Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

Innovation et complexité :

L'autopromotion pour un habitat groupé

Rendez-vous des Garrigues

28 mai 2014 – Collias

Pascale Parat-Bezard, Socio-anthropologue – CAUE 30

Languedoc-roussillon :

- Situation géographique privilégiée
- Vulnérabilité économique, sociale et environnementale
- Densité de logements sociaux parmi les plus faibles de France (69 log. pour 1000 hab.)

C.A.U.E. 30

Objectifs affichés de l' association créée en février 2009 :

- **Créer un lien entre les personnes tentées par l' habitat groupé en autopromotion**
- **Sensibiliser le grand public à cette démarche « reprenant en main la question du logement »**

C.A.U.E. 30

Qu'est-ce que l'habitat groupé en autopromotion ?

- **Un projet** de logement **partagé**, par un **groupe de personnes** (**10-15 foyers** environ) prêts à faire des choix pour un aménagement plus rationnel de l'espace ;

- **Des habitants promoteurs** de ce projet et à la sensibilité écologique affirmée

- Une aspiration à un **mode de vie collectif** sur la base d' une **charte**

Un choix militant d'un autre mode d'habiter, soutenant des enjeux collectifs en marge du circuit immobilier classique.

C.A.U.E. 30

Approche méthodologique de la démarche.
1. Enquêtes auprès des habitants

- **Etude sur la représentation de l' habitat en général et de l'Habitat Groupé en Autopromotion** (Janvier à Avril 2010)

« …Il faut arrêter de prendre des terres agricoles pour faire de l'habitat (…) ce serait bien que les pouvoirs publics aident à la rénovation écologique de bâtiments pour installer les habitats groupés… » Femme, 53 ans, cadre.

« Les élus n'incitent pas du tout dans ce sens (…) ça peut se développer mais il faut encore du temps…» Femme, 31 ans, étudiante.

C.A.U.E. 30

Approche méthodologique de la démarche.
2. Consultation des élus

- **Focus group avec 6 élus locaux sur l'acceptabilité de la démarche Habitat Groupé en Autopromotion en Languedoc-Roussillon** (Avril 2010)

  Objectif : élaborer un questionnaire destiné à l'ensemble des maires

- **Enquête par voie postale auprès des 353 maires gardois**

  (Mai 2010) Objectif : tester l'acceptabilité de la démarche dans le département. Saisie et traitement avec le logiciel Sphinx spécifique à l'analyse des données

C.A.U.E. 30

Eco'habiter Gardonnenque : des habitants opiniâtres

3 ans de travail avec une commune favorable à leur démarche

Un projet qui s'inscrit dans les orientations du schéma directeur de l'habitat du Pays Garrigues-Costières

Appui de la Communauté de communes Leins Gardonnenque pour des conseils juridiques (statut, montage financier)

Plan d'aménagement par une société locale de constructions bioclimatiques

Permis de Construire valant division déposé à la rentrée 2013 sur la commune de Mauressargues.

C.A.U.E. 30

Eco’habiter Uzège :
des divergences sur la localisation

Temps long pour réalisation d’une Charte et acquisition d’une maîtrise d’ouvrage collective

Nombreuses prospections pour mise en accord sur le choix de terrains

Plusieurs démarches auprès d’ équipes municipales et du Conseil communautaire

Dispersion du groupe : départs pour raisons professionnelles, poursuites de projets personnels

C.A.U.E. 30

Association Habitat participatif Croix Haute à Saint-Hippolyte-du-Fort : émergence d'un projet

Projet début 2013 sur une parcelle 9305 m2 avec bâtisse sur rue

Constitution d'un groupe à la rentrée 2013 actuellement composé de 14 ménages : 8 investisseurs et 6 locataires

Formalisation : petits logements collectifs (R+2) avec commerces et locaux pour activités

