

Préambule

Suite à la participation de membres du conseil de développement aux travaux d'élaboration du projet de territoire, du plan climat et du plan local de l'habitat, s'est posé la question du type de contribution que pourrait apporter le conseil de développement. Lors de sa plénière du 28 février, celui-ci a donc décidé de se saisir de deux sujets transverses qui ont structuré son programme de travail pour l'année 2019. Notre groupe de travail a ainsi étudié l'un de ces deux sujets, libellé comme suit :

"Habiter le territoire : quelles perspectives pour les projets citoyens d'habitat partagé et intergénérationnel ?"

Introduction

Cette thématique a été choisie car, pour nous, elle faisait résonance avec **des orientations** :

1. du projet de territoire :

- ☞ "terre citoyenne" : impliquer les habitants aux décisions publiques par une démarche globale de participation,
- ☞ "terre durable" : promouvoir au quotidien un mode de vie, une consommation et une production respectueux de notre environnement,
- ☞ "terre de cohésion" : diffuser notre vision d'une mixité sociale et intergénérationnelle,
- ☞ "terre facile" : garantir des cœurs de bourgs vivants, naturels et conviviaux, faciles à vivre, ... ;

2. du programme local de l'habitat :

- ☞ "Imaginer de nouvelles formes urbaines" : "promouvoir des formes urbaines bâties plus denses, innovantes, permettant l'intensité urbaine (avec de vrais espaces privatifs et aussi des espaces de vie partagés)" [Action 3] ;

3. et enfin du Plan Climat :

- ☞ orientation "mode de vie et pratiques moins carbonés"
- ☞ et aussi orientation "une organisation sociale engageante, solidaire et résiliente".

Pour tenter de répondre à la problématique qui lui était soumise, notre groupe a ainsi cherché à :

- recenser les objectifs des projets d'habitat partagé ;
- recenser les méthodes mobilisées sur d'autres territoires ;
- identifier, en dehors du logement, les interfaces possibles entre les espaces privés, semi-publics et publics et définir les éventuels services.

L'habitat partagé : objectifs, opportunités, limites et conditions de réussite

Afin d'approfondir la composante citoyenne des projets d'habitat, nous avons rencontré l'association Parasol 35 et participé à des visites d'opérations d'habitat participatif. Cela nous a permis d'identifier des opportunités et des limites pour ce type de projets, ainsi que des conditions de réussite.

1. Objectifs de ce type de projet

- ☞ **Favoriser les échanges** entre citoyens et les relations intergénérationnelles, en décloisonnant les habitants, en faisant du lieu un endroit apprécié par toutes les générations et en prévoyant des espaces communs.
- ☞ **Réduire l'impact écologique**, l'habitat groupé impliquant l'utilisation de matériaux de constructions écologiques (bois, paille, terre cuite), des énergies renouvelables (solaire, éolien) et encourageant les transports doux.
- ☞ **Faire l'expérience de la coopération**, la mise en place d'un habitat groupé supposant la participation des membres à la création, la réalisation et la gestion du projet.
- ☞ **Permettre l'accès à un logement de qualité et à un prix juste** car adapté aux besoins de chacun en économisant moyens et espaces.

2. En termes d'opportunités

- ☞ des projets d'habitat qui répondent aux besoins des ménages, grâce à l'association des futurs occupants ;
- ☞ des projets d'habitat qui mutualisent les réponses aux besoins des ménages et occupants, grâce à la mise en œuvre d'une gouvernance dont le champ d'intervention est plus important que celui d'un syndicat de copropriété par exemple ;
- ☞ des projets d'habitat qui peuvent "rayonner" dans leur quartier ou leur commune - si cela est inscrit dans le projet des habitants (ex : une salle d'activités partagée qui accueille des animations culturelles ouvertes à tous ou qui accueille des permanences d'AMAP...).

