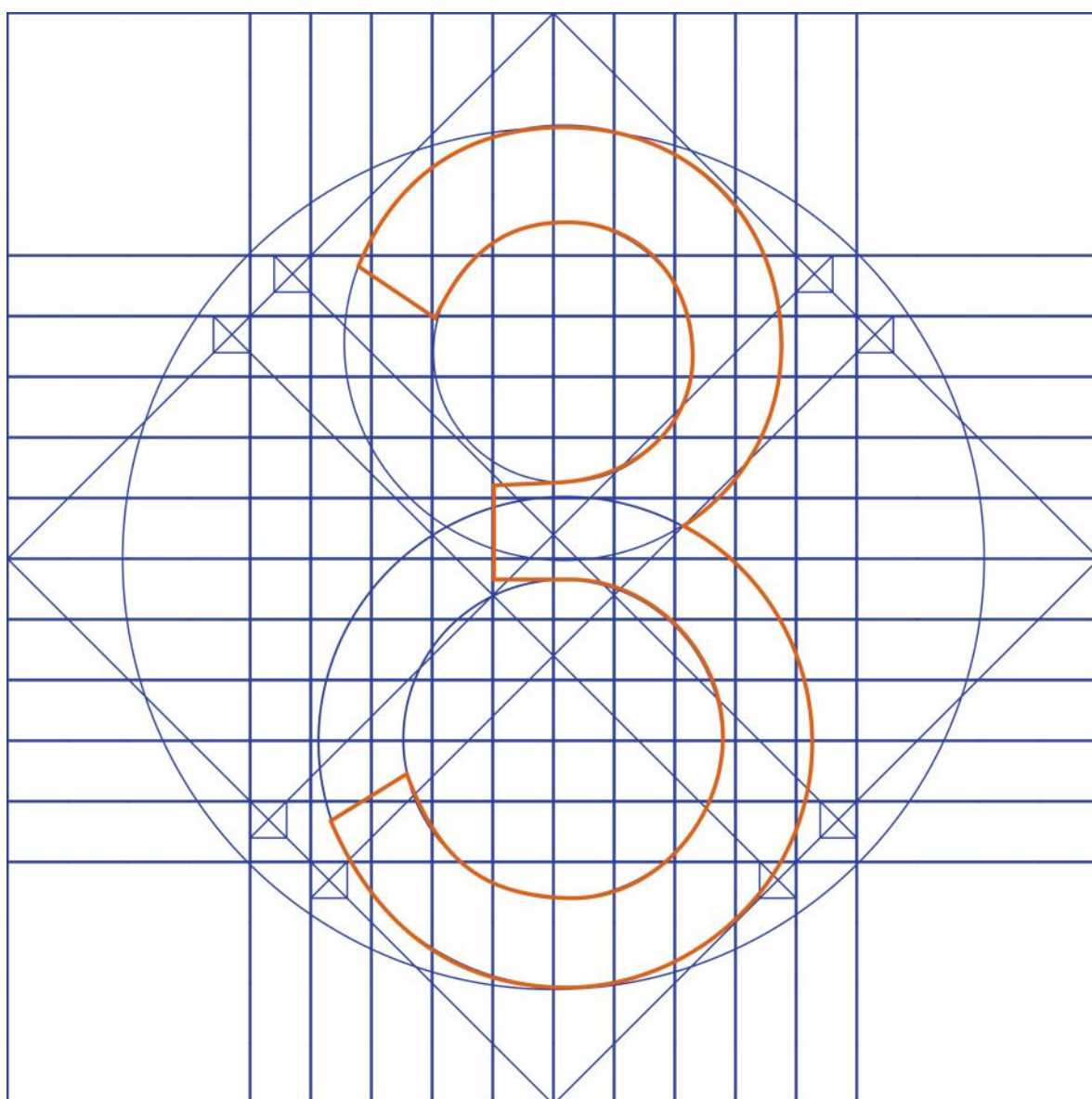


Le logement de qualité en milieu rural

Enjeux, freins et solutions





Le logement de qualité en milieu rural : enjeux, freins et solutions

05	—	Introduction
06	—	Focus Le logement dans les ruralités : éclairage des programmes du GIP EPAU
09	—	Qualité du logement en ruralités : leçons du programme <i>Engagés pour la qualité du logement de demain</i>
10		Vingt projets lauréats en territoires ruraux
13	—	La programmation des opérations de logement : évolution des besoins, évolution des fonctions
14		Des projets avec une mixité de fonctions
18		L'accompagnement du vieillissement
23	—	Le logement dans les zones rurales au marché immobilier tendu
24		Loger les agriculteurs, accompagner le vieillissement en zone tendue
28		Tableau de synthèse des leviers
30		Projection de massification de la méthode
33	—	Déficit d'opérateurs en ruralités : un défi pour l'efficacité opérationnelle
34		L'ingénierie territoriale et l'ingénierie de projet au service des territoires ruraux
34		Porteur de projet = opérateur ?
36		Les initiatives communales
37		Les projets portés par des privés et associations
40		Les modèles non spéculatifs
43	—	La forme architecturale et le type d'habitat en construction neuve : la nécessité de réponses adaptées aux territoires d'accueil
44		Le logement vernaculaire : l'exemple des villages amérindiens en Guyane
45		Les maisons en bande et densification en centre bourg
49		Le logement collectif avec bailleur social
51	—	L'intervention sur l'existant : levée des freins et enjeu de massification
55	—	Les ressources pour construire local et biosourcé : enjeux de filières et d'économie circulaire
58	—	Synthèse Freins et leviers par l'expérimentation
62	—	Annexes
62		Les travaux de <i>POPSU Territoires</i>
64		L'arrêt de la <i>Caravane des ruralités</i> sur le territoire de Guigamp-Paimpol Agglomération
65		Les véhicules juridiques pour monter des projets en habitat participatif

Le logement dans les ruralités est marqué par des dynamiques contrastées : alors que certains territoires, rétro-littoraux ou périurbains gagnent en attractivité, générant parfois de fortes tensions sur les marchés immobiliers, d'autres connaissent un déclin démographique et une vacance persistante. Aujourd'hui, ce sont 16,5 % des logements ruraux qui sont des résidences secondaires et 8 % des logements qui sont en situation de vacance. Cette vacance concerne souvent des logements anciens et inadaptés, dont la remise sur le marché demeure parfois trop difficile pour répondre aux attentes actuelles.

Dans les territoires ruraux, la vacance est un phénomène « multi » : multiforme, multi-cause et multifacette. Multiforme, car du logement à la grange, de la cellule commerciale vide à l'ancienne école, on entend par « vacant », « tout bâti [...] sans utilisation formelle » (Miot, Dubeaux, 2022), et le traitement de la vacance pour une collectivité implique, souvent, de travailler sur des biens de différents types qui se cumulent dans le tissu urbain. Elle est multifacette, parce que parfois très ponctuelle, le temps d'un changement d'occupants ou de propriétaires, participant par là à la mobilité d'un marché immobilier (vacance « frictionnelle »), la vacance peut se révéler plus problématique lorsqu'elle s'inscrit dans la longue durée : elle devient alors structurelle, marque les paysages, les tissus urbains et le quotidien, et peut alors appeler à des actions plus spécifiques de la part des acteurs publics. Elle est enfin multicauses, et l'une des difficultés de l'action pour résorber la vacance réside dans la multitude des raisons qui conduisent à la vacance d'un bien : parfois dû au mauvais état initial du bien, la vacance peut aussi être la conséquence de blocages juridiques ou patrimoniaux (successions difficiles), ou encore fruit d'une volonté des propriétaires, parfois échaudés par de mauvaises expériences passées.

Toutefois, la vacance ne résume pas les territoires ruraux qui connaissent des réalités de marché très différentes, avec un phénomène de péri-urbanisation de plus en plus marquant questionnant la division en zonage tendu/détendu. En outre, un certain nombre de territoires aux dynamiques migratoires plutôt faibles peuvent néanmoins connaître une variation positive importante dont l'impact dans la dynamique locale et les besoins en logement est important.¹

Les territoires ruraux peu denses témoignent en effet de grandes qualités : un foncier plus accessible, une réponse aux attentes d'accès à la nature et un patrimoine bâti souvent qualitatif et à valoriser.

Parallèlement, l'adaptation du parc existant devient un enjeu central face au vieillissement de la population et à la nécessité de proposer des logements locatifs accessibles et de qualité. La maison individuelle, largement dominante, ne répond pas toujours aux évolutions des modes de vie et aux besoins des ménages. Ces défis sont renforcés par l'impact du changement climatique qui impose une réflexion sur les enjeux de rénovation thermique et énergétique, de gestion des ressources, et de limitation de l'artificialisation des sols. **Dans ces territoires où, en l'absence d'opérateurs, l'équilibre économique des projets est parfois fragile, la lutte contre la vacance, la diversification des formes de logement et l'adaptation aux transitions nécessitent des approches territorialisées et des leviers adaptés.**

¹ Un travail important d'analyse du besoin en logements dans les territoires ruraux a ainsi été réalisé grâce à l'outil Otelo (Outil de Territorialisation des besoins en LOGements)
lien <https://otelo.developpement-durable.gouv.fr/>

Le logement dans les ruralités : éclairage des programmes du GIP EPAU

La recherche-action dans les territoires ruraux autour de la question du logement

Le logement dans les territoires ruraux est un des axes forts de travail du programme *POPSU Territoires*, programme de recherche-action déployé dans 51 collectivités territoriales (PVD, Villages d'avenir, rural). Les projets de recherche action sont centrés sur différents enjeux d'action publique dans les ruralités (lutte contre la vacance des logements, réhabilitation de patrimoine, lutte contre l'habitat indigne, production de logements pour tous, habitat des seniors notamment), ils pointent notamment quelques spécificités du logement en milieu rural par rapport au logement urbain :

— Une grande diversité des dynamiques de logement en ruralité à l'échelle nationale, avec de forts effets régionaux : les territoires au sud de la ligne « allant de Saint Malo à Genève² », au global, attirent des habitants depuis de nombreuses années : notamment dans le cœur de la Bretagne, le long de la vallée du Rhône (piémont du Massif Central, Alpes de Haute-Provence, Drôme), ou encore dans le cœur de la Nouvelle Aquitaine. A contrario, les soldes les plus négatifs pour les ruralités dans certains territoires du Nord-est de la France et de montagne (hormis certaines zones de stations très attractives).

Les effets sont aussi littoraux : après saturation des territoires littoraux ces dernières années, la pression foncière se diffuse aujourd'hui dans les territoires rétro-littoraux, qui concentre les plus fortes croissances

démographiques rurales à l'échelle nationale. Ces situations diverses appellent des outils différenciés et des politiques territorialisées.

— Dans les territoires de faible densité peu attractifs, un déficit d'opérateurs pour porter des projets de logement et des projets d'aménagement à grande échelle : les équilibres financiers étant délicats, au regard de marchés détendus et de capacité financières des habitants parfois réduites, les territoires ruraux connaissent des difficultés pour porter des projets ambitieux en matière de densification, de qualité de logement. De même, les dispositifs fiscaux accompagnant la production de logement sont construits sur un référentiel de croissance démographique, ce qui bloque leur utilisation dans un contexte de décroissance démographique.

— Dans les territoires ruraux, au-delà des dynamiques de construction et d'acquisition qui sont au cœur des regards et des dispositifs de politiques publiques, une attention forte mérite d'être portée sur les logements locatifs : alors même que la demande est forte dans les territoires ruraux pour des logements locatifs de qualité (en particulier dans des moments de changement de vie : jeunes ménages, décohabitation, divorces, etc.) l'offre locative rurale est très faible, et souvent insalubre, ce qui entretient une dynamique d'achat et de construction (presque) systématique.

En annexe : les travaux déjà réalisés par le programme POPSU Territoires

² La France en douze portraits. Rapport 2019-2020. Cartes et données, Observatoire des territoires, Février 2021 : https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2021-04/rapport_ot_19-20_20210408_num_siteot_0.pdf

La prospective au service du logement dans les ruralités

La *Caravane des ruralités* est mobilisée comme dispositif itinérant de prospective qui vise à mettre en lumière les initiatives rurales réussies sur l'avenir du logement en ruralités aux échelles locale et nationale.

Elle se déplacera dans 4 départements ruraux pilotes sur le logement en 2025-2026. Il s'agira ensuite de monter en généralité à partir du matériau recueilli sur le terrain pour contribuer à une réflexion prospective nationale sur le logement en ruralités.

Trois thématiques seront particulièrement examinées :

a. « Nouvelles ruralités, nouvelles résidentialités »

Le rural n'échappe pas à de nouveaux phénomènes et un nouveau rapport au logement/l'habitat : l'essor des résidences secondaires, la birésidentialité, le développement des plateformes touristiques, les effets de niche et les migrations d'agréments se cumulent avec la nécessité de concilier l'accueil des saisonniers avec les besoins des populations à l'année.

b. « Réhabilitations et transition environnementale »

Quels outils à disposition de ces territoires pour traiter la question des passoires énergétiques, de la transformation du bâti agricole vacant, de la planification pour accompagner les transformations d'usages et les nouvelles stratégies foncières et réflexion sur les formes bâties à développer. L'intégration des usages spécifiques de l'habitat rural et des filières locales pour s'appuyer sur les qualités intrinsèques des matériaux constructifs adaptés aux conditions locales (bio et géosourcés).

c. « Habitabilité et vieillissement »

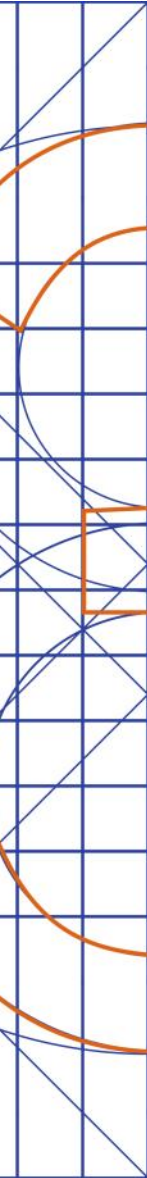
Ce sont des enjeux majeurs pour les territoires ruraux qui connaissent un vieillissement accéléré doublé d'une inadéquation des logements. Il faut trouver et mettre en lumière des solutions permettant le maintien à domicile et l'accompagnement des seniors dans un contexte de difficile accès à la mobilité et parfois faisant face à des situations d'isolement et de dégradation du logement.

En annexe : retour sur l'arrêt de la Caravane des ruralités au sein de Guingamp-Paimpol Agglomération



Caravane des ruralités en Charente, mai 2025.

Crédit : Arnaud Bouissou / Terra



Crédit : Arnaud Bouissou / Terra



Qualité du logement en ruralités : Leçons du programme Engagés pour la qualité du logement de demain

9

Le programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*, porté conjointement par le ministère en charge du Logement et le ministère de la Culture a été lancé en 2022. Il vise à expérimenter des solutions permettant de concilier une plus grande qualité d'usage dans le logement avec les impératifs de sobriété écologique et d'excellence architecturale, urbaine et patrimoniale. Il permet d'accompagner des porteurs de projets qui souhaitent tester de nouvelles modalités techniques, procédurales et contractuelles de production du logement. 97 projets ont été lauréats parmi lesquels vingt sont situés dans des territoires ruraux. Bien que situés dans des contextes démographiques, géographiques et de tensions de marché immobilier différents, Ces expérimentations participent à une compréhension globale des ruralités dans lesquelles les modèles économiques sont à inventer ou réinventer et à massifier pour répondre à des réalités très diverses.