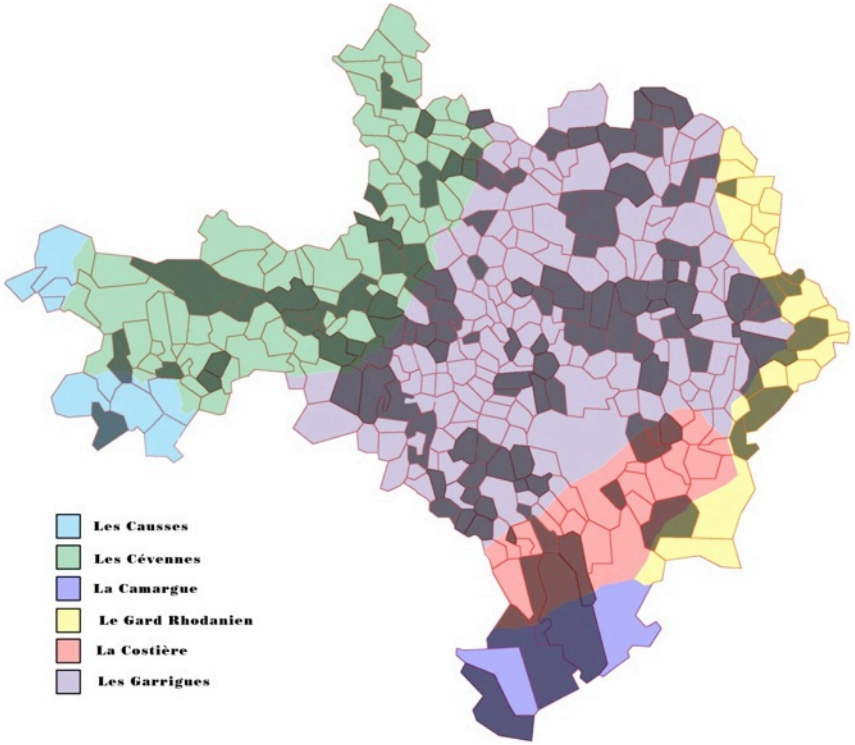
La réflexion actuelle sur le programme d'aménagement prend en compte la circulation, le paysage et prévoit une organisation en plusieurs îlots

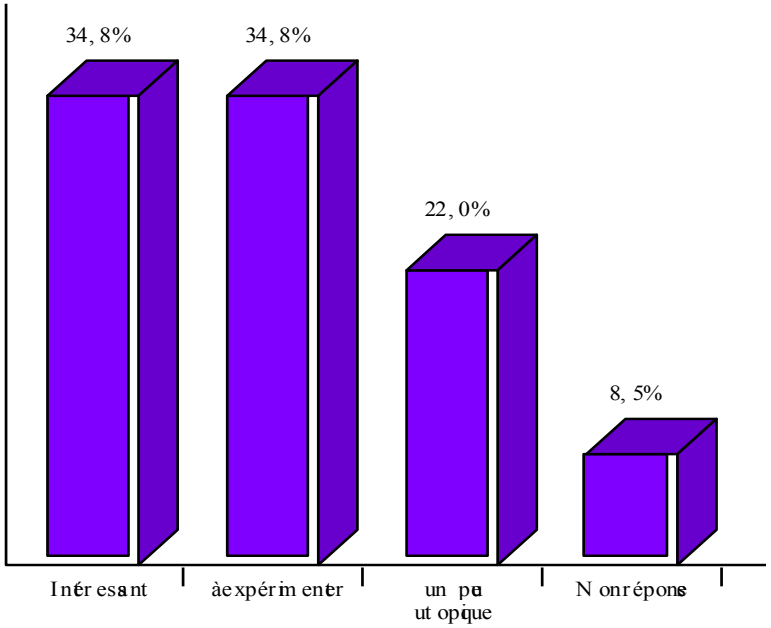
Une Société d'Action Simplifiée confiera à un maître d'œuvre le montage d'un dossier pour le dépôt d'un permis d'aménager

La société revendra les lots à des groupes d'habitants se constituant en diverses sociétés…