3. En termes de limites

N'existe-t-il pas un risque d'homogénéité sociale et culturelle au sein d'un même projet... voire un risque de repli sur soi ?

Les visites d'habitat participatif nous ont alertés sur cette question notamment quand le montage et la réalisation se sont effectués avec des habitants qui se sont choisis.

Comment donner accès à une diversité de ménages, comment favoriser la mixité sociale, alors que ce type de projets peut nécessiter des compétences particulières ?

La mise en place d'un partenariat collectivité/opérateurs immobiliers dont les bailleurs sociaux et les habitants peut garantir cette mixité. Aujourd'hui de plus en plus de bailleurs sociaux s'inscrivent dans ce type de projets en mixant logement social locatif + accession sociale + accession libre (exemple : Bailleur Emeraude Habitation).

En quoi ce type de projets peut-il répondre à l'intérêt général et "justifier" l'intervention de la collectivité ?

En tout état de cause, des objectifs sont à définir par la collectivité et ses partenaires en amont comme :

- ☞ Limiter l'emprise au sol par une autre forme de densification, une mutualisation de services et/ou d'espaces (jardin partagé, atelier, buanderie, une pièce commune permettant de recevoir, de se retrouver, des chambres d'amis).
- ☞ Associer densité à qualité en faisant en sorte que les bénéfices (réductions de coûts, lien social, logement écologique) entraînent l'adhésion des futurs habitants.
- ☞ Être garant d'une mixité sociale ou intergénérationnelle.

4. En termes de conditions de réussite

- ☞ Impliquer un pourcentage significatif des futurs habitants (50%).
- ☞ Accompagnement de la collectivité et de ses partenaires : élaboration d'un "cahier des charges" du projet, accès au foncier, accompagnement, désignation d'un opérateur...
- ☞ Prévoir le renouvellement du groupe : définir les conditions pour les futures cessions, prévoir plusieurs logements locatifs pour favoriser une rotation des occupants.

5. Au final, que penser de l'habitat partagé ?

Cette première approche nous a permis de questionner les liens entre la dimension "participative" et la dimension "partagée" de ce type de projets d'habitat. Même si des similitudes existent entre habitat partagé et habitat participatif, l'enjeu nous semble être la dimension "partagée" des projets qui nécessite un degré de participation des futurs usagers et d'implication des collectivités pour être efficace et pertinente.

Plusieurs modèles d'habitat partagé existent : du "simple" partage d'un équipement ou d'un service au partage d'un logement (colocation, y compris avec cohabitation entre jeunes et seniors), logement partagé par des habitants ayant les mêmes besoins (personnes âgées dépendantes, personnes handicapées, population ...).

Dans des communes à population moins importante, il pourrait être envisagé de monter des projets regroupant dans un même bâtiment, notamment en centre bourg, du logement partagé pour des populations spécifiques en développant des solidarités. Des exemples existent déjà sur la communauté de communes avec des modalités de fonctionnement différentes qui se sont mises en place en fonction du projet, des objectifs recherchés, des services existants, des partenaires (maison des services et résidence des Littorelles à Gosné, Le Kanata à Liffré). Ainsi au Kanata il n'y a pas d'animatrice dédiée pour assurer le lien entre les locataires et les services alors qu'à Gosné, une animatrice est présente pour assurer un lien entre la maison des services et les personnes logées à côté, apportant un véritable service avec des objectifs concrets.

A partir des constats effectués dans le cadre de notre étude sur l'habitat partagé ou participatif, nous considérons que le logement doit être regardé non pas seulement d'un point de vue architectural et urbanistique mais aussi et surtout du point de vue de son usage et du bien-être de ses occupants tant au niveau individuel que social.

Un projet d'habitat partagé s'appuie sur des composantes complémentaires, pouvant se déployer à différentes échelles (du bâtiment jusqu'à la commune...) :

- ☞ L'implication des occupants : elle nécessite une information claire sur le projet avec une participation la plus amont possible et tout au long du projet.