Vingt projets lauréats en territoires ruraux

- Action Cœur de Ville
- Petites Villes de Demain
- Villages d'avenir
- Zones de revitalisation rurale
- Communes rurales hors programmes nationaux ou géographie prioritaire
- Capitales de régions

CHIFFRES CLÉS

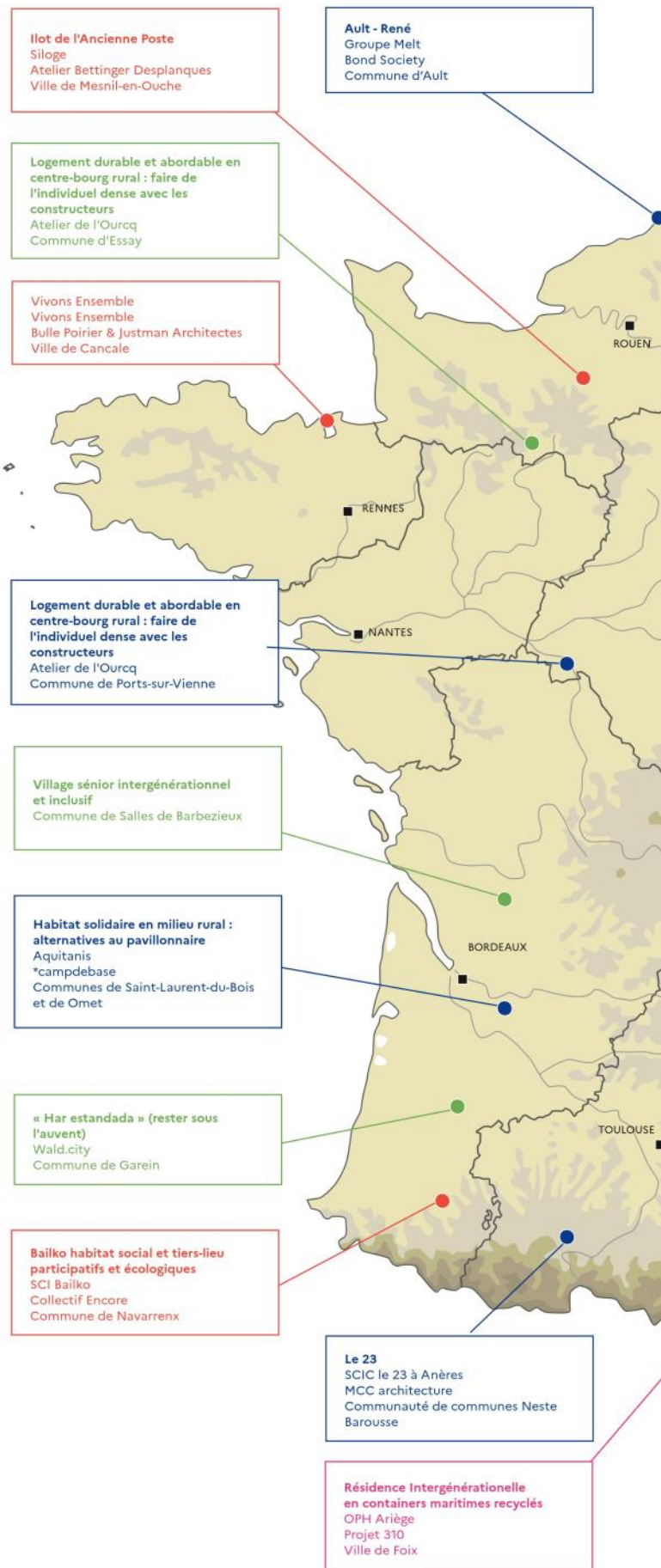
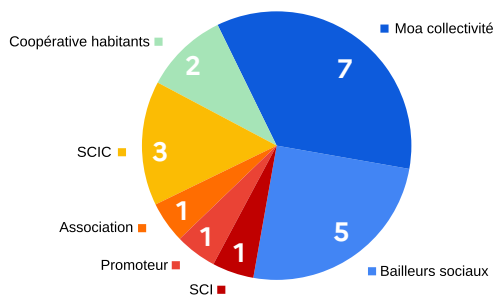
97
projets lauréats

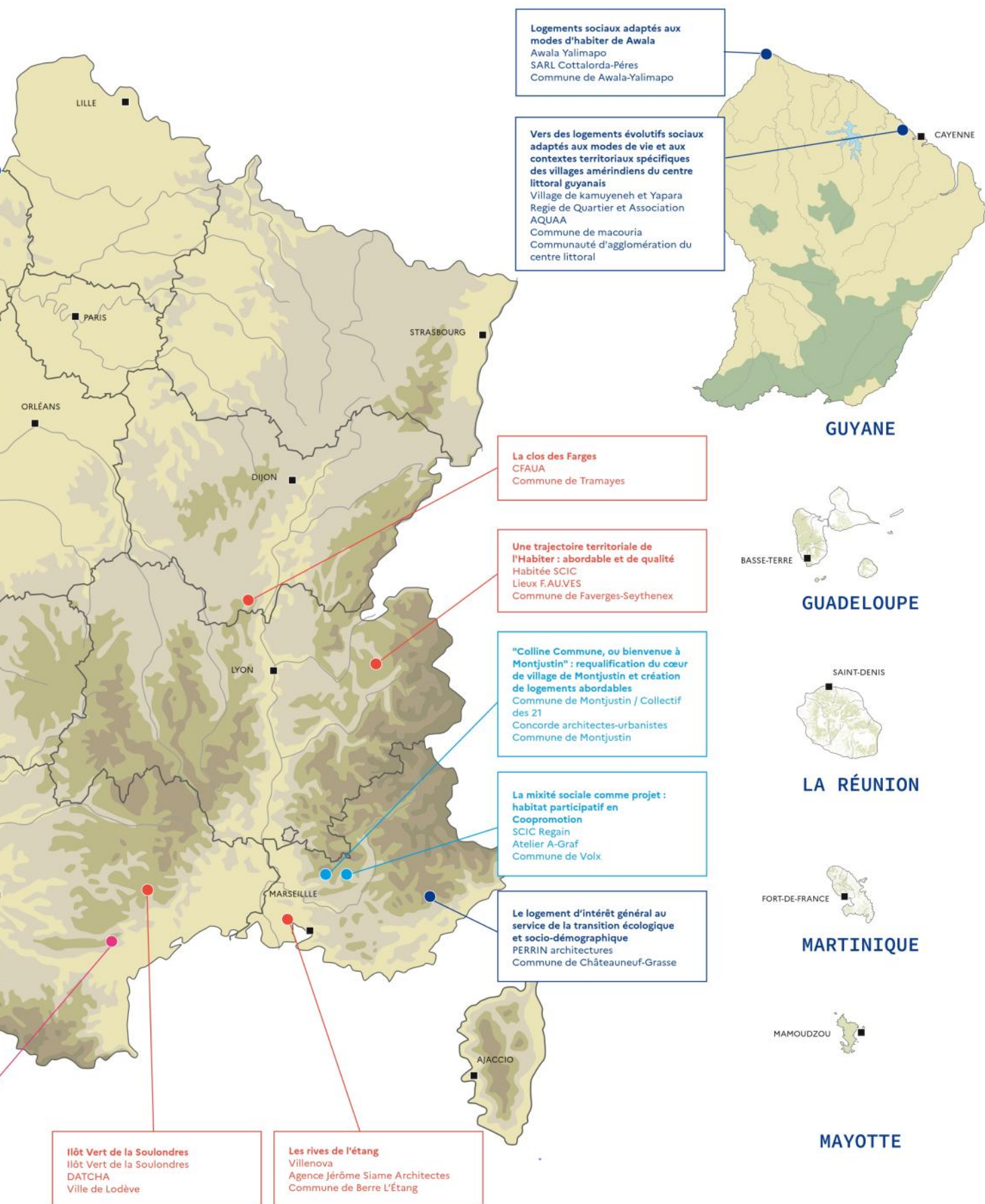
20
projets situés
en territoires ruraux

21
nombre
d'opérations

379
nombre de
logements produits

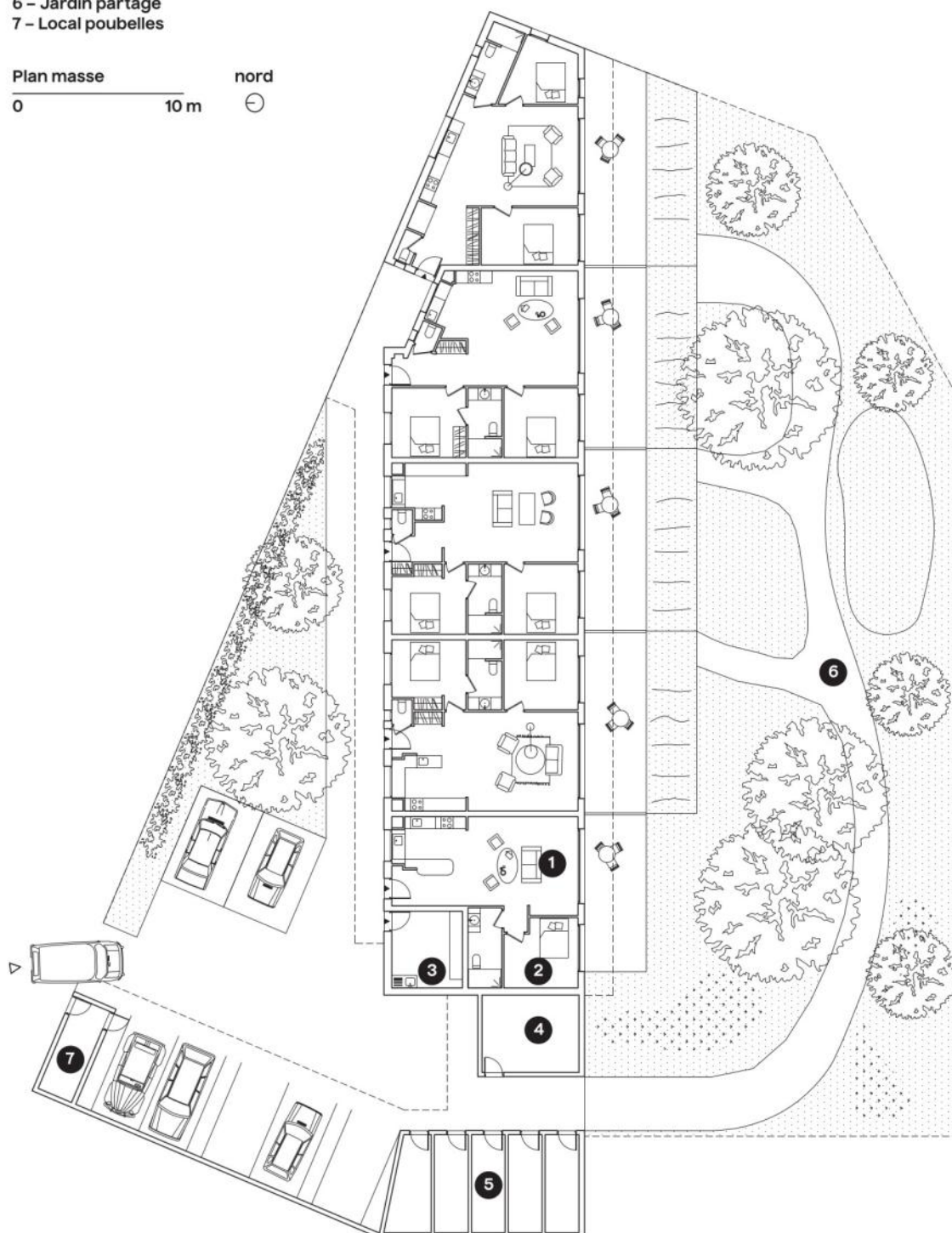
TYPE DE MAITRISE D'OUVRAGE POUR LES PROJETS LAURÉATS EN RURALITÉS





- 1 – Maison commune
- 2 – Chambre d'amis
- 3 – Lingerie
- 4 – Abri vélos et encombrants
- 5 – Boxes de rangement
- 6 – Jardin partagé
- 7 – Local poubelles

Plan masse nord
 0 10 m ⊙



6 habitants de 71 à 82 ans

B-A-Bo scop d'architecture et Ostinato atelier d'architecture, maîtres d'oeuvre

SCIA Tépatouseul, maître d'ouvrage

Source : *Coup de vieux. Et si l'habitat sénior participatif anticipait le logement de demain ?*

Étude menée sous la direction de Bond Society, Christelle Gautreau et Stéphanie Morio, architectes. Pavillon de l'Arsenal



La programmation des opérations de logement : évolution des besoins, évolution des fonctions

13

Les programmes de logement en milieu rural répondent aux besoins des marchés locaux et proposent souvent des programmes mixtes permettant d'assurer également une prise en compte d'un besoin en équipement, lien social, activité.

Des projets avec une mixité de fonctions

De nombreuses opérations de logements, malgré leur taille parfois modeste, proposent une mixité de fonctions sur le modèle des tiers-lieux. Ces projets peuvent être portés par des initiatives privées tout comme des collectivités qui font coïncider une l'opportunité de développer de nouveaux services à celle de produire du logement.

Dans le cas des projets lauréats de Navarrenx et Anères, portés respectivement par une SCI et une coopérative d'habitants, les projets proposent des tiers lieux intégrés à l'opération de logement. Dans les deux cas, cela a posé plusieurs questions : d'abord celle du programme pour répondre à un besoin local en matière d'activités et de service, mais également celle du modèle économique et enfin de celle de la gestion de ces espaces.

Les porteurs de projet privés (SCI et coopérative) ont beaucoup travaillé en amont avec les acteurs locaux, aussi bien collectivités qu'associations pour identifier les besoins et le type d'activités à accueillir dans ces espaces, afin de ne pas être redondant mais plutôt venir en complémentarité de l'offre locale.

À Navarrenx, un travail en concertation avec la région Nouvelle Aquitaine et la DRAC qui portaient une analyse sur les tiers lieux en ruralités, a permis de mieux identifier les acteurs susceptibles de s'impliquer dans un tel projet et d'identifier les activités qui pourraient y être proposées. À Anères, c'est avec le tissu local associatif déjà très dynamique que se co-construit le programme d'une surface de 312m² et un espace d'accueil de 259 m². Les activités envisagées sont des locaux de co-working ou de télétravail, des ateliers d'artistes ou d'artisans d'art, des locaux pour activités médicaux-sociaux ou autres professions libérales et un accueil de stages et des formations.

Le projet « Le 23 à Anères »⁷ vise à réhabiliter une ancienne maison de retraite en un lieu de vie inspirée par la notion des « biens communs ». Peu adapté aux contraintes des opérateurs conventionnels, le site de 2000 m² au cœur du village attend depuis 12 ans un nouveau destin. Le 23 propose une solution innovante et coopérative qui place la notion des biens communs au cœur du projet et qui répond à des enjeux actuels multiples. Le 23 sera un lieu de transition vers une nouvelle urbanité en zone rurale. La densité de la forme urbaine propose un nouvel imaginaire du « Bien vivre à la campagne », préservant les zones agricoles et valorisant l'une des multiples friches rurales.