C.A.U.E. 30

Des élus motivés (37% de réponses) jugeant la démarche intéressante ou à expérimenter (70%)





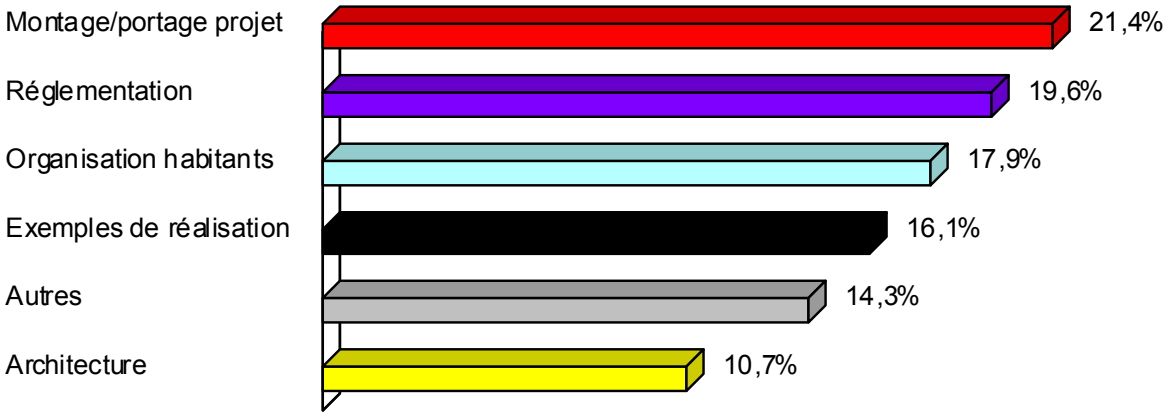
Carte du Gard : répartition géographique des répondants

C.A.U.E. 30

Les premières préoccupations des maires :

1° Gestion et maîtrise du foncier 31 %
2° Montage du projet (comment procéder ?) 21 %
3° Craintes liées au caractère innovant du projet 17,5 %

Leurs demandes d'informations :



C.A.U.E. 30

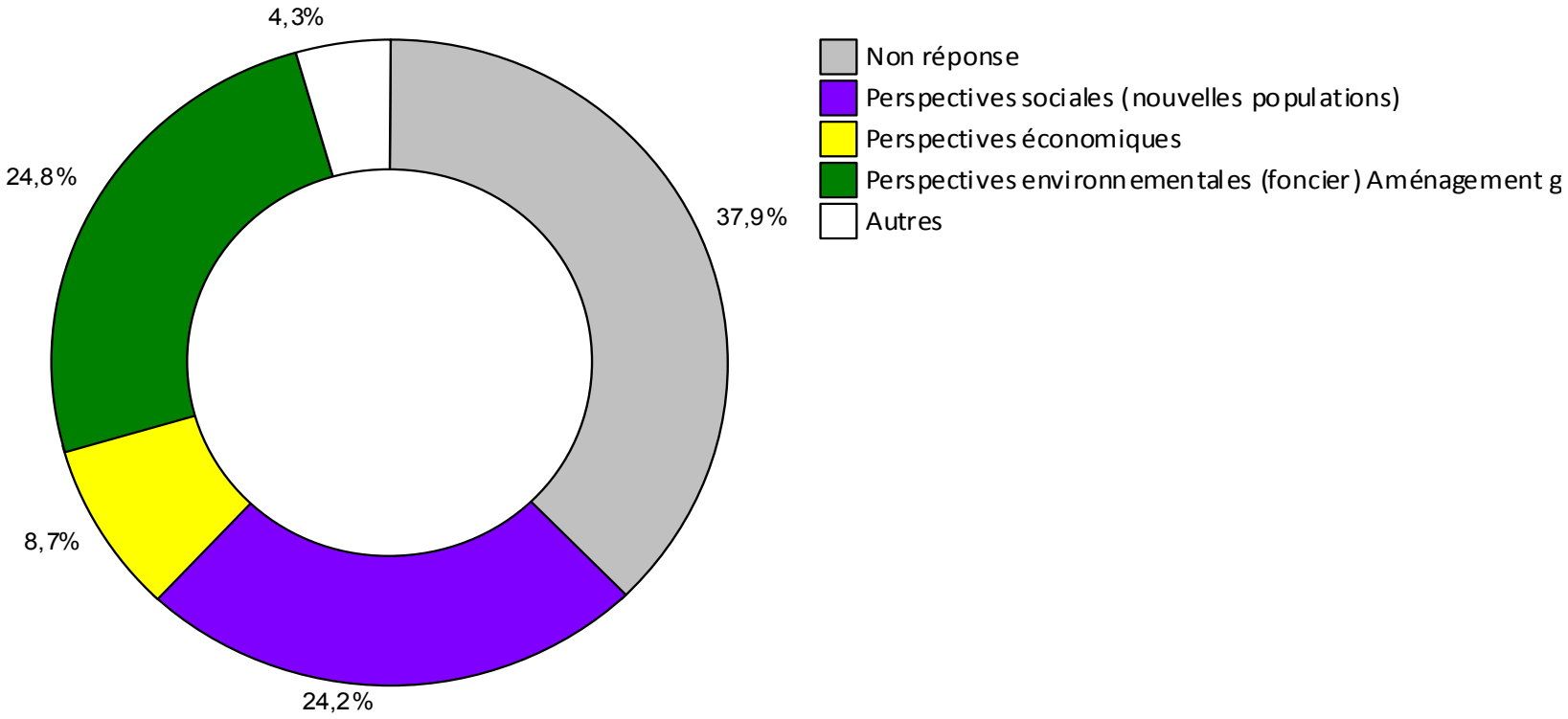
L’esprit « développement durable » attire…
l’innovation effraie…