- ☞ La conception architecturale et urbanistique :
 - oser l'habitat modulable : prévoir une pièce susceptible de changer de fonction au gré de l'évolution des besoins du ménage ;
 - programmer des équipements partagés à l'échelle d'une résidence ou d'un lotissement : buanderie, garage à vélos, ... ;
 - programmer des espaces de rencontre et de convivialité, à l'échelle d'une résidence ou d'un lotissement : salle de réunion / rencontre / activités, jardin partagé...
- ? Si cette approche peut être adoptée pour de nouvelles opérations... comment intervenir sur de l'habitat existant ?

- ☞ L'offre d'équipements / de services partagés :
 - l'enjeu est la réponse aux besoins des habitants : d'où la vigilance à porter sur la définition de ces besoins (sans idée préconçue) ;
 - mais également la définition des modalités d'animation de ces équipements et services partagés : quel mode de gouvernance définir pour faire vivre ce partage ? Comment créer et faire vivre une communauté d'habitants ?

Comment optimiser les conditions de réussite des projets d'habitat partagé (qu'il s'agisse de partager un service ou son logement) ?

Les collectivités peuvent être à l'initiative de ce type de projets :

- ☞ en favorisant l'information pour faire évoluer les mentalités et susciter auprès du grand public de l'intérêt pour ce nouveau concept encore peu connu,
- ☞ en mettant en relation des personnes intéressées,
- ☞ en accompagnant la relation (médiation en cas de problème, en apportant une réponse aux questions..., voire en proposant un accompagnement aux porteurs de projets) Cf. réseau national des collectivités pour l'habitat participatif].

Conclusion

Si l'on accepte l'idée que le logement n'est pas qu'une affaire de construction mais qu'il doit aussi servir aux habitants à mieux vivre ensemble et être également en phase avec leurs modes de vie, on peut alors recommander à la communauté de communes.

1. de proposer à destination des personnes seules ou des petites familles, quel que soit leur âge et leur niveau de ressources, des logements plus petits, moins coûteux à l'achat, à la location et à l'usage, et plus faciles à entretenir.
2. d'étudier la mise en chantier de logements modulables, conçus pour se transformer, par regroupement ou division de pièces, par rehaussement... pour permettre à des familles à "géométrie variable" d'adapter leur logement à leur besoin d'espace, évolutif dans le temps.
3. de développer le concept de l'habitat partagé qui constitue une réponse adaptée au besoin d'entraide et de solidarité intergénérationnelle ; cette forme d'habitat peut constituer en particulier une alternative intéressante pour les seniors, dont le degré d'autonomie ne justifie pas une entrée en EPHAD ; elle est aussi pertinente pour des ménages à revenus modestes du fait de la mutualisation de certains espaces et équipements.
4. de concevoir et de développer des actions de communication à destination du grand public pour faire connaître ce nouveau concept de l'habitat partagé, en se servant notamment des supports déjà existants (sites internet des communes et de la communauté de communes, journal d'information intercommunal, presse régionale...).
5. de prendre en compte dans les projets immobiliers la proximité des services et des équipements publics, d'y intégrer des lieux de rencontre et d'échange, à vocation sociale, culturelle, sportive ou tout simplement conviviale.
6. de privilégier, notamment dans les centres villes, un habitat plus collectif, moins consommateur de surfaces.

7. de garantir dans les programmes d'habitat une mixité sociale et intergénérationnelle "novatrice" et non discriminante, en évitant de concentrer ou de confiner tel ou tel type de population dans une même zone à l'intérieur d'un même quartier ou au sein d'un même immeuble.
8. de favoriser l'émergence de lotissements "ouverts", moins consommateurs de ressources foncières par le partage de surface et équipements communs en s'inspirant du modèle des éco quartiers.
9. de promouvoir le logement durable, à faible consommation d'énergie et à impact environnemental moindre là encore en s'inspirant du modèle des éco quartiers.