Le projet est porté par les futurs usagers des logements en résidence principale. Ils ont constitué la société qui développent l'opération et financent les études. Ils ont créé des liens multiples avec les acteurs institutionnels et associatifs qui reconnaissent les potentiels en termes d'impact territorial de l'initiative.

La coopérative s'est constituée en SCIC, et a obtenu l'agrément ESUS. Le programme consiste en 19 logements, d'un espace commun aux habitants, ainsi qu'un tiers lieu ouvert sur le territoire et un espace d'accueil. Un agrément PLS a été délivré fin 2023 pour 18 logements collectifs.

Le programme de travaux est estimé 4,5 M€. Dans le cadre de l'incubateur du programme, la coopérative a été accompagnée pour affiner son montage financier et professionnaliser le bilan. Fin mars 2025, la consultation des entreprises a été réalisée, les lots sont tous notifiés. Les travaux commenceront dès la validation de l'instruction du nouveau dispositif de financement de l'Anah pour le logement collectif participatif.



Photo de l'existant du projet 23 Anères.
Crédit : MCC Architecture



État projeté du bâtiment le 23 Anères.
Crédit : MCC Architecture

Les projets peuvent également intégrer des services et équipements portés par les collectivités, comme c'est le cas du projet de **l'îlot de l'Ancienne Poste dans la commune nouvelle de Mesnil en Ouche (27) ou celui du presbytère d'Essay (60).**

L'aménagement de **l'îlot de l'Ancienne Poste dans le centre-bourg de la Barre-en-Ouche⁶⁷** est la convergence de plusieurs projets répondant à des enjeux territoriaux et sociaux (revitalisation des centre-bourgs, recyclage foncier de friches, développement d'une offre d'habitat adapté et accès aux services de soins) dont en témoigne le programme :

- reconstitution de l'emprise foncière avec démolition et dépollution ;
 - aménagement paysager des espaces publics : 4 312 m² ;
 - création d'une Résidence Autonomie de 25 logements en réponse à l'absence de structure pour seniors autonomes ;
 - création de 5 « logements inclusifs » pour les places externalisées d'un foyer pour personnes en situation de handicap mental et/ou psychique pour favoriser leur autonomie dans un environnement proche du droit commun ;
 - création d'un Pôle Santé pour regrouper les professionnels de santé dans un équipement adapté (médecins généralistes, infirmiers, kinésithérapeute, podologue et cabine de télé-médecine) et géré par le CCAS (7 cabinets, 257 m²).
- Le bailleur social Siloge a remporté cet appel à projets et est associé à l'agence d'architecture Bettinger & Desplanques pour la maîtrise d'œuvre de l'ensemble de l'îlot. Le pôle santé sera ensuite rétrocédé à la collectivité. Le projet est en chantier et sera livré en 2026. Le projet architectural et urbain contribue également à l'objet social du projet. Il propose une insertion « en douceur » du projet dans l'environnement, en ayant répertorié les matériaux présents dans le bourg, et utilisant ainsi des matériaux rassurants : briques, bois, zinc et terre

cuite. Les trois bâtiments permettent d'éviter une sensation de monolithe et de ne pas créer un front bâti opaque. La succession des espaces de rencontre (notamment cheminements) et espaces communs doivent contribuer à la lutte contre l'isolement et la solitude.

La mixité programmatique implique un montage financier avec des fléchages directs au regard des fonctions : la résidence autonomie est financée abondamment par la CARSAT.

La MSA abonde également en subvention et apporte le soutien du réseau support à la labellisation MARPA.

À **Essay, dans l'Orne⁶⁸**, la collectivité avait pour ambition de réhabiliter le presbytère pour proposer un équipement municipal destiné au lien social tout en construisant en densification du foncier du presbytère pour proposer des logements notamment à destination de la population vieillissante de la commune.

Dans ce cadre, un travail fin a été réalisé par l'Atelier de l'Ourcq pour associer les habitants et les acteurs du territoire afin de d'affiner la programmation et les besoins. Au final le programme proposé est de 6 logements neufs et 2 logements à créer dans le presbytère, tous de plain-pied avec des petites typologies répondant au besoin d'accompagner le vieillissement. Un financement de la CARSAT vient là encore solvabiliser l'opération.

Les espaces communs chauffés et non chauffés seront installés dans le presbytère et leur gestion est encore en cours de réflexion : collectif d'habitants ? association locale ? commune ?

Une possibilité d'aménager les combles du presbytère est également proposée pour créer de 1 à 3 logements d'appoint : accueil des familles, logement touristique etc.

Pôle santé et VRD	Résidence autonomie	Logements inclusifs
1 595 755 € HT	4 089 154 € HT	1 103 379 € HT
Fonds friches 2021 : 597 372 €	Département : 78 000 €	
DSIL 2022 : 488 367 €	CARSAT 2022 : 890 000 €	
	CARSAT 2023 : 600 000 €	
	MSA : 20 000 €	

Plan de financement de l'îlot de l'ancienne poste.



État projeté de l'ilot de l'ancienne poste
et avancement du chantier mai 2025.
Crédit : Bettinger Desplanques Architectes



Perspective du projet de réhabilitation
du presbytère et de construction neuve
en densification de parcelle,
commune d'Essay.
Crédit : Atelier de l'Ourcq



Xertigny, habiter et vieillir.
Crédit : Emmanuel du Bourg

18

L'accompagnement du vieillissement

L'augmentation significative du nombre de séniors est un défi qui attend tous les territoires, à commencer par les territoires ruraux.

À Xertigny³, la recherche POPSU³ met en avant l'importance des représentations dans les choix résidentiels des seniors. L'attachement au « chez soi », rassurant, peut prendre le pas sur la projection d'un déménagement au sein d'un nouveau logement, même si ce premier se révèle inadapté aux besoins (médicaux, aménagement, mobilité...). Ainsi, les trajectoires résidentielles réelles des seniors en ruralité s'expliquent davantage par des effets de rupture (maladie, accident, etc.) qui obligent la personne à quitter une situation de logement préférée pour une autre que par un « continuum » de résidences autonomes à des résidences plus médicalisées.

Les exemples de projets lauréats du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* qui proposent des projets intergénérationnels ou seniors traitent souvent la question du vieillissement de la population en même temps qu'une intensification des espaces (Salles de Barbezieux, Châteauneuf-Grasse), et interrogent les typologies et les usages : espaces partagés et communs pour créer du lien, adaptation des logements au parcours de vie, intégration d'espaces pour les aidants et soignants etc.

Le vieillissement du peuplement du parc de logement encourage les opérateurs gestionnaires à intégrer une réflexion sur les services à la personne (dans le cadre de logement abordable, social ou conventionné et non de résidences services à prestations payantes élevées).

³ Voir annexe 1 "Xertigny : Accompagner le logement des seniors en milieu rural"

Le projet **Vivons ensemble à Cancale**²⁷ est un exemple de projet incubé d'habitat inclusif et intergénérationnel. Il prévoit la réalisation de quatre ou cinq maisons avec un rez-de-chaussée consacré aux séniors (type *coliving*, à mi-chemin entre studio et colocation, comprenant des espaces collectifs) et des logements pour familles ou étudiants à l'étage, ainsi qu'une halle ouverte pour l'organisation d'événements.

Aussi, le programme prévoyait à l'origine des logements 100 % sociaux, mais la présence d'une personne locataire au 1er étage qui avait vocation à être l'animatrice du lieu créait un point de blocage auprès des financeurs qui assimilait son logement à un logement de fonction. De plus, afin de mieux équilibrer le modèle économique du projet, il a finalement été intégré une part de logements libres. Le projet est porté par une association d'habitants (Vivons ensemble) et est accompagné sur le volet architecte et technique pour le recours à des matériaux innovants, par l'agence Bulle Poirier & Justman architectes.

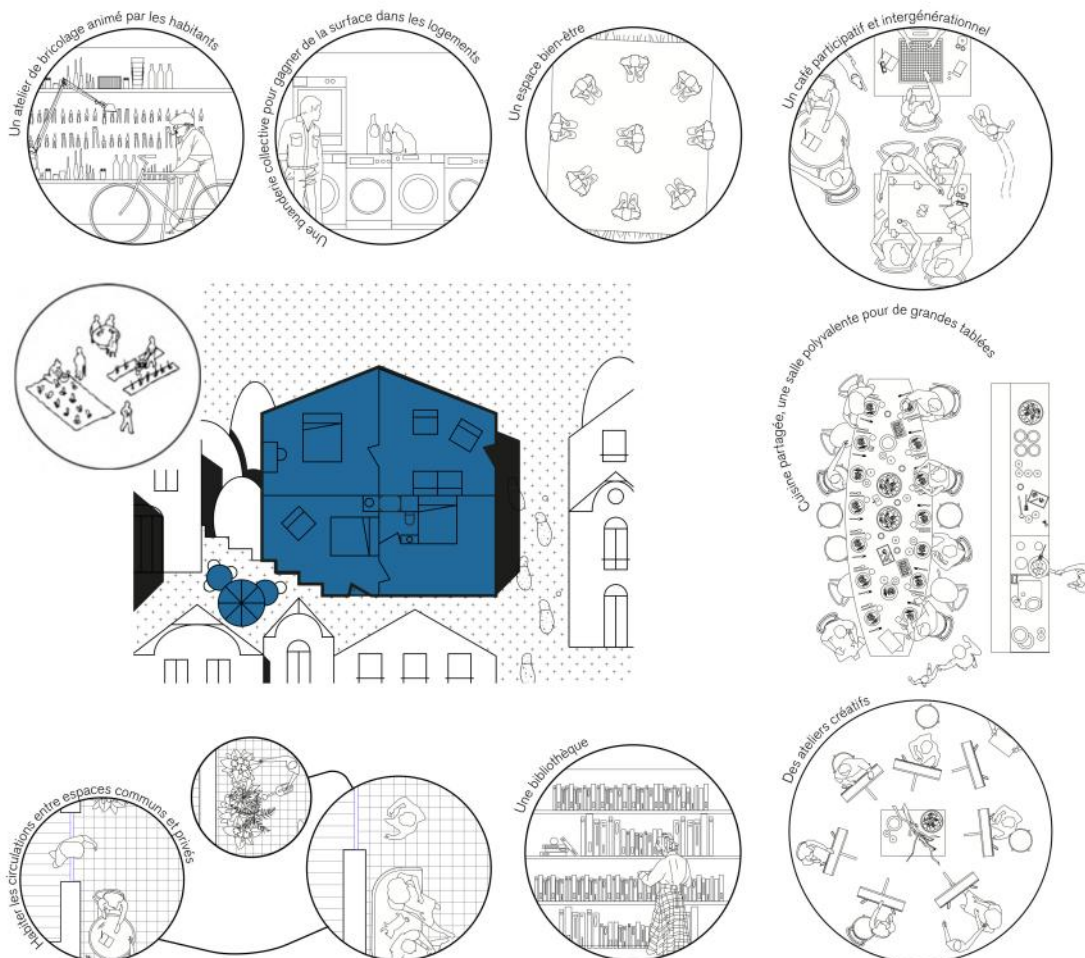
Des difficultés ont émergé lors de la mise en œuvre du projet :

- des espaces partagés générant un déficit d'opération à la fois en investissement et en fonctionnement. En effet, les espaces partagés, généreux, ne génèrent pas de recettes et le projet de vie partagé requiert le salariat d'un animateur rémunéré par l'Aide à la vie partagée (AVP). Le conseil départemental peut aider à financer un poste d'animateur AVP mais sur une durée de six à huit ans maximum : la pérennité du projet de vie partagé au-delà de cette période reste une inconnue. Les niveaux de rentabilité ne permettent pas d'atteindre les exigences des organismes bancaires prêteurs ;
- les besoins en ingénierie du porteur de projet pour appréhender le process de développement d'un mode constructif innovant. L'accompagnement par l'incubateur a permis de proposer un modèle rassurant pour intégrer un acteur tiers qui réaliserait la construction du projet et la gestion patrimoniale du bien.



Plan Rez-de-chaussée

Plan du RDC du projet Vivons Ensemble,
Cancale (35).
Crédit : Bulle, Poirier et Justman architectes



Projet conçu pour une vie collective
autour des communs, Ault (80).
Crédit : Bond Society

Le projet Re.né porte sur une opération d'une trentaine de logements à destination des retraité.es sur la commune d'Ault. Né à l'initiative conjointe de la Mairie d'Ault et du Syndicat Mixte Baie de Somme à partir de problématiques territoriales, il est porté par le maître d'ouvrage Melt, engagé en faveur d'un habitat senior désirable et abordable. En cours de démarrage, la mission de Maîtrise d'Œuvre est assurée par l'agence d'architecture Bond Society. Celle-ci est dotée d'un pôle R&D, re:bond, qui mène depuis 3 ans la recherche Coup de Vieux. Cette enquête questionne le cadre de vie des personnes âgées à travers leur habitat, avec la question qui suit : comment l'habitat peut-il participer à créer de meilleures conditions de vie pour les retraitées ?

Désireux de tirer parti de son expérience, l'objectif est de produire, par l'expérimentation, des données capables de réévaluer les cultures de production et de conception du logement.

La commune de Salles de Barbezieux²³ s'est engagée dans une réflexion autour de l'accueil de sa population vieillissante et de la réouverture d'une classe dans le groupe scolaire qui implique une proposition de logements adaptée à ces différents publics.

Ce projet se veut intergénérationnel car il est au cœur de la vie communale : à deux pas du regroupement scolaire, de la salle des fêtes, du parc de jeux et d'un local associatif. Ce local, compris dans le projet, sera un réel lieu de rencontre pour nos séniors qui pourront passer un temps avec leur famille et leurs amis ou encore pouvoir réaliser leur vie associative.

Dans ce cadre, la collectivité a répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt *Engagés pour la qualité du logement de demain*

qui lui a permis de bénéficier d'un Atelier flash des territoires (dispositif de la sous-direction aménagement durable de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages des ministères de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique) afin de travailler sur un plan guide. Ce plan guide a stabilisé les orientations et proposé un phasage des opérations à mener sur cette commune de moins de 500 habitants : construction d'un local associatif, développement du village senior (environ 5 maisons de plain pieds avec espace partagé) et en dernier lieu, production de logements familiaux en entrée de ville.



Implantation des projets de la commune de Salles de Barbezieux.