« …quoi qu’il en soit, ça ne peut pas être pire que dans les lotissements…»

Elu participant au focus group

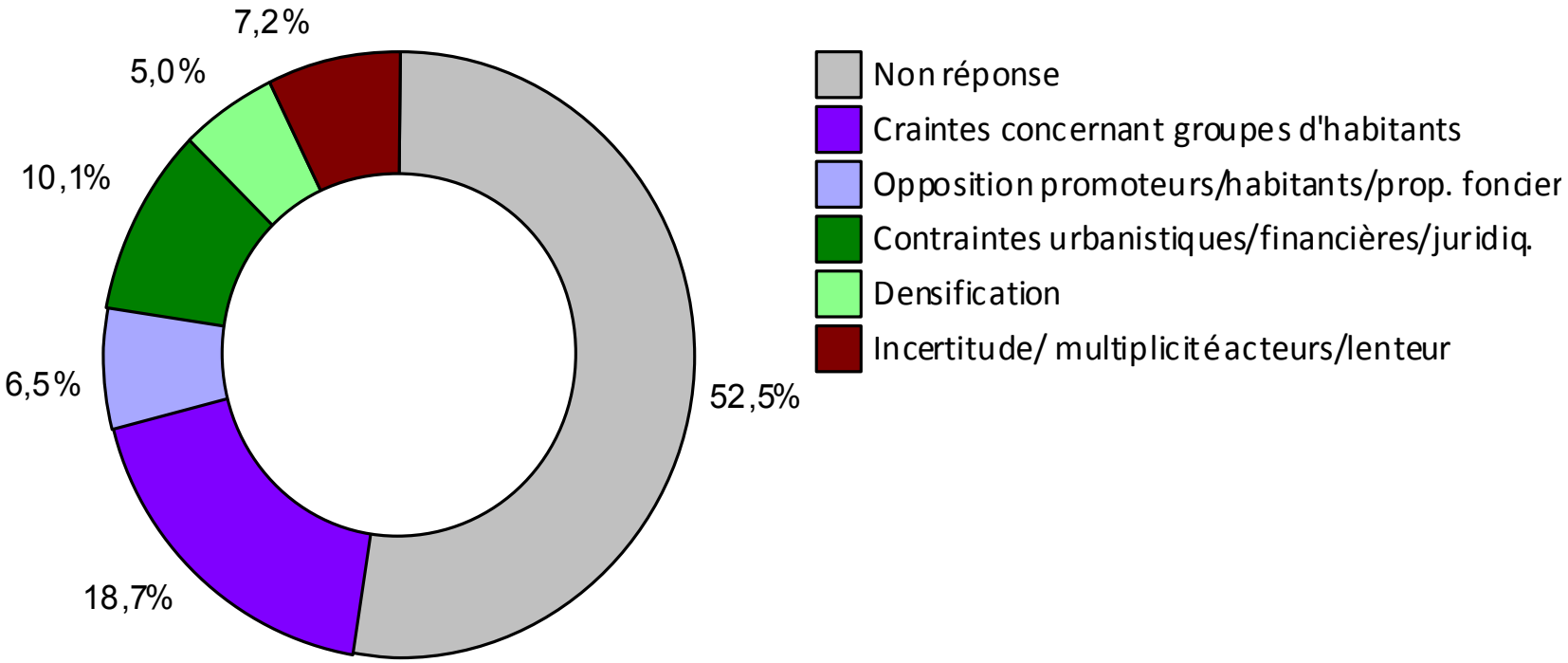
C.A.U.E. 30

Les avantages de la démarche selon les élus…



C.A.U.E. 30

…et ses inconvénients



C.A.U.E. 30

L'offre et la demande : un rendez-vous contrarié

« Seriez-vous prêt à accepter que des groupes de personnes construisent un habitat groupé sur votre commune ?»

Certainement oui / plutôt oui / plutôt non / certainement non

«Avez-vous déjà été contacté par des groupes de personnes souhaitant réaliser un projet d'habitat groupé sur votre commune ?»

