

# 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.

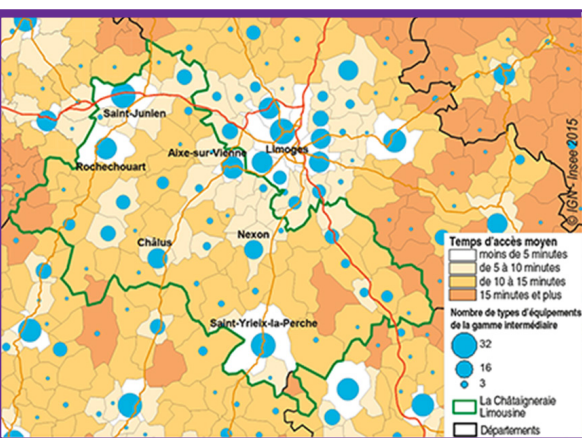
## Fédération Châtaigneraie Limousine : l'équipe

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

néfaste 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 attentes 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).

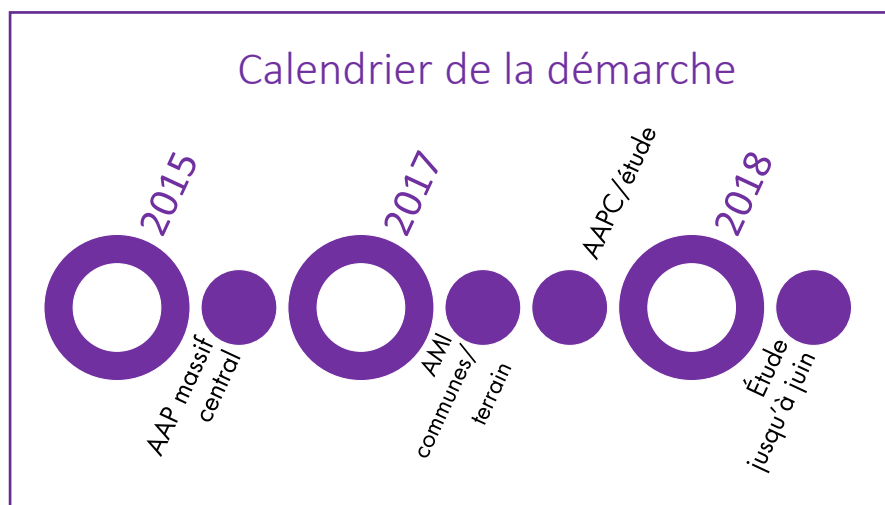
Trois journées sous forme d'ateliers thématiques pour aider les candidats potentiels à constituer leur proposition sont prévues début juin.

## 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](http://www.forumhabitatprive.org)