (remplace GPECT)

UN TERRITOIRE RURAL ENGAGÉ DEPUIS LONGTEMPS DANS UNE POLITIQUE D'ACCUEIL ET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La *Fédération de la Châtaigneraie Limousine*, composée de 6 communautés de communes et de 73 communes, est une association inter consulaire, née de la fusion-absorption de deux anciens pays en novembre 2016, qui fonctionnaient également sous forme associative.



Situé en Nouvelle Aquitaine, au sud-ouest de la Haute-Vienne et bordé par l'agglomération de Limoges, le territoire est traversé par 4 grands axes : Limoges-Angoulême, Limoges-Périgueux, Limoges-Saint-Yrieix et l'A20 qui relie Paris et Toulouse. La *Châtaigneraie Limousine* et ses 87 500 habitants s'inscrivent dans une dynamique démographique positive, liée au renforcement de l'attractivité migratoire qui compense le solde naturel

négatif et contribue à atténuer le vieillissement de la population. La partie Nord, sous l'influence de l'agglomération de Limoges est plus urbaine et industrialisée, avec notamment quelques entreprises de luxe (porcelaine, ganterie). Le Sud, plus rural est organisé autour de pôles relais : Châlus, Saint-Yrieix-la-Perche.

La *Châtaigneraie Limousine* a bénéficié de la forte volonté d'accueil conduite par l'ancienne région Limousin. Elle porte un programme européen [Leader](#) et mène une stratégie pour un territoire attractif, aménagé et accessible.

PAS À PAS, LE PROJET SE PRÉCISE

La *Châtaigneraie Limousine* dresse le constat d'une dévitalisation de nombreux centre-bourgs, se traduisant par une perte d'habitants, une diminution des services et commerces et la présence de bâtis vacants.

Une démarche inscrite dans l'appel à projet *Massif central*

En 2015, la *Châtaigneraie Limousine* répond à l'appel à projets *Ingénierie de l'Accueil n°1 - 2015* du 15 décembre 2014 dans le cadre du programme *FEDER Massif central 2014-2020*. Le programme d'actions est évolutif. Début 2017, le sujet des nouvelles façons d'habiter prend de l'ampleur.

Dès lors l'objectif est cerné : comment attirer de la population en centre-bourg notamment de nouveaux habitants ? Comment faire émerger une offre de bâti propice à l'habitat participatif afin d'initier une nouvelle dynamique d'accueil ? À quelles conditions l'habitat participatif peut-il être un levier pertinent pour concourir à la revitalisation en milieu rural au travers de l'accueil de population ?

Le projet d'étude prend forme début 2017, avec peu de temps pour le réaliser car le commissariat de massif fixe l'échéance de son programme mi-2018. L'équipe procède à un premier repérage et identifie un potentiel particulier de grandes bâtisses vacantes (anciens presbytères, salles des fêtes, vinaigrieres, ...).

► Un appel à manifestation d'intérêt lancé auprès des communes membres

Une rencontre en juillet 2017 avec le CRIDEAU de Limoges (centre de recherches interdisciplinaires en droit de l'environnement, de l'aménagement et de l'urbanisme) permet de vérifier la cohérence de l'avant-projet et de formaliser l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé en septembre 2017 auprès des 73 communes. L'objectif de cet AMI est d'identifier les bâtiments communaux ou ceux dont la commune souhaite devenir propriétaire, qui pourraient être intégrés dans la démarche. L'équipe de la *Châtaigneraie Limousine* rencontre également les maires de quelques communes réceptifs à ces nouvelles formes d'habiter et/ou sur lesquelles elle a repéré un potentiel.

À l'automne 2017, huit communes ont déposé leur candidature pour un total de 13 bâtiments.



La recherche de prestataires fin 2017 pour réaliser une étude de faisabilité

Consécutivement, en novembre 2017, une consultation a lieu pour retenir un prestataire pour réaliser une étude de mobilisation de bâtiments communaux de bourg, centre-bourg ou centre-ville, imposants et vacants, pour l'habitat participatif.

La *Châtaigneraie Limousine* reçoit quatre réponses et retient en janvier 2018 une équipe mixte composée d'un architecte, urbaniste et de spécialistes de l'habitat participatif :

- SOLiHA Nouvelle Aquitaine,
- *Dessine-moi un logement*, association ancrée à Limoges œuvrant pour la promotion et le développement de l'habitat participatif et disposant de potentiels candidats par ses activités,
- *Toits de choix* de Montpellier, spécialisé dans l'accompagnement de groupes d'habitants pour conduire leur projet d'habitat participatif.



UN PARI, UN PARTI PRIS : TOUT CONSTRUIRE AVEC LES ÉLUS ET LES CANDIDATS ACQUÉREURS

L'étude, lancée en février 2018, comporte quatre volets.