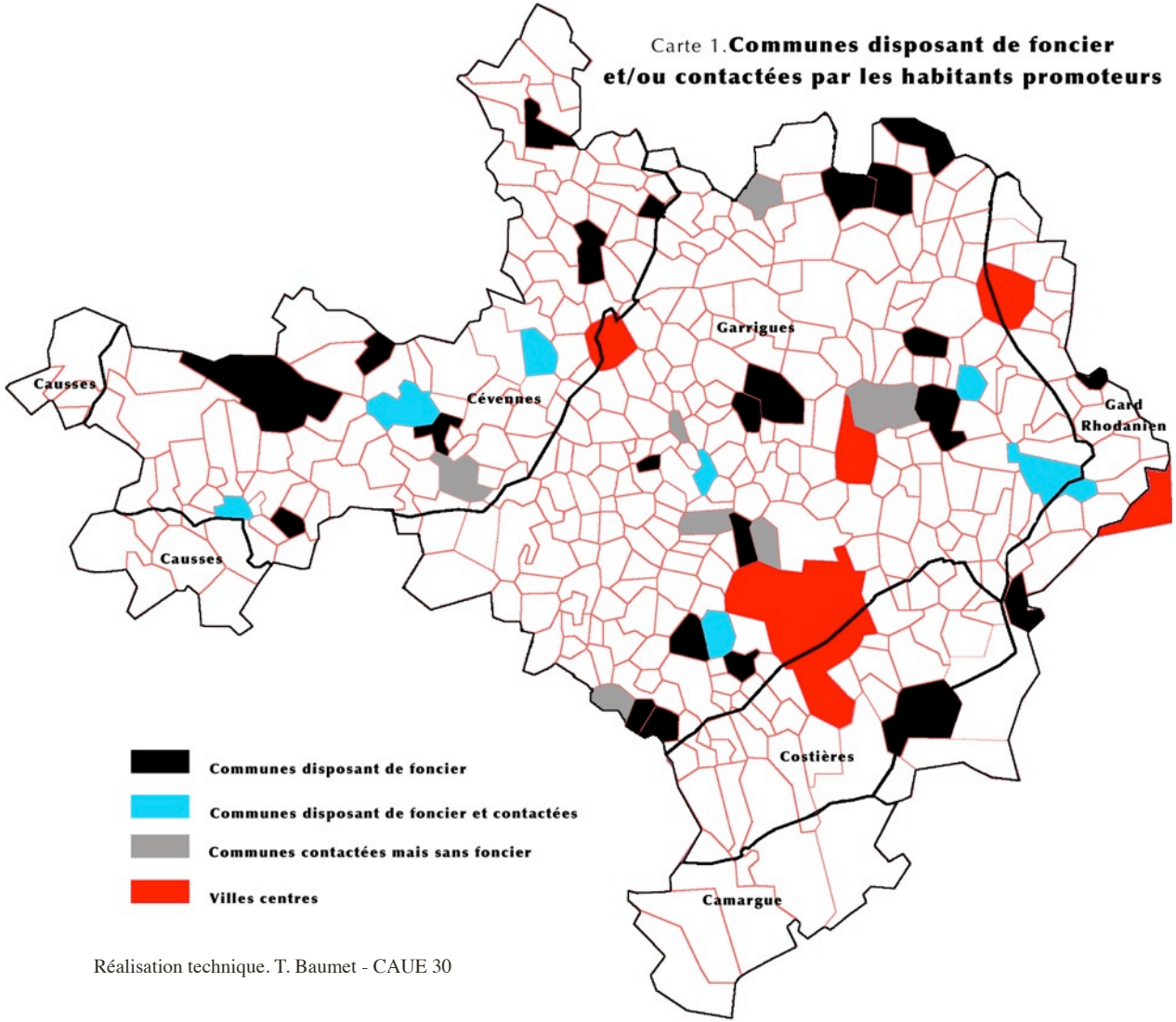
Oui / Non / Ne sait pas

«Disposez-vous sur votre commune de réserves de terrain à utiliser dans ce cadre ?»