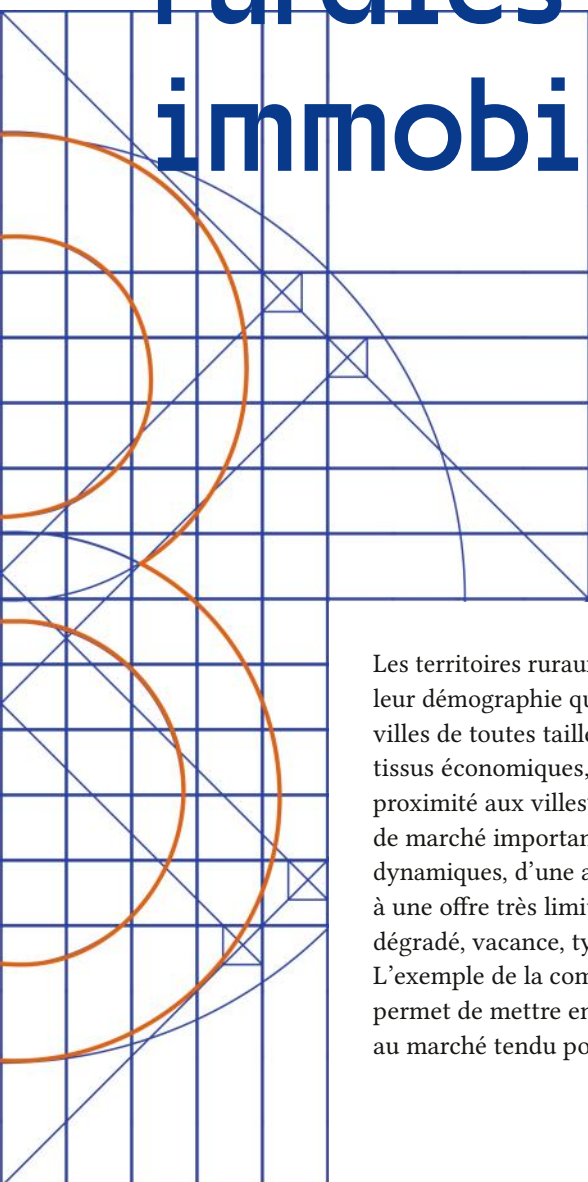
Crédit : DDT 16

Tous ces projets ont questionné le portage et le modèle économique des opérations : entre les obstacles liés à l'accès au crédit pour des maîtrises d'ouvrage non conventionnelles ou non professionnelles et la difficulté de boucler des plans de financement pour des opérations dont l'équilibre est de plus en plus dur à atteindre, ces exemples mettent en exergue une difficulté pour de nombreux territoires ruraux que constitue le manque d'opérateurs professionnels pour mettre en œuvre ces opérations nécessaires et de qualité.



Crédit : Emmanuel Du Bourg

Le logement dans les zones rurales au marché immobilier tendu



23

Les territoires ruraux connaissent des dynamiques différenciées aussi bien dans leur démographie que sur les marchés du logement. Ils connaissent, comme les villes de toutes tailles, des situations variées, en fonction notamment de leurs tissus économiques, de l'attractivité plus globale de leur région, ou de leur proximité aux villes⁴. De nombreux territoires ruraux connaissent une tension de marché importante, liée à la localisation (proximité de centres urbains dynamiques, d'une attractivité touristique, ou d'un cadre de vie préservé) et/ou à une offre très limitée de logement adapté aux attentes des habitants (bâti dégradé, vacance, typologies inadaptées)...

L'exemple de la commune de Châteauneuf-Grasse dans les Alpes Maritimes permet de mettre en exergue les stratégies que portent les communes rurales au marché tendu pour développer l'offre de logements sur leurs territoires.

Loger les agriculteurs, accompagner le vieillissement en zone tendue

À **Châteauneuf-Grasse**⁴, en 2023, plus de la moitié des terrains agricoles n'étaient plus cultivés⁵. Pour inverser cette tendance, la municipalité a engagé, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, une action sur deux fronts :

- Remettre en culture les terrains abandonnés, notamment par l'achat de parcelles par la commune et l'installation d'agriculteurs ;
- Créer une offre de logements abordables pour de futurs agriculteurs afin de faciliter leur installation, en utilisant divers leviers, allant de la mobilisation des logements communaux à l'optimisation de l'occupation des logements privés.

Elle a construit son projet de territoire autour des trois objectifs suivants : la remise en culture de 77ha, la création de 25 emplois agricoles et la création de 22 logements à horizon 2030.

D'une part, la commune accueille des personnes âgées en grand nombre (25 % de sa population en 2020⁶) : en 2020, 131 personnes de plus de 75 ans vivaient seules dans leur logement. Ces logements sont souvent sous-occupés en termes d'espace disponible, avec un besoin de présence et de services (courses, ménage, ...) pour leurs habitants. En parallèle, près de 30 %⁷ du parc est inoccupé tout ou partie de l'année, soit parce qu'il est vacant, soit parce qu'il s'agit d'une résidence secondaire. Au total, ce sont plus de **750 logements** sur la commune – soit plus de 35 % du parc - qui présentent un **potentiel d'intensification de leur usage**.

Solution empiétant potentiellement sur les espaces cultivables



Solution explicitée ci-après



En dehors de l'exploitation

1

Réserver des logements sociaux pour des agriculteurs

Mobiliser le parc de logement social et public

Créer des logements communaux (sociaux ou de fonction)



2

Réserver des logements à loyer maîtrisé pour les salariés agricoles

Crédit : Agence360

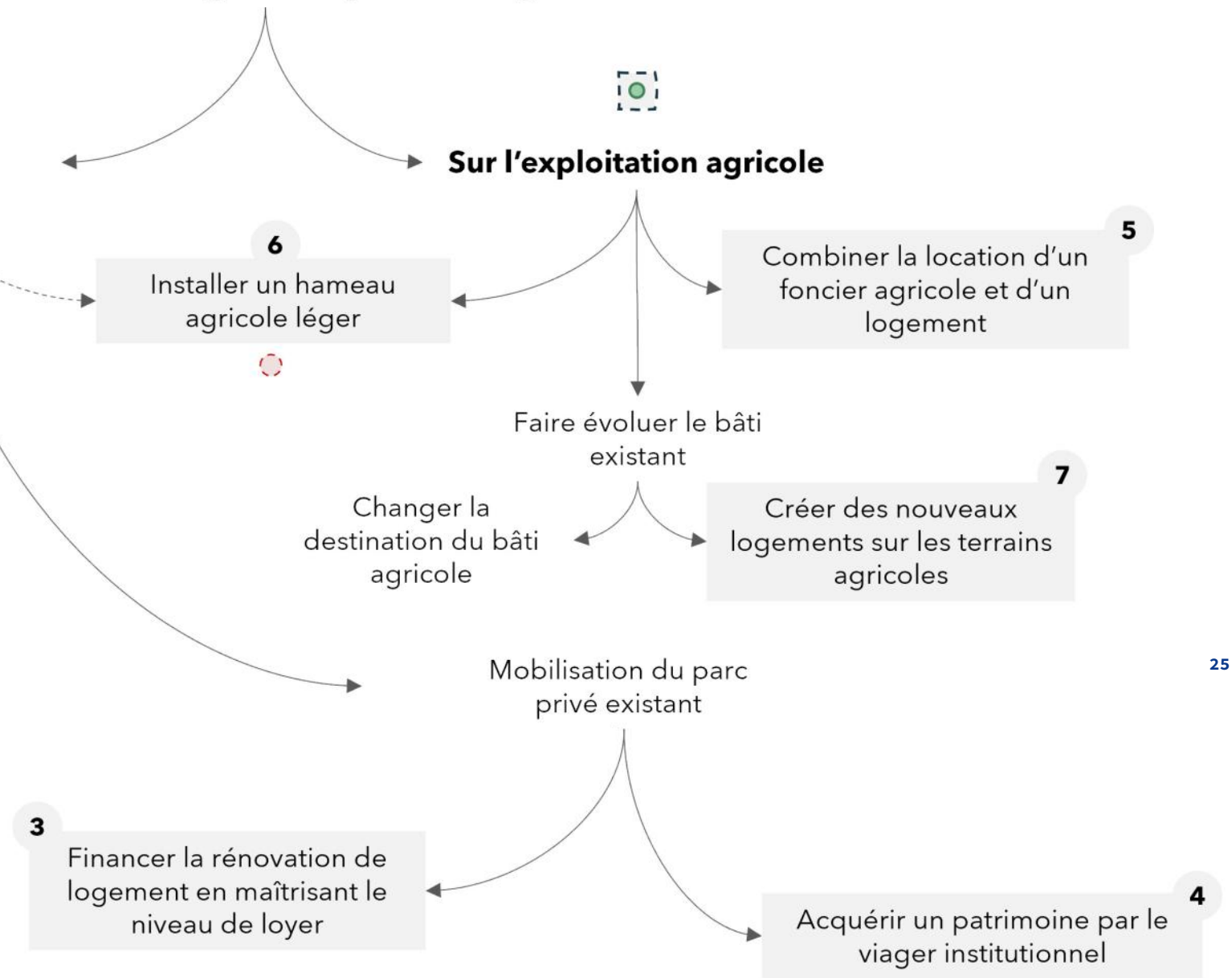
4 Pistre, P. (2012). Renouveaux des campagnes françaises. Évolutions démographiques, dynamiques spatiales et recompositions sociales. Paris: université Paris-Diderot-Paris, 7, 408. Pistre, P. (2011). Migrations résidentielles et renouveaux démographiques des campagnes françaises métropolitaines. Espace populations sociétés. Space populations societies, (2011/3), 539-555.

5 Données estimées à partir de l'étude foncière agricole CASA, 2014

6 Source : recensement INSEE. Au niveau national, la moyenne est de 20 % de population de plus de 65 ans à la même date.

7 Source : INSEE, 2021

Quels leviers mobiliser pour favoriser l'accès au logement pour les agriculteurs ?



D'autre part, Châteauneuf-Grasse, commune de ceinture urbaine dans les aires d'attraction de Nice et Cannes-Antibes, et appartenant à la Communauté d'agglomération de Sophia-Antipolis, est de ce fait soumise à **l'obligation de disposer de 25 % de logements sociaux à l'échelle de la commune**. Elle a aujourd'hui un déficit de logements sociaux et abordables pour répondre à la demande et aux objectifs de mixité sociale, avec 9 % du parc dédié au logement social, dans un contexte de marché foncier et immobilier tendu⁸. L'équipe municipale porte également la volonté de stopper l'artificialisation des terres, en revenant sur la constructibilité de certains terrains agricoles – traduit règlementairement dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'enjeu de création de logements abordables à destination des agriculteurs doit donc également contribuer à l'atteinte de cet objectif dans un contexte où cette création se fera majoritairement sans nouvelle artificialisation des terres. Pour répondre aux problématiques de logements des agriculteurs, différents leviers et outils institutionnels sont mobilisables et combinables sur les territoires⁹. **Le point commun de ces dispositifs demeurent leur capacité à produire du logement abordable, dont l'enjeu est l'applicabilité au public spécifique que sont agriculteurs.**

Lauréate du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*, la commune, accompagnée de Perrin Architecture et Filiaterre, propose de développer des logements permettant notamment de loger des agriculteurs en s'appuyant sur plusieurs types d'innovations. Une première d'ordre sociétal avec la création de logements d'intérêt collectif avec des personnes donnant une part de leur temps d'activité au maintien à domicile des personnes âgées en contrepartie d'une servitude portant sur les droits à bâtir d'une parcelle agricole. La seconde est écologique, grâce à un système constructif en matériaux bio et géosourcés récupérés in situ, une stratégie d'adaptation au changement climatique. Cela permettrait de produire des logements bioclimatiques à inertie lourde dans une démarche de limitation de l'artificialisation du territoire et de résilience économique locale. L'innovation du modèle économique se lit à travers une dissociation entre le foncier et le logement dans le but de diminuer le prix de revient.

⁸ La commune est localisée en zone A au sens du dispositif Pinel

⁹ L'identification de ces leviers s'est appuyée sur les conclusions d'un rapport publié en 2020 par la Maison Education Alimentation Durable de Mouans-Sartoux, complété par la présente étude.



Tableau de synthèse des leviers : retours d'expérience, portée et limites des solutions

7 leviers à destination des collectivités locales pour produire du logement abordable à destination des agriculteurs.

Descriptif du levier	Exemples et retours d'expériences
1. Réserver des logements sociaux pour des agriculteurs	Les communes de Mouans Sartoux et la Métropole de Rennes sont en train d'inscrire les agriculteurs comme public-cible dans leur PLH.
2. Réserver des logements à loyer maîtrisé pour les salariés agricoles	Au travers des dispositifs d'Action Logement Services et de la redistribution de la PEAEC.
3. Financer la rénovation de logements en maîtrisant le niveau de loyer	Dispositifs OPAH RU notamment.
4. Acquérir un patrimoine en viager institutionnel	Dispositif Lokarri : viager solidaire intergénérationnel au Pays basque. D'abord l'EPFL, aidé financièrement par le Département, se porte acquéreur en viager des propriétés et en assure la rente. Ensuite, à la disparition de l'occupant des lieux, le bien est remis sur le marché par l'EPFL, à destination des jeunes ménages via le bail réel solidaire (OFS Bizitegia). Soliha Pays Basque accompagne les occupants sur les volets technique, locatif et social. ViagéVie à Marseille (13): société adhoc créée par La Banque des Territoires, SOLIHA Provence et La Poste. Dispositif permettant de maintenir à leur domicile, en ville dans de bonnes conditions (associé à des services à la personne), des personnes âgées propriétaires à faibles ressources et, une fois le logement libre, de l'affecter en favorisant l'installation de ménages solvables mais pas classiquement finançables (vente ou location).
5. Combiner la location d'un foncier agricole et d'un logement	Expérimentation du Bail Social Paysan à Espiute (64) avec l'association ReNouveau Paysan. Montage mobilisant Terres de Liens (volet agricole) et l'association une famille un toit (volet logement) à Bouaye (44).
6. Installer un « hameau léger agricole »	Expérimenté à Plessé (44) et à Plouigneau (29) avec l'association Hameaux Légers
7. Créer des nouveaux logements en zone agricole	Disposition de droit commun

 L'ensemble de ces leviers est présenté dans des fiches dédiées dans le cahier de capitalisation n°2 du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* « Loger les agriculteurs en zones tendues. Enjeux et leviers pour une production locale et la préservation des sols ». Les enjeux de massification à l'échelle du territoire national y sont également détaillés.

Avantages	Limites
Pas d'investissements nécessaires supplémentaires au-delà de celles fléchées pour le parc social.	Les agriculteurs sont fléchés comme public prioritaires mais pas bénéficiaires exclusifs.
Investissement public moindre comparé au portage d'opérations d'acquisition ou construction en maîtrise d'ouvrage.	Les conditions d'accès à ce dispositif est limité aux salariés agricoles d'entreprises de plus de 50 personnes, donc peu compatible avec les territoires comprenant beaucoup de petites exploitations.
Permet de constituer un parc pour un opérateur (commune, bailleur, ...) auprès d'acteurs privés.	Difficultés de conviction des propriétaires et investissements nécessaires de leur part. Peu d'outils pour inciter / contraindre le propriétaire dans le choix des locataires (hors revenus).
Expérience des foncières. Pérennité de l'engagement même en cas de changement de mandature politique. Pas ou peu d'investissements publics et des agriculteurs.	Pas de visibilité sur la durée d'occupation du bien et le montant total de l'acquisition.
Peu de dépenses pour les agriculteurs qui deviennent potentiels propriétaires de logements adaptés et adaptables. Investissement public modéré, logement déplaçable. Artificialisation modérée mais emprise sur les sols.	Prix du foncier élevé et dépendance face à la capacité à faire des associations.
Proximité avec l'exploitation Présence d'un bâti existant dans la plupart des cas	Nécessite la désirabilité et l'acceptabilité des futurs habitants et des riverains. Risque de détournement d'usage (tourisme). Controversé sur la contribution à l'étalement urbain (dans la mesure où l'habitat est pérennisé).
	Potentialité d'évolution du bâti restreinte et conditionné aux activités nécessitant la présence sur site (très limité). Artificialisation (même si modérée) lorsque extension.