La programmation pour chacun des bâtiments n'est pas fixée : locatif et/ou accession à la propriété, typologie et nombre de logements, etc. La *Châtaigneraie Limousine* choisit de construire le programme à partir des attendus des élus et avec les futurs candidats.

Cette démarche nécessite de poursuivre l'accompagnement au-delà de juin 2018, échéance fixée dans le cadre de l'appel à projets *Massif central*. Le programme *Leader* de la *Châtaigneraie Limousine* prendra le relais en terme de financement.

Identification des bâtiments pertinents pour l'habitat participatif.

L'analyse des 13 bâtiments proposés aboutit à la sélection de 5 d'entre eux en avril 2018 sur la base de 5 domaines d'investigation.

« *Au-delà de la note attribuée, les commentaires éclairent sur le type de public que ces critères peuvent exclure ou favoriser* » :

- champ **territorial** ou les aménités liées à la localisation (proximité ou connectées) : typologie de commerces, services, équipements (tiers lieux, ...), typologie et usage des espaces publics
- critère **sociologique** ou l'adaptation du bâtiment au mode de vie et au bien-être : qualité d'environnement (cadre bâti et naturel), nuisances sonores, visuelles, olfactives, sécurité et qualité des circulations, exposition au soleil, couverture internet et téléphonie mobile, activités notamment associatives

- aspect **économique** : rapport entre l'investissement (charge foncière + travaux) par rapport au prix du marché,
- analyse **technico-architecturale** ou flexibilité des potentiels du bâti : création d'espaces privatifs et mutualisés (intérieurs et extérieurs), typologie de logements, stationnement, etc.
- volet **écologique**, attente des personnes recherchant un habitat participatif en milieu rural : bâti orienté et ventilé favorablement, possibilité d'énergies renouvelables, isolation et utilisation de matériaux écologiques.

Le critère économique reste majeur et peut, combiné avec certains critères qualitatifs (luminosité, espaces extérieurs, ...), entraver la faisabilité d'un projet. Les autres critères peuvent orienter le bâti vers d'autres utilisations que l'habitat participatif. Des propositions de reconversion seront transmises aux communes sur les bâtiments non retenus.

► Sensibilisation et information des élus, de la population locale, des acteurs locaux et des candidats potentiels

Dans un premier temps SOLIHA rencontre chacune des 4 communes retenues pour recueillir leurs attentes, notamment sur la population cible, et pour s'assurer de leur engagement dans la démarche.

Un séminaire a lieu en mars 2018 pour présenter l'habitat participatif, ses différentes formes, les avantages pour les collectivités, les différentes phases d'un tel projet, les conditions de réussite localement, mais aussi répondre aux questions des élus et acteurs locaux.

Pour mobiliser des candidats potentiels via les partenaires de son réseau, la *Châtaigneraie Limousine* prévoit une campagne de communication multicanale: dépliant, affiches, encarts dans journaux locaux, conférence de presse, utilisation des réseaux sociaux, etc.

Formalisation des offres et prospection des candidats pour la constitution de collectifs

L'objectif de cette étape est de repérer des personnes intéressées, puis de constituer des groupes. Les candidats sont invités à remplir un premier formulaire de contact.

La *Châtaigneraie Limousine* ne fixe pas de critères d'origine géographique ou de statut (résidence principale) *a priori* mais aimerait que cette initiative favorise l'accueil de ménages exogènes en sus de répondre à des besoins locaux (jeunes, personnes âgées).

Trois journées sous forme d'ateliers thématiques pour aider les candidats potentiels à constituer leur proposition sont prévues début juin.

Vérification des prérequis auprès des candidats

L'analyse de la robustesse des candidatures constituera une étape essentielle de la démarche. À partir notamment des renseignements recueillis via les formulaires de candidature, il s'agira de mesurer en particulier la capacité financière de chacun.

Au-delà de juin 2018 ?

Concernant le financement de l'accompagnement, une piste serait de demander aux candidats retenus d'y participer, renforçant et concrétisant leur engagement dans le projet. Cette démarche expérimentale se construit ainsi pas à pas. Souhaitons que la motivation des élus et candidats ne s'émousse pas et qu'ensemble ils trouvent des solutions et des partenaires pour répondre aux questionnements qui émergeront lors des différentes étapes de la réalisation: étude (précision des besoins, du statut, ...), programmation, conception, construction ! ■



© Forum des politiques de l'habitat privé 2018

Une production du *Groupe de Travail Politiques territoriales*

Co-pilotes du groupe: Claire DELPECH, Dominique BRESARD et Jean-Sébastien SAUVOUREL

Rédaction: Isabelle FARGES consultante

Direction, conception et réalisation: Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé, un collectif de 16 membres

www.forumhabitatprive.org