Oui / Non / Ne sait pas

C.A.U.E. 30

Demandes d'installation et offre de foncier



Réalisation technique. T. Baumet - CAUE 30

C.A.U.E. 30

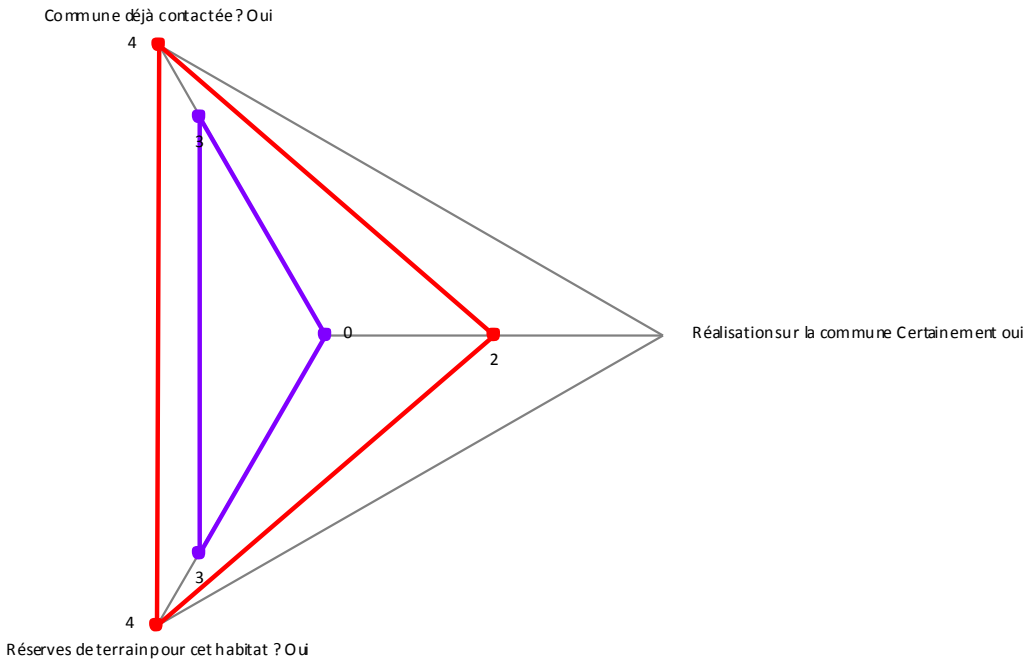
Territoires et foncier disponible

Entités paysagères	Réserves de terrain pour cet habitat ? Non	Réserves de terrain pour cet habitat ? Ne sait pas	Réserves de terrain pour cet habitat ? Oui
Garrigue	8	1	3
Cévennes	0	1	4
TOTAL	**8**	**2**	**7**

4 communes sur 5 contactées en Cévennes (communes éloignées des centres) ont du foncier disponible susceptible d'accueillir de telles opérations contre 3 sur 12 en Garrigue (urbaines ou périurbaines à proximité des centres)

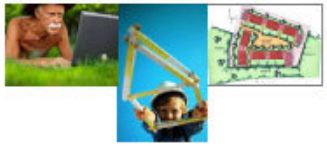
C.A.U.E. 30

Désaffection des communes les plus urbaines pour accueillir des habitants promoteurs



Garrigue Cévennes

C.A.U.E. 30



Imaginons ensemble l'avenir de Maruéjols-lès-Gardon

La Mairie invite tous les citoyens concernés à réfléchir ensemble sur le développement du village dans les années à venir.

Un projet d'aménagement participatif

L'habitat groupé en autopromotion

Réunion publique d'information et d'échange

Présentation de la démarche, de l'équipe d'étude et des ateliers urbains qui sont programmés les 19 et 26 mars

mercredi 23 février 2011

18h30 au Foyer municipal
rue des Gardon

PATIO & CO Collectif créatif

Toits de Choix
www.toitsdechoix.com

tél : 04 99 62 84 20 - 04 66 83 44 18
http://www.imaginons-maruejols.org

M G

L'Habitat Groupé de Croix Haute

UN PROJET PARTICIPATIF, MULTIFONCTIONNEL, ÉCOLOGIQUE, COOPÉRATIF ET CONVIVIAL