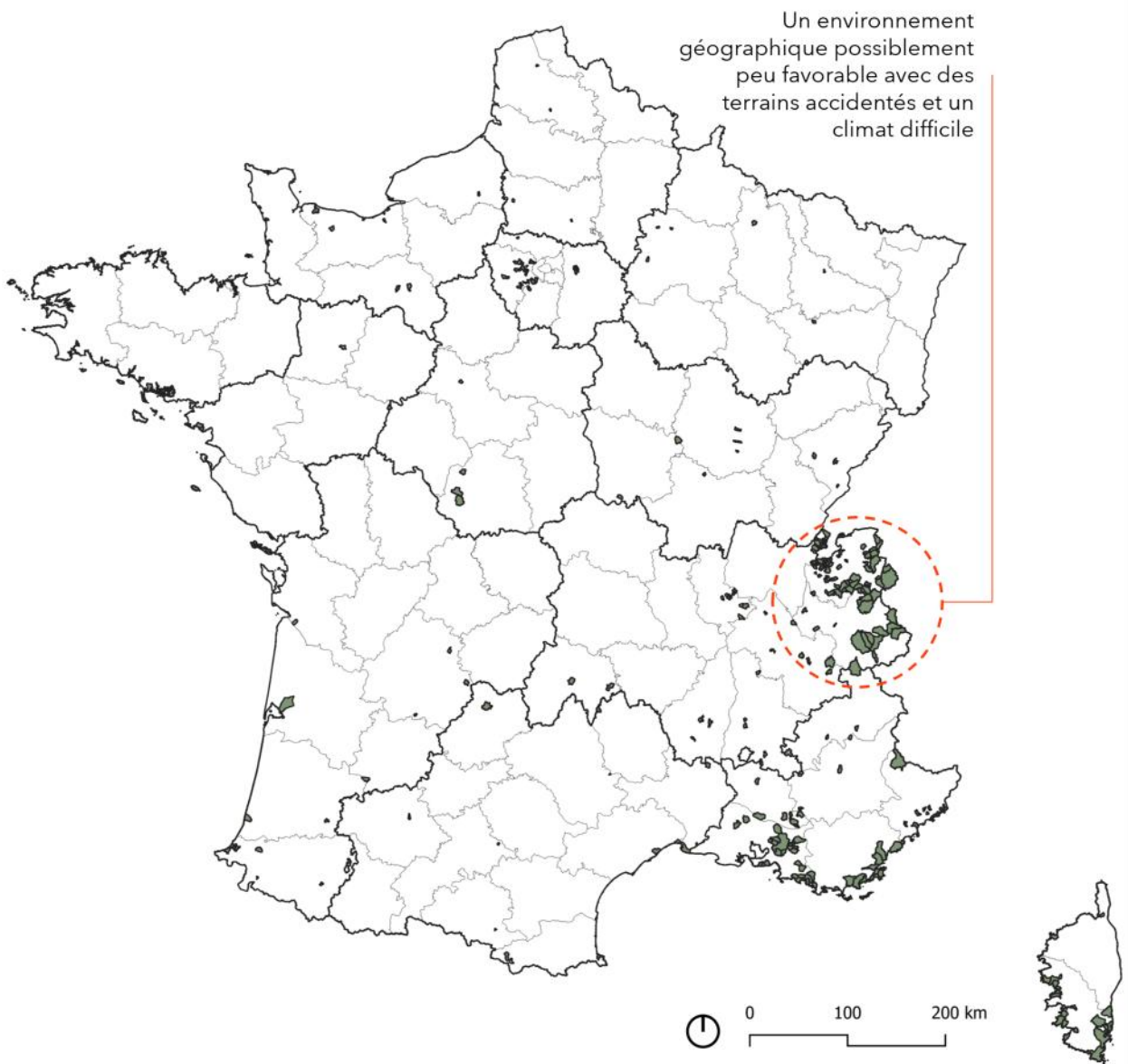
Projection de massification de la méthode

L'exemple de Châteauneuf-Grasse est représentatif de situations que connaissent d'autres communes en zones tendues en France. Afin de dimensionner l'amplitude du phénomène et donc le nombre de situations

potentiellement analogues, deux critères principaux ont été retenus : les prix moyens du foncier et la part de surface agricole. Ces deux critères visent à renseigner sur, respectivement, la pression foncière auquel un territoire peut être soumis et son potentiel en matière agricole.

329 communes ont ainsi été identifiées pour avoir des prix de vente moyens supérieurs à 4000€/m² et une part d'espaces agricoles supérieure à 20 % de la surface de la commune. Ces villes se détachent assez nettement de la moyenne (2870€/m² en France, en 2019) et peuvent ainsi correspondre à des situations de pression foncière similaire à Châteauneuf-Grasse. Par ailleurs, compte-tenu de leur part de surface agricole, cette pression (voire spéculation) foncière est susceptible de toucher les fonciers agricoles et d'impacter l'accès au logement des agriculteurs.

Les indicateurs quantitatifs utilisés ici étant pertinents mais nécessairement partiels, cette méthode d'identification macroscopique doit désormais être complétée d'une analyse plus fine des contextes locaux, notamment par l'intégration de données plus spécifiques (vacances bâtie et agricole, sous-occupation, sociologie et démographie, potentiel agricole...).



31

329 communes potentiellement concernées : des prix moyens sup. à 4000€/m² et au moins 20 % d'espaces agricoles

723 000 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à préserver de l'urbanisation (soit 1,5 % du territoire français)

1 million de logements vacants

55 départements potentiellement concernés

dont **494 000 ha** d'espaces agricoles

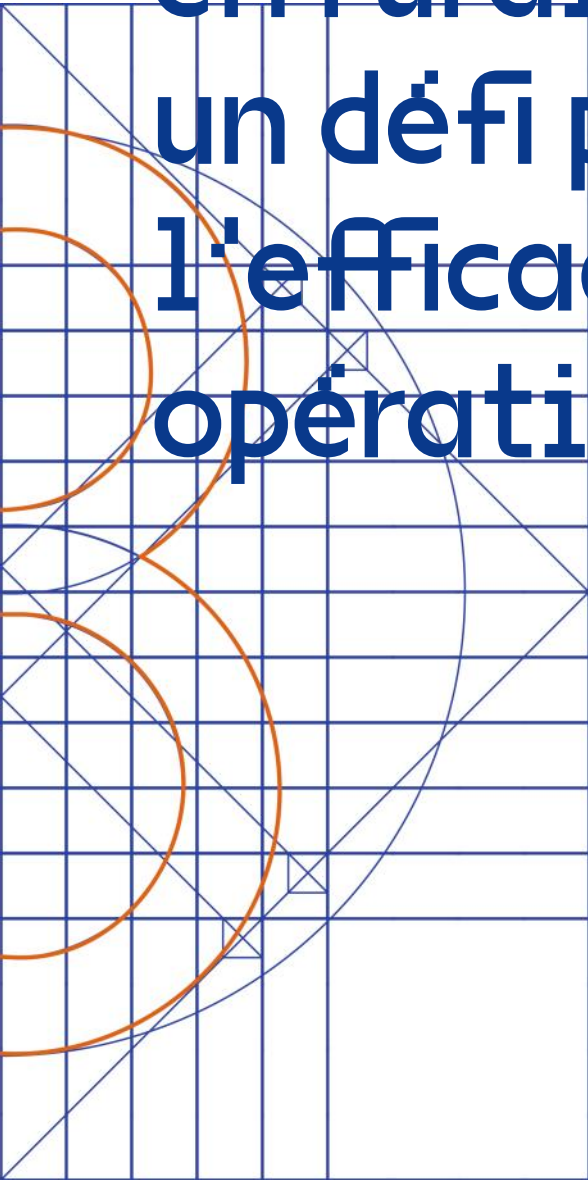
7 millions de logements sous occupés

Territoires potentiellement concernés par les problématiques de logement des agriculteurs en contexte de tension foncière.
Crédit : Agence360



Crédit : Arnaud Bouissou / Terra

Déficit d'opérateurs en ruralités : un défi pour l'efficacité opérationnelle



L'ingénierie territoriale et l'ingénierie de projet au service des territoires ruraux

Les territoires ruraux peuvent de fait d'effectifs restreints, être en carence d'ingénierie, le constat est aujourd'hui largement partagé. Les programmes Action cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Villages d'Avenir sont venus appuyer ces territoires pour résorber cette carence. Cela a permis d'accompagner un certain nombre de collectivités dans leurs réflexions stratégiques, porter des études préalables, plan guide et faisabilités. Pour autant, cette ingénierie fragile, doublée d'une faiblesse des financements des opérateurs pèse sur la capacité de nombreux territoires de passer de la stratégie à l'action.

D'autres acteurs et leviers sont également très utiles et reconnus pour leur qualité d'accompagnement : en premier lieu les CAUE et les associations techniques départementales, structures précieuses pour aider les collectivités à sortir les projets. Le sujet des ressources et de la disponibilité de ces acteurs se pose de façon accrue avec la baisse des financements des CAUE par les départements. Il y a également des appuis ponctuels tels que les Architectes conseils de l'État qui accompagnent les collectivités dans la recherche du maintien d'une forte ambition qualitative ou les Ateliers flash des territoires portés par la sous-direction Aménagement durable de la DHUP.

Ces accompagnements sont nécessaires pour envisager de passer à une phase opérationnelle.

En effet, les collectivités s'emparent du sujet, souhaitent répondre au besoin du territoire mais expriment un besoin d'accompagnement pour éviter des projets non qualitatifs au plus offrant (lotissement sans règlement de lotissement approprié).

Les exemples détaillés plus avant montrent qu'il y a encore un besoin important d'ingénierie pour rentrer dans une phase opérationnelle, et qui doit être spécialisée dans ces sujets : contractualisation, chiffrage, esquisse de projet, garantie de qualité.

Porteur de projet = opérateur ?

Les effets de la financiarisation du logement ne sont pas les mêmes dans les territoires ayant des marchés de l'habitat détendus : ils ne se traduisent pas tant par une hausse des prix rendant inaccessible le logement pour une certaine partie de la population que par une absence d'opérateurs faute précisément de rentabilité dans ces territoires en raison des faibles niveaux de loyers et des prix de vente.

Cela amène des enjeux spécifiques concernant la production de logements abordables dans les territoires détendus. En réalité, les filières de production de logements abordables existent : celle du lotissement qui produit des logements à faible coût sur du foncier peu cher, avec l'intervention de constructeurs de maisons individuelles ou encore l'autoconstruction/promotion et également la production de logements sociaux ou abordables en maîtrise d'ouvrage directe par une collectivité locale.

D'un côté, la filière du lotissement ne produit pas toujours des logements abordables et durables : cela peut créer du logement en extension, hors des centres bourgs, avec une qualité urbaine, architecturale et environnementale variable. De l'autre, la possibilité pour des petites collectivités locales de produire du logement communal est intéressante, malgré les limites qu'elle comporte : une faible ingénierie et des capacités d'investissement limitées peuvent rendre difficile la mise en œuvre opérationnelle d'une opération immobilière. La question de la gestion dans le temps du parc locatif peut également se poser, même d'une taille peu importante. Toutefois, ce mode de production peut sembler risqué par les équipes municipales alors qu'il permet encore une production ajustée aux besoins des collectivités.

L'enjeu principal dans ces marchés détendus reste celui du montage opérationnel et du modèle économique du réinvestissement des logements en centre-bourg/centre ancien. Un constat partagé par une grande majorité des territoires détendus est celui de la faible présence, voire absence d'opérateurs traditionnels de la chaîne de production de logements. Promoteurs, investisseurs, SEM d'aménagement ou immobilières, Action Logement dont l'intervention (hors programme Action Cœur de Ville) suit la géographie de l'emploi, bailleurs sociaux... ces opérateurs n'interviennent que très peu sur des opérations de réhabilitation de logements ou de transformation d'usage en centres-bourgs ruraux.

L'équilibre économique de ce type d'opération doit répondre à une équation presque insoluble : des coûts d'opération élevés en raison d'une intervention sur du bâti ancien dégradé et soumis à de forts aléas (matériaux, structure...) et des prix de sortie faibles pour satisfaire la demande des ménages. Si les organismes de logement social sont des acteurs clés pour intervenir dans les centres anciens ruraux, leurs moyens restent limités et ils ne peuvent répondre à toutes les sollicitations des communes.

Cette situation peut être illustrée par exemple **en Haute-Loire où le bailleur social OPAC 43** choisit d'intervenir dans certaines communes, notamment celles incluses dans le programme *Petites Villes de Demain* mais ne répond pas favorablement à toutes les demandes émises par les communes rurales y compris lorsque ce sont des demandes localisées en centre-bourg, et malgré le fait que certaines aient mis en place des dispositifs de l'Anah tels que les RHI (résorption de l'habitat insalubre) qui nécessitent un opérateur de logement social. Ces dispositifs bénéficient pourtant d'un financement à 70 % de l'Anah auquel s'ajoute celui de l'intercommunalité 10 %, mais seulement sur les travaux de structure (réfection du toit, démolition intérieure, réalisation des dalles, confortement du bâtiment).

De même, des opérateurs de logement social peuvent être engagés sur des territoires de projets (Action Coeur de Ville, NPNRU) ou sur les zones de tension du marché (agglomération, zones littorales sous tension...), ce qui leur laisse peu de marge de manoeuvre pour intervenir sur le reste du territoire notamment rural.

Dans les Côtes d'Armor dans la **Communauté d'agglomération Guingamp-Paimpol Agglomération**, les maires de communes rurales de 400 habitants effectuent des opérations de préemption de maisons parfois grandes à l'architecture de qualité au cœur des bourgs avec espaces verts attenants, mais ont du mal à convaincre les opérateurs d'investir, alors qu'ils ont en permanence des demandes de logements auxquelles ils ne peuvent répondre positivement.

Les communes n'ont ainsi parfois pas d'autre choix que de se substituer, lorsqu'elles ont les ressources financières et techniques, aux opérateurs pour produire du logement abordable à travers le locatif communal. Car il existe bien une demande locale, le plus souvent pour du logement locatif, dans les centres anciens de ces communes rurales. La massification de logements abordables exige ainsi de trouver des solutions à cette problématique : comment satisfaire cette demande de logements abordables dans les centres-bourgs ? Quels opérateurs, quels montages, quels financements pour requalifier le bâti dégradé, remettre les logements vacants sur le marché ?



Différentes solutions peuvent être mobilisées pour répondre à cette problématique.

— Faire appel à des montages permettant de réduire les coûts d'opération, en agissant sur les postes matériaux, maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'oeuvre : c'est le cas des montages en autopromotion, qui ont fréquemment une dimension participative ; les futurs habitants se substituent au promoteur ou à l'investisseur ce qui permet de réduire les marges de la maîtrise d'ouvrage avec une prise en charge possible d'une partie des travaux par les habitants. Les artisans peuvent également être des acteurs clés pour porter des opérations de réhabilitation à moindre coût : en rénover les logements par eux-mêmes, ils réduisent les coûts et bénéficient de tarifs avantageux pour les matériaux. Les artisans investissent généralement dans des petits volumes d'opérations (un à trois logements) mais ils peuvent se constituer en groupement pour intervenir sur des opérations plus importantes. Dans le Tarn-et-Garonne, à Septfonds, un groupement d'artisans, constitué en SCI, a transformé une ancienne discothèque en quinze logements locatifs. Ce montage en groupement d'artisans devient alors un levier pour remobiliser l'existant dans le but de créer une offre locative dans un territoire située hors marché de la promotion immobilière.