À SAINT-HIPPOLYTE-DU-FORT

La vision de l'habitat participatif est basée sur la coopération entre personnes qui souhaitent mieux gérer, en fonction de leurs besoins et disponibilités, les problèmes du quotidien et partager un voisinage plus convivial, écologique et solidaire.

Réunion d'information
Salle des Fêtes - pl. du 8 mai
Jeudi 31 janvier - 18h30

Comment vivre ou travailler autrement ?
Inscrivez-vous aux ateliers organisés à Saint-Hippolyte entre février et mai 2013.
04 34 88 61 50

Toits de Choix
Conduite de projets d'Habitat participatif
04 99 62 84 20
www.toitsdechoix.com

C.A.U.E. 30

Qu'apporte la loi Accès Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) ?

L'attribution d'un cadre légal à la construction d'habitat partagé en reconnaissant notamment le statut de coopérative d'habitants :

Dans la coopérative d'habitants, ces derniers ne sont plus propriétaires de leurs logements mais **sociétaires.**

- Ils investissent un certain montant et louent ensuite leurs appartements pour s'acquitter du reste. Ces loyers permettent à la coopérative de rembourser le prêt bancaire et entretenir les bâtiments.
- Si un coopérateur décide de quitter son logement, ses parts sociales lui sont remboursées mais non valorisées selon le prix du marché.
- Des personnes morales (bailleurs sociaux…) peuvent investir (30% maximum).
- Ainsi, les revenus modestes peuvent accéder à une forme de propriété.

La loi reconnaît aussi le statut de sociétés d'autopromotion.

C.A.U.E. 30

Quel avenir dans le Gard
pour une démarche porteuse de changements ?

C.A.U.E. 30