— Faire appel à des opérateurs non spéculatifs : les modèles non spéculatifs fonctionnent aussi bien dans les territoires tendus que détendus car les opérateurs ne poursuivant pas un objectif de rentabilité, leur intervention peut également s'étendre à des opérations au rendement faible comme le sont les opérations de réhabilitation en milieu rural. Les foncières et promoteurs solidaires, et tout opérateur bénéficiant de l'agrément MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion) tel que Soliha, Habitat et Humanisme, Croix-Rouge Habitat peuvent se positionner sur le réinvestissement des centres-bourgs pour proposer des logements en accession ou du locatif abordable. Un levier pour les collectivités réside aussi dans le sourcing d'investisseurs locaux, attendant des rentabilités moins élevées que des investisseurs locatifs n'habitant pas sur le territoire. Les projets portés par des maîtrises d'ouvrage diverses illustrent les recherches d'optimum technico-financier dans ces territoires.

Les initiatives communales

Les collectivités locales, en l'absence d'opérateurs disponibles et disposés à intervenir sur leur territoire dans le cadre de petites opérations de logement en réhabilitation et en construction neuve, se proposent de monter des projets de logement en maîtrise d'ouvrage directe.

C'est le cas de plusieurs projets lauréats du programme Engagés pour la qualité du logement de demain à Montjustin, Châteauneuf-Grasse, Ports-sur-Vienne, et Essay.

La commune de Montjustin[□], lauréate et bénéficiant de l'incubateur du programme, s'est par exemple lancée dans un projet « Colline Commune, ou bienvenue à Montjustin : requalification du cœur de village de Montjustin » et la création de logements abordables. L'objectif est de créer quelques logements abordables et écologiques, accessibles aux jeunes et aux familles qui ne parviennent pas à se loger dans le village et aux alentours aujourd'hui, en raison du manque d'offres locatives, manque renforcé par la pression foncière des résidences secondaires. Cette commune d'une soixantaine d'habitants a été accompagnée pour animer les ateliers de co-construction du projet avec les habitants d'une part, et pour travailler le montage juridique et opérationnel d'autre part. Il a été ainsi décidé in fine de signer une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage avec l'EPCI, plus à même de réaliser une opération de construction de deux logements de type T4 avec possibilité de conventionnement, au centre du village sur les ruines d'anciennes bâtisses. La convention de mandat de maîtrise d'ouvrage permet de déléguer au mandataire le soin de faire réaliser l'ouvrage (passation et exécution de marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux, approbation des études, réception des travaux, et selon les cas, gestion de la garantie de parfait achèvement et de la garantie décennale). Les enjeux de production de logements abordables et durables dans les zones détendues sont ainsi doubles.

À Essay[□], le projet incubé avait initialement émis l'hypothèse de travailler avec les constructeurs de maisons individuelles dans le cadre d'un lotissement en densification de centre bourg. Cela devait permettre de répondre à un double constat : le manque de ressources en investissement de la collectivité locale pour porter une opération de production de logements conjointement à la réhabilitation du presbytère propriété communale, et la moins bonne solvabilité des ménages cibles dans le cas d'une opération produite par un promoteur immobilier du fait des marges intermédiaires.

Dans cette hypothèse, le projet consistait à travailler d'une part avec la commune pour produire un règlement de lotissement intégrant une forte dimension qualitative et architecturale, et d'autre part avec des constructeurs de maison individuelle pour expérimenter avec eux des processus constructifs mieux disant en matière environnementale.

Le scénario avec l'aménagement porté par la commune de 5 ou 6 parcelles pour payer la réhabilitation du presbytère ne s'est pas révélé satisfaisant économiquement. En effet, le prix de cession des parcelles n'aurait couvert que le coût d'aménagement sans prendre en charge la réhabilitation du presbytère. Par ailleurs, la conjoncture économique n'a pas permis de convaincre les constructeurs de maisons individuelles de « s'embarquer » dans une expérimentation sur un territoire considéré comme « décroissant » par ces acteurs.

L'Atelier de l'Ourcq qui a mené ces études et les travaux sur les scénarios de projet a par ailleurs travaillé sur ce modèle dans des territoires pour lesquels les constructeurs de maisons individuelles se mobilisent et le travail sur le règlement de lotissement porte ses fruits (exemple de l'écoquartier du Pigeon Blanc, dans la commune de Pleslin Trigavou, dans les Côtes d'Armor).

Les opérations communales montrent le cheminement nécessaire pour valider un montage juridique et financier permettant de sécuriser l'investissement de la commune. Les scénarios de montage évoluent avec le temps, avec une incidence forte sur le calendrier de mise en œuvre opérationnelle.

Les projets portés par des privés et associations

Le projet de Navarrenx²¹ (Pyrénées-Atlantiques), porté par un couple de deux anciens professionnels de la construction qui ont formé la société civile immobilière (SCI) Bailko, illustre bien la question de la recherche du point d'équilibre financier. Incubé, il a bénéficié d'un accompagnement sur le montage et sur la technique et la démarche de réemploi. Ce projet a pour ambition de réhabiliter la friche de la Minoterie, un site patrimonial avec un moulin en bord du Gave d'Oloron, et d'y proposer des logements sociaux en habitat participatif et un tiers-lieu appropriable par les habitants. La volonté initiale était de proposer un projet 100 % locatif social conventionné Anah, mais le bilan financier était déséquilibré du fait d'espaces partagés très généreux avec un financement très limité, ce qui aurait pesé trop lourdement sur les charges pour des familles aux ressources limitées.



Les leviers utilisés pour améliorer le bilan global du projet ont été, entre autres :

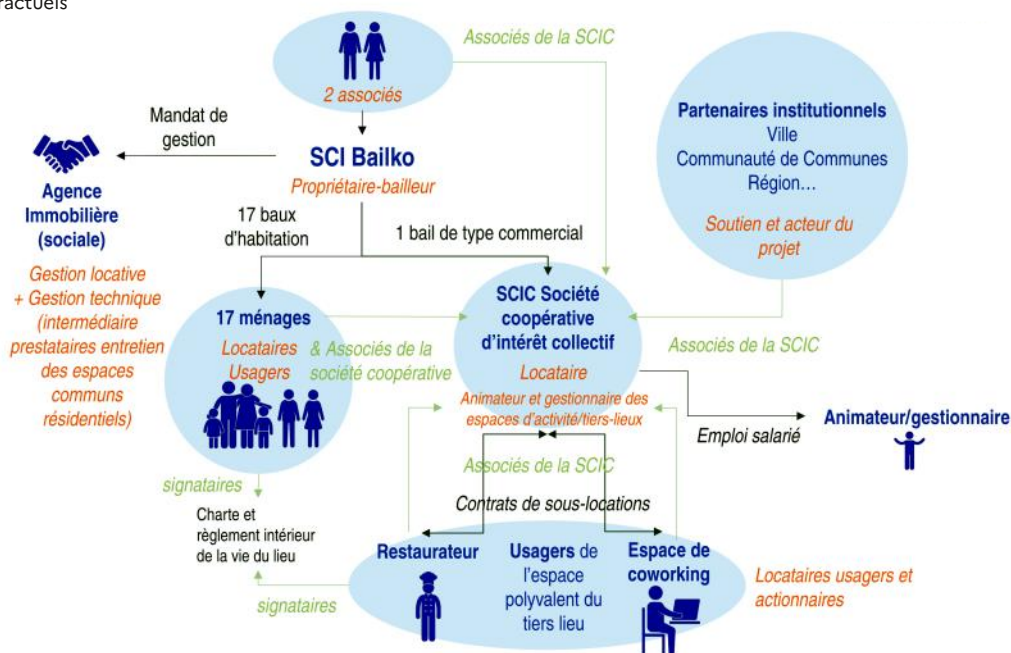
- un travail de Collectif encore, architecte du projet, pour améliorer le rendement de plan et jouer sur l'équilibre espaces partagés (non valorisés) et surfaces de logements (permettant de dégager un loyer) afin de ne pas dépasser 30 % d'espaces communs.

Ceci a permis par la même occasion d'augmenter le nombre de logements et de pouvoir proposer une plus grande variété de typologies, notamment des petits logements T1/T2, souvent très demandés en locatif sur le secteur ;

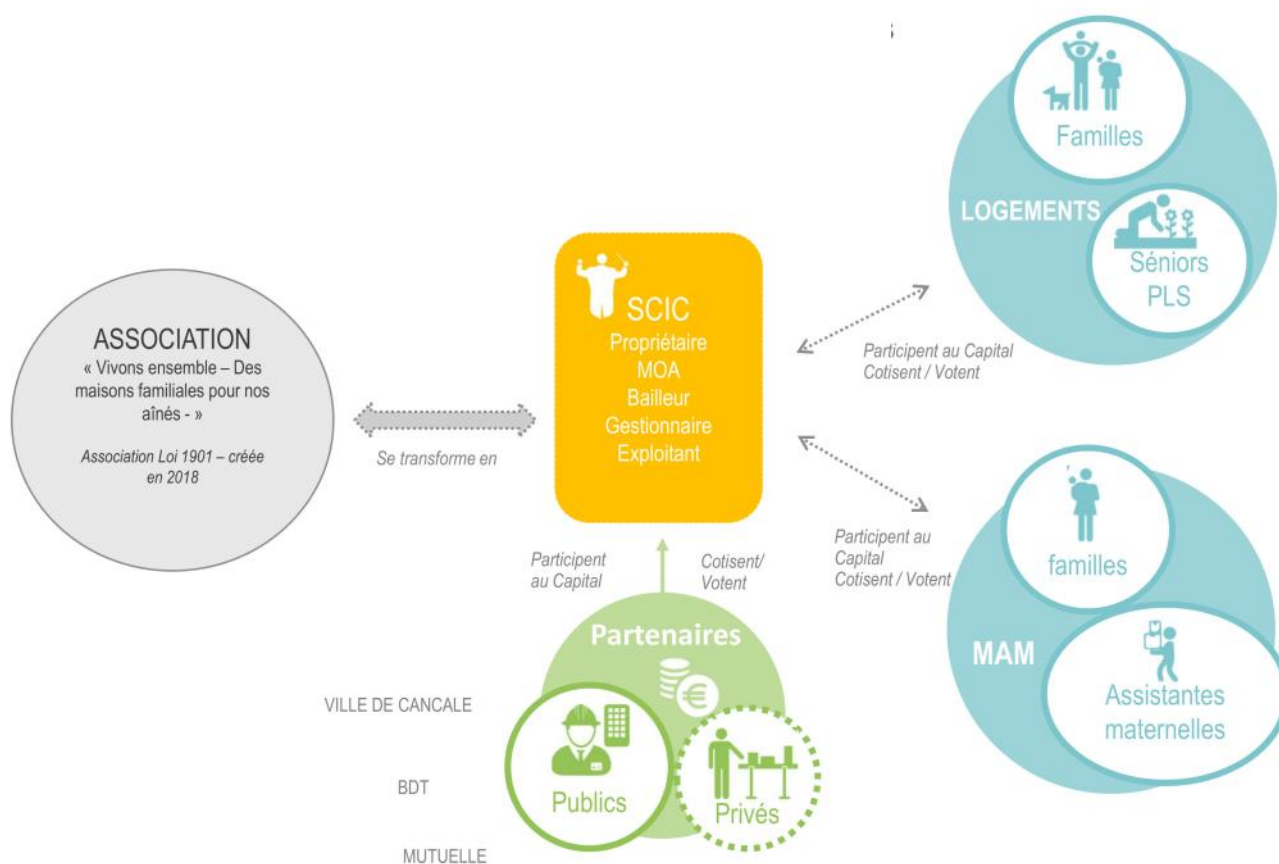
- la programmation de logements a finalement abouti à une mixité de produits avec un double conventionnement Anah + PLS (prêt locatif social) pour cinq logements et douze logements en locatif libre. L'un des freins rencontrés est la qualification par l'administration fiscale du projet en construction neuve en raison du changement de destination du bâtiment (industriel à habitat) et donc l'application d'une TVA à 20 %. Le conventionnement en PLS a permis de bénéficier d'un abattement de TVA au titre de la création de logements sociaux. L'application du régime fiscal de la réhabilitation pour les cas de changement d'usage permettrait de faciliter la reconversion des bâtis anciens et/ou friches pour produire du logement ;
- une optimisation du coût d'investissement en réutilisant au maximum l'existant pour réduire les coûts travaux et en faisant appel à du réemploi ; Le retour sur investissement attendu étant modéré (autour de 6 %), cela permet de sortir une opération ambitieuse en matière de programmation d'espaces communs (intégration d'un tiers-lieu), tout en maintenant des loyers abordables. La mise en place d'une SCIC pour l'animation et la gestion du lieu permet d'associer les locataires et usagers des espaces communs à la vie du lieu.

37

- Les acteurs
- Leur rôle
- Les liens contractuels



Montage du projet en exploitation –
Cas du projet de la SCI Bailko. Définition
des acteurs mobilisés, de leur rôle et de
leur lien contractuel : qui fait quoi ?
Crédit : Ville en œuvre



Le projet de **maisons intergénérationnelles à Cancale**, également incubé dans le cadre du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*, est porté par une association « Vivons Ensemble ».

Le travail du bureau d'études a été de clarifier les objectifs du projet pour proposer un montage économique et juridique permettant une mise en œuvre opérationnelle et de rassurer les investisseurs. Il a ainsi été décidé de créer une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif).

Il est intéressant de montrer le montage envisagé initial et le montage retenu in fine. Cela met en exergue le besoin d'accompagnement en expertise juridique et financière de ces acteurs, volontaires pour intervenir sur des territoires dans lesquels les acteurs traditionnels ne viennent pas ou peu.

Les maîtrises d'ouvrage d'insertion sont également des acteurs très intéressants pour intervenir dans ces territoires.

Toutefois la fragilité de leur trésorerie peut parfois les rendre vulnérables pour porter des opérations souvent difficiles à équilibrer financièrement (réhabilitations lourdes etc.).

Des acteurs n'ayant pas l'agrément, comme des coopératives, ont envisagé d'obtenir le statut de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) pour proposer un programme mixte et bénéficier des financements liés au logement aidé. Toutefois, la procédure est peu connue et peut paraître relativement lourde pour des acteurs non professionnels et qui n'ont pas vocation à répliquer l'opération.

- Les acteurs
- Leur rôle
- Les liens contractuels

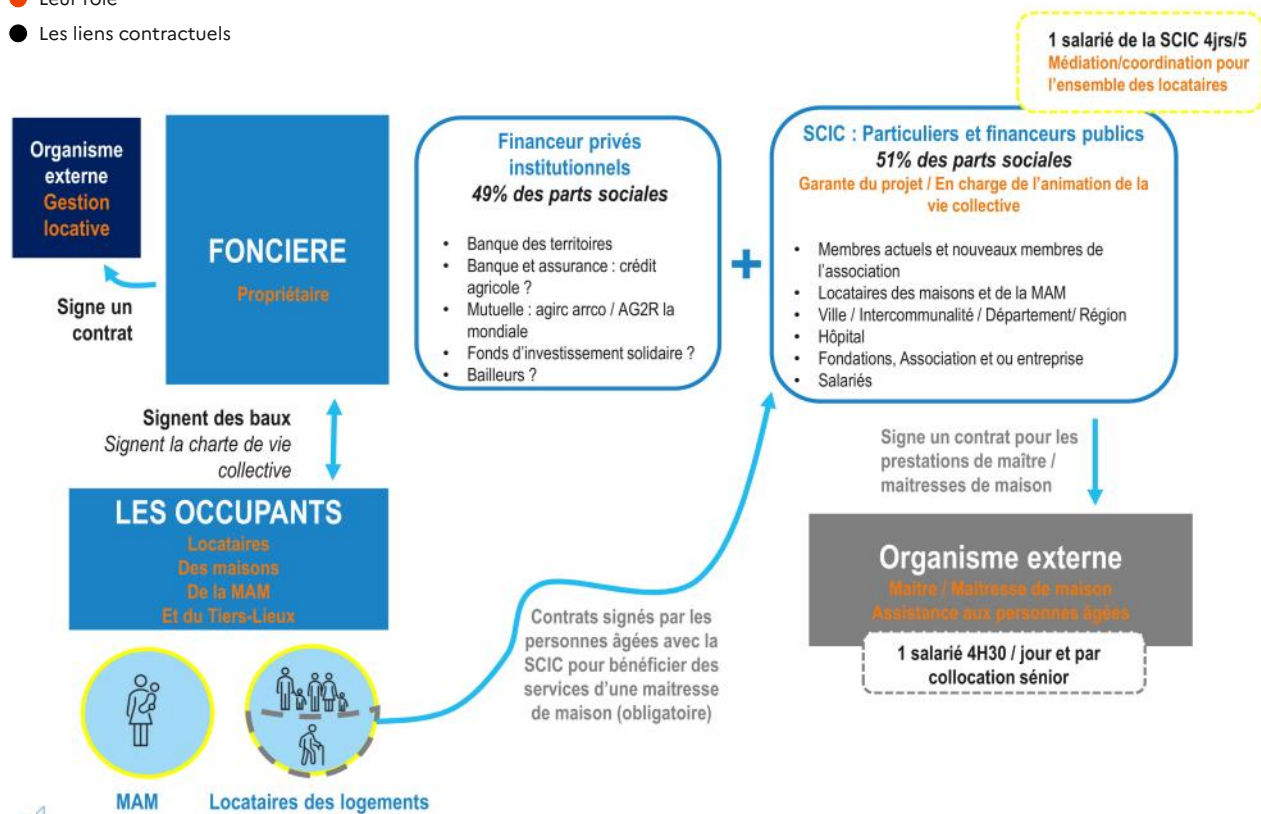


Schéma du montage retenu.
Crédit : Ville en œuvre

Les modèles non spéculatifs

Plusieurs modèles non spéculatifs peuvent être développés pour produire du logement en zones rurales.

- **Le modèle des foncières solidaires** : le portage sur le long terme à des fins non spéculatives permet de produire des logements locatifs à des loyers en dessous du marché, sur le même modèle que le BRS qui produit de l'accession.
- **Le modèle de la promotion solidaire** : promoteurs guidés par des intérêts d'habitabilité et proposant une offre de logements abordables.
- **Le modèle coopératif** : ce modèle très développé dans des pays voisins comme la Suisse est plus marginal en France, en raison des freins évoqués dans le deuxième chapitre. Pourtant, en plus de remettre l'habitant usager au centre de la production de logements, c'est un mode de production de logements locatifs abordables grâce au projet de propriété commune motivé par une volonté collective de cultiver le vivre-ensemble.

Le modèle de l'habitat participatif répond à de véritables attentes sociales : un besoin de lien social, un souhait de reconstruire une citoyenneté active et une culture de la vie collective. Il peut être une solution dans les milieux ruraux peu attractifs pour des opérateurs, et faire émerger des projets d'initiative habitante.

40

En 2023, les projets portés par des bailleurs sociaux représentent 20 % des projets en habitat participatif et plus de 40 % des logements en cours de production. Le recours à ce type de montage est de plus en plus fréquent. Il peut intégrer des partenariats promoteurs / coopérative HLM pour des opérations en accession sociale, couplées ou non à du BRS.

Un autre type de montage serait de mobiliser la forme classique de société qu'est la SCI. Cette forme présente néanmoins l'inconvénient par rapport à la SCIA de nécessiter que tous les habitants respectent des plafonds de ressources pour bénéficier d'aides, quand la SCIA permet d'individualiser les situations.

Cf. annexe sur les modèles de portage de l'habitat participatif

Les cas des coopératives lauréates d'**Anères** (le 23) et de **Lodève (ilot vert de la Soullondres)** sont éclairants sur le modèle de projet et les difficultés que les coopérateurs ont vécu pour trouver les financements nécessaires à l'entrée en phase chantier des projets.

Au-delà d'une énergie importante mise par des coopérateurs néophytes et bénévoles, il a fallu un accompagnement pour monter en compétence et acquérir des connaissances en matière de maîtrise d'ouvrage.

Ensuite, la recherche de financement a été, pour les deux projets, très ardue, du fait d'une grande frilosité de la part des partenaires bancaires : certains financeurs invoquent

parfois une taille critique pour pouvoir être accompagnés en investissement ; banques privées refusent quasiment systématiquement de prêter à des statuts de coopératives. Dans le cas où il y a un agrément PLS délivré, un besoin de garantie à 100 % de la part d'une collectivité peut poser problème du fait de la taille de la collectivité.

Enfin, ces coopératives ont mis en arrêt le lancement du chantier en attendant le nouveau financement à titre d'expérimentation voté en Conseil d'Administration de l'Anah pour les logements collectifs en habitat participatif. La circulaire d'instruction devant être diffusée prochainement, cela permettra d'aider en subvention ces projets dont le plan de financement est encore très fragile.

Un accompagnement par un bureau d'études dans le cadre de l'incubation a permis de fiabiliser le montage économique en investissement et en exploitation de l'opération d'Anères.



Les solutions aux freins proposées par Habitat Participatif France

Différentes propositions d'amélioration sont identifiées par Habitat participatif France et Habicoop pour consolider le montage en habitat participatif. Entre autres :

- créer un prêt dédié aux coopératives d'habitants donnant des avantages similaires au PLS (prêt locatif social) ;
- mettre en place des leviers fiscaux pour faciliter la réalisation de ces projets, en abaissant la TVA à 5,5 % par exemple pour être au même niveau que les logements conventionnés ;
- adapter l'outil du BRS à la réalité des coopératives d'habitants afin de permettre une plus grande mixité sociale dans l'opération (laisser la possibilité d'accueillir une part marginale de ménages hors plafonds par exemple, comme c'est le cas pour les organismes HLM) ;
- dans les projets en locatif social :
 - l'organisation des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) très en amont de la livraison des logements et s'assurer que les candidats sont volontaires pour prendre part à ce type de projet ;
 - le financement des espaces partagés, aujourd'hui difficilement finançables car seuls les locaux à usage privatif peuvent faire l'objet d'un loyer et que seuls 9 m² de surface annexe sont admis dans l'assiette d'éligibilité des prêts de la CDC. Il serait souhaitable que les espaces partagés soient compris dans l'assiette de financement des logements, soit dans la surface utile, soit dans un loyer annexe ;
 - une association durable des locataires à la gestion de l'immeuble.



Coopérative habitante Ilot vert
de la Soulandres, à Lodève (34).
Crédit : GIP EPAU



Crédit : Juliette Pavy

La forme architecturale et le type d'habitat en construction neuve : la nécessité de réponses adaptées aux territoires d'accueil

43

Un logement bien conçu, construit avec des matériaux de qualité, abordable et appropriable, ne suffit pas pour bien vivre. Ce qui fait la qualité du logement, ce n'est pas seulement sa conception, c'est aussi le territoire dans lequel il est inscrit, ses aménités paysagères, les services et équipements qu'il offre.

« L'écoute des lieux » pourrait être l'approche répondant aux besoins des territoires comme ceux des habitants : proposer des formes architecturales et des types de bâtis qui s'insèrent dans le paysage et le tissu urbain existant : « à chaque territoire son logement ».

Dans les zones rurales, cela implique un travail sur l'intégration dans le milieu, le paysage, la question des matériaux locaux mais également le type d'habitat. Cela nécessite parfois également de renouveler le genre de la production architecturale pour répondre aux enjeux de la transition écologique : des maisons individuelles en mitoyenneté, des petits collectifs en dent creuse dans un objectif de densification du tissu urbain existant... Les projets décrits ci-dessous mettent en avant l'importance de l'adaptation au territoire, au climat et le travail de la conception architecturale en lien avec les habitants pour s'assurer de l'acceptabilité habitante de la forme urbaine et architecturale.

Le logement vernaculaire : l'exemple des villages amérindiens en Guyane

En Guyane, les projets de logements et relogements des villages de Kamuyene à **Macouria** et d'**Awala Yalimapo** montrent l'importance de l'architecture bioclimatique pour améliorer le confort d'usage des logements et éviter une dégradation trop rapide avec des matériaux inadaptés. Des ateliers participatifs sont ainsi organisés avec les habitants pour échanger sur les matériaux locaux à utiliser au détriment de la tôle et du parpaing de ciment qui a été la norme ces dernières décennies.

Ce sont aussi des conceptions architecturales qui répondent aux coutumes locales :

À **Macouria**, la collectivité s'appuie sur des ateliers participatifs pour développer le projet (incubé lauréat) de résorption de l'habitat insalubre. Ainsi, la réalisation d'ateliers, et le chantier participatif du carbet communautaire, permettent d'adapter la définition des usages et celle du projet, notamment en s'appuyant sur des modes de faire techniques traditionnels.

À **Awala-Yalimapo**, les habitations traditionnelles sont conçues pour répondre aux besoins spécifiques de la communauté locale amérindienne kali'na. Souvent construites en matériaux naturels (bois, terre crue, feuilles de palmier...) et disposées de manière à favoriser les interactions sociales, elles reflètent les modes de vie et les traditions culturelles des habitants.

Dans le cadre du programme, un arrêté accordant dérogation à l'obligation de réaliser un cabinet d'aisance dans les logements expérimentaux à Awala-Yalimapo, a d'ailleurs été pris par la préfecture de Guyane, en accord avec les modes d'habiter kali'na.

Le rôle des représentants de l'État ici est déterminant pour accompagner au mieux la production d'opérations de logements plus éloignés des standards culturels et réglementaires hexagonaux.



Vue Awala Yalimapo.

Crédit : commune d'Awala Yalimapo

Les maisons en bande et densification en centre bourg

Les projets d'Essay (60) et Garein² (40) montrent des propositions de densification de centre bourg ou de friches, avec une approche renouvelée de l'habitat individuel et du petit collectif. Ainsi les propositions architecturales sont plutôt du registre de la maison en bande en questionnant la mitoyenneté, des espaces intimes extérieurs et des espaces partagés, permettant une sobriété foncière et des espaces de rencontres.

Dans les deux cas, **un architecte conseil accompagne la collectivité en amont** pour assurer une bonne qualité architecturale dans le cahier des charges et règlement de lotissement.

Un modèle classique en construction neuve est celui du lotissement, avec chaque acquéreur faisant appel à un constructeur de maisons individuelles pour bâtir sa maison. La maîtrise de la qualité avec ce mode de production est limitée si une vision d'ensemble et des exigences d'insertion urbaine et de cohérence architecturale ne sont pas pensées, soit par un document d'urbanisme (OAP orientation d'aménagement et de programmation...), ou un outil opérationnel conditionnant la réalisation des projets au respect de prescriptions (Zac, cessions à charge). La densité est également difficile à atteindre lorsque chaque propriétaire individuel fait réaliser son pavillon : une coordination des travaux serait requise pour permettre la réalisation de maisons en bande, et semi-collectifs.

Des solutions existent alors pour introduire de la qualité dans ces opérations en construction neuve, sur foncier nu dans les territoires détendus. Faire appel à des opérateurs alternatifs, et notamment des opérateurs de l'habitat participatif comme une coopérative d'habitants ou une SCIA, peut permettre d'augmenter la qualité de l'opération. Les habitants s'engagent plus fortement dans un projet qui leur tient à cœur, et sont plus à même de partager des ambitions en matière de qualité urbaine, paysagère et environnementale. Plusieurs projets lauréats du programme Engagés pour la qualité du logement de demain montrent comment cette filière de production via l'habitat participatif, l'autopromotion peut générer des opérations de logements abordables et de qualités y compris en territoires détendus.

Dans la commune de Lodève (34), la ville a lancé un appel à projets sur un foncier qui n'intéressait pas les opérateurs classiques. Une coopérative d'habitants a manifesté son intérêt pour porter un projet. À l'aide d'un assistant à maîtrise d'ouvrage, d'un concepteur et du chef de projet Petite ville de demain, la coopérative a travaillé sur un cahier des charges de l'opération, ambitieux, intégrant vingt-deux logements en semi-collectif, des espaces mutualisés, des espaces végétalisés (verger, un jardin en permaculture...), une limitation des stationnements.

Le projet du Clos des Farges², à Tramayes (71) s'appuie sur une démarche collaborative poussée : les futurs habitants sont organisés en coopérative (SCIC) aux côtés de la maîtrise d'œuvre, des institutions et d'un assistant à maîtrise d'usage. Ils travaillent sur la densification d'une parcelle en centre-bourg, afin d'accueillir des ménages familiaux, seniors et étudiants (pour une école de l'ESS prochainement installée dans le village). La commune de Tramayes est par ailleurs déjà engagée dans une démarche d'énergie positive dans laquelle le projet s'inscrit, avec un objectif fixé de 100 % d'énergies renouvelables. Le projet s'engage à garantir une architecture bioclimatique et le recours à des matériaux biosourcés et locaux.

Le projet lauréat incubé d'Essay² a cherché à explorer les différents outils existants et scénarios à envisager pour développer une opération de logement en densification de centre-bourg (réhabilitation d'un presbytère et construction de petites maisons individuelles), répondant aux besoins de la population et de la commune (faible ingénierie et capacité d'investissement très limitée). Dans ce cadre, plusieurs scénarios ont été étudiés, toujours en associant les habitants et potentiels usagers : faire porter l'aménagement par la commune ou s'appuyer sur un promoteur. Dans le premier cas l'enjeu est également d'associer les constructeurs de maisons individuelles tôt dans la conception afin de maîtriser au mieux la qualité. Le tableau ci-après détaille le travail réalisé par les porteurs de projet pour trouver le meilleur montage pour réaliser cette opération de densification.

Scénarios de montage de l'opération de densification du centre bourg d'Essay

Scénario 1 : opération d'aménagement

La commune aménage, détache le presbytère et découpe plusieurs terrains à bâtir.

Chacun des terrains (hors baptistère), est vendu à un particulier/investisseur assorti d'un cahier des charges strict.

Le particulier investisseur construit sur son terrain, avec un contrôle strict de l'aménageur.

La commune réhabilite le presbytère en local + logements.

L'ensemble de l'opération est gérée (y compris espaces communs) en association syndicale libre ou équivalent.

Avantages : investissement minimisé, flexibilité dans le temps (vente au compte-gouttes), possibilité d'adaptation des logements aux besoins des acheteurs.

Inconvénients : nécessité d'un suivi précis et continu pour assurer la cohérence de l'ensemble.

Scénario 2 : opération groupée

Investisseurs et commune créent une société de construction pour réaliser l'opération (SCI, etc.).

La société ainsi créée assure la maîtrise d'ouvrage globale de l'opération, un permis de construire valant division est déposé.

Investisseurs et commune détiennent des parts de société qui correspondent à la jouissance de lots spécifiques (logements, espaces asso, etc.), y compris dans le bâtiment presbytère.

L'ensemble de l'opération est gérée à la manière d'une copropriété, avec un règlement strict.

Avantages : possibilité de diviser le presbytère en plusieurs investisseurs, garantie de cohérence grâce à maîtrise d'ouvrage unique.
Inconvénients : montage initial plus complexe, opération globale plus risquée.

À Garein, dans les Landes, la reconversion d'une friche industrielle permet de proposer des logements en lotissements (voir plus bas) et macro lots portés par un bailleur social (Le COL, comité ouvrier du logement) a priori en accession sociale en BRS.

Les premières tranches de la friche sont bien avancées : un hangar pour une agence d'architecture et un espace de coworking, un atelier pour artisan/artiste et un logement intégré ; un espace santé et une micro crèche dans un troisième bâtiment conservé.

La collectivité est aujourd'hui en recherche de financements pour réaliser une étude permettant d'établir le cahier des charges pour les 2 macro lots de logements (6 logements par macro lots avec 90 m² d'emprise au sol chacun). Cela permettra d'intégrer des prescriptions en matière de forme urbaine, de modénature, de matériaux et processus constructifs comme le hors site bois et de poser les bases de la commande : comment donner de l'intimité aux habitants et de l'espace de vie extérieure, malgré les petites surfaces attribuées ?



Des outils existent aussi pour favoriser la qualité et durabilité dans les opérations de lotissement qui font appel aux opérateurs classiques que sont les constructeurs de maisons individuelles.

— Faire appel à un architecte coordinateur, y compris lorsque l'on est en dessous du seuil réglementaire (recours à un concepteur obligatoire pour des lotissements d'une surface supérieure à 2 500 m²) : le concepteur produit des préconisations en termes d'ambition urbaine, paysagère, architecturale, environnementale qui peuvent se traduire dans le règlement de lotissement (document réglementaire, caduc après 10 ans) et un cahier des charges (document contractuel, ayant vocation à s'appliquer sans durée limitée). Le lotissement Les Courtils de la commune d'Hédé-Bazouges en Ille-et-Vilaine est de ce point de vue exemplaire : un architecte urbaniste a été désigné pour élaborer un plan du lotissement intégrant des partis pris ambitieux : interdiction de parpaings de ciment, cuve de récupération des eaux pluviales fournie lors de l'achat du lot, prise en charge des plantations séparatives par la commune (haies, talus plantés), stationnements mutualisés...

— Faire appel à un seul constructeur de maisons individuelles : la collectivité peut faire un appel d'offres valant cahier des charges pour désigner un seul constructeur, ce qui permet d'avoir de la mitoyenneté et une vision d'ensemble.



Le Porge.

Crédit : Emmanuel Du Bourg

Schéma de synthèse

1. la bande perron

- » une épaisseur pour installer la séquence d'accès au logement, avec éventuels escaliers, marquises, rangements.

2. la bande habitation

- » volume de la construction à minimum sur l'emprise obligatoire, jusqu'à l'emprise maximale inscrite au règlement graphique
- » le rapport au sol
- » le bardage
- » la fenêtre et les occultations
- » la toiture

3. la bande terrasse

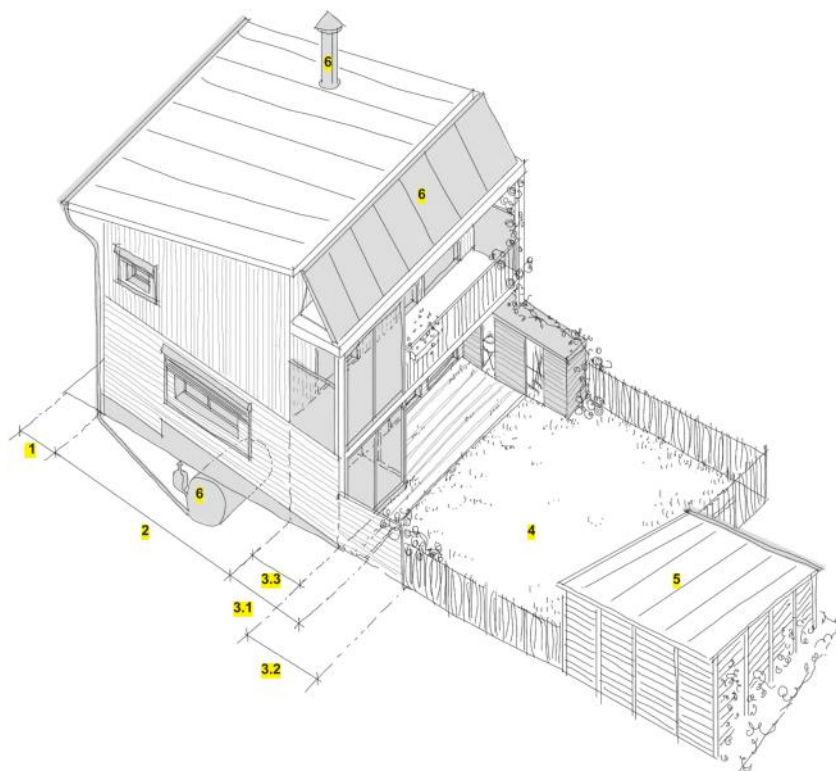
- » 3.1 la terrasse
- » l'extension
- » 3.2 l'intimité
- » 3.3 le balcon

4. le jardin

- » vertical sur le balcon et les clôtures
- » horizontales sur l'emprise

5. le carport

6. les systèmes techniques



L'architecture des logements collectifs

Principes à respecter en matière de qualité d'usage et d'aspect architectural

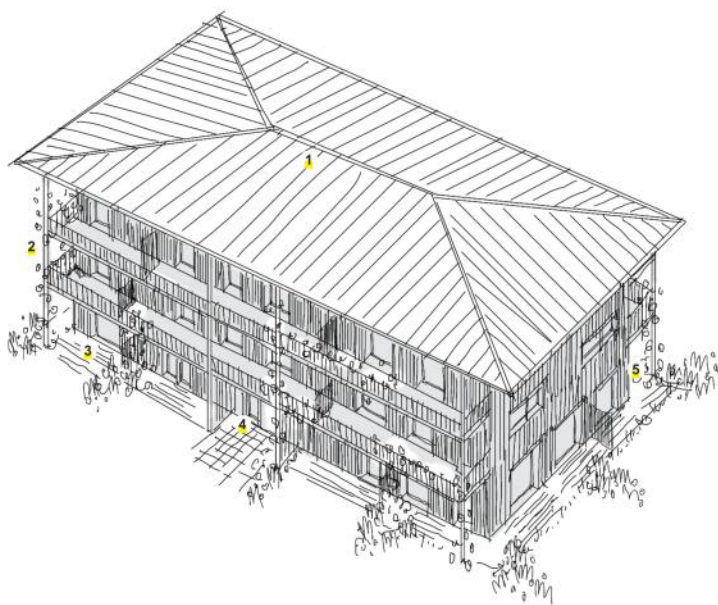
1 Toiture à quatre pans, avec de grands débords sous lesquels se tiendront les balcons

2 Balcons filants, rapportés à la façade, en prolongation extérieure des logements, support d'une végétation grimpante

3 Des épaisseurs de terrasses à rez-de-chaussée qui se prolongent en jardins privés

4 Espaces communs généreux et lumineux, un accès traité avec soin et support de la convivialité du quotidien

5 Façades en bardage bois, au traitement soigné et au vieillissement anticipé



Extraits du règlement de l'écoquartier du Pigeon-Blanc, cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Crédit : Atelier de l'Ourcq

Le logement collectif avec bailleur social

Les projets portés par **Aquitanis, OPH de Bordeaux Métropole à Saint-Laurent-du-Bois et Omet en Gironde** s'inscrivent dans une volonté de travailler avec les collectivités rurales du département un projet d'alternative à l'habitat pavillonnaire en milieu rural, pour préserver les paysages, dynamiser les centres bourgs, préserver et réhabiliter le patrimoine communal, rendre abordable une qualité de logement à un public élargi et souvent vieillissant en favorisant la mixité et l'intergénérationnel.

La démarche s'articule autour de trois axes :

1. Revisiter les grandes maisons rurales compacts en proposant des logements plus grands entretenant un rapport privilégié à l'extérieur et utilisant des technologies bas carbone
2. Proposer des contrats de cohabitation, mutualiser les espaces extérieurs et proposer aux locataires de réaliser certaines finitions
3. Diffuser l'architecture contemporaine, faire un projet en atelier rural collectif et offrir une solution temporaire pour certains publics, notamment les femmes seules avec enfants

Les ateliers participatifs ont permis d'ajuster la programmation ainsi que la forme architecturale. En effet, à Saint-Laurent-du-Bois, le programme est passé de 18 à 15 logements du fait d'une **perception négative de la forme architecturale et du rapport à la densité** de la part des habitants. Un **travail architectural de la maîtrise d'œuvre** (Atelier provisoire) a été réalisé pour revoir le projet et faire accepter 3 bâtiments en R+1.

Les programmes des 2 opérations :

- Saint-Laurent-du-Bois : PLUS et PLAI, 3T2, 6T3, 6T4
- Omet : 6 PLUS, 8 PLAI, 1 T1, 8 T2, 5 T3. Opération à vocation intergénérationnelle avec création d'une salle commune de 26m²

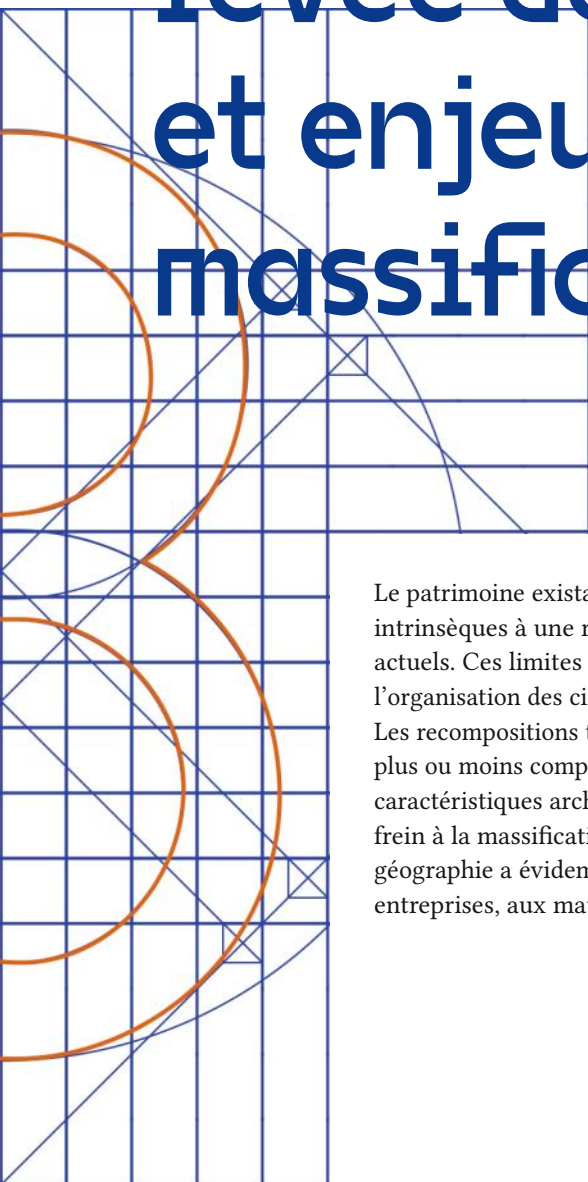


Image projetée du bâtiment C du projet d'Aquitanis à Saint-Laurent-du-Bois (33).
Crédit : Atelier provisoire architectes



Crédit : Cédric Calendraud

L'intervention sur l'existant : levée des freins et enjeu de massification



Le patrimoine existant comporte bien des constructions présentant des limites intrinsèques à une restructuration en vue d'une adaptation à des usages plus actuels. Ces limites peuvent être en lien avec le système constructif employé, l'organisation des circulations, la trame des ouvertures, ou les hauteurs du bâti. Les recompositions typologiques, travaux d'isolation et énergétiques, sont ainsi plus ou moins complexes et coûteux : les coûts de travaux, directement liés aux caractéristiques architecturales et techniques des bâtiments, restent le premier frein à la massification de la réhabilitation et des restructurations lourdes. La géographie a évidemment une incidence forte : la problématique de l'accès aux entreprises, aux matériaux et à la main d'œuvre, varie selon les territoires.

Les savoir-faire présents localement ne rencontrent également pas toujours les besoins en compétences professionnelles pour porter massivement la réhabilitation du parc ancien : promoteurs, bailleurs sociaux, foncières, constructeurs de maisons individuelles, marchands de biens plus ou moins structurés, composent un panorama d'acteurs actifs sur des segments et géographies bien ciblés, avec des logiques qui leur sont propres.

La structuration des savoir-faire techniques et des moyens financiers des acteurs autour d'un marché de la réhabilitation de logements est le prochain grand défi de l'intervention sur l'existant.

Le projet de réhabilitation Cités post-minières en acclimatation, à Harnes, porté par le bailleur social Maisons et Cités, avec les agences d'architecture Blau, Post et Quatraine et la Chaire Post minier de l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Lille met en lumière les limites de l'outil réglementaire DPE (diagnostic de performance énergétique) pour mettre en œuvre des actions de rénovation énergétique performantes et adaptées aux enjeux particuliers. Le projet a en effet pour objectif d'explorer les bénéfices d'une rénovation légère sur l'amélioration de la qualité de vie et le confort des occupants en réinterrogeant les pratiques de chauffe des occupants et en favorisant des matériaux bio et géosourcés pour des actions d'isolation.

Sur l'aspect réglementaire, le projet se heurte ici au mode de calcul de l'outil réglementaire du DPE qui ne prend pas en compte les techniques non conventionnelles.

En effet, la méthode de calcul du DPE présente un certain nombre de limites pour valoriser correctement une rénovation légère recourant à des matériaux bio et géosourcés :

- une prise en compte partielle des propriétés hygroscopiques des matériaux bio et géosourcés, ne permettant pas vraiment de valoriser leur impact positif sur la résistance thermique du mur et donc la réduction des besoins énergétiques ;
- une valorisation faible des propriétés d'inertie thermique des matériaux bio et géosourcés, ne permettant pas de valoriser pleinement l'effet bénéfique des propriétés d'inertie thermique et de déphasage des matériaux bio et géosourcés sur le confort thermique ressenti et les besoins énergétiques résultants ;
- une difficulté à valoriser des techniques non conventionnelles.

Dans la mesure où l'expérimentation doit ensuite être déployée à grande échelle, sur l'ensemble du patrimoine du bailleur social, la difficulté à produire des étiquettes DPE conformes à la réglementation dans le cas d'une approche non standardisée, fragilise le recours à ce type de technique et de matériaux. La solution proposée, et travaillée avec le ministère de la Transition écologique, sur le projet d'Harnes consiste à utiliser la possibilité de saisir directement dans le logiciel DPE la performance thermique de l'ensemble du complexe pour la paroi verticale, soit le mur existant et le principe d'isolation bio et géosourcée, et à fournir au diagnostiqueur un justificatif conforme aux exigences réglementaires.

Les difficultés des projets en réhabilitation sont également liées au financement des opérations, malgré les aides de l'Anah.

Certaines opérations nécessitent des interventions très lourdes pour remettre sur le marché des logements en centre ancien notamment, répondant aux attentes et aux besoins des habitants d'aujourd'hui. La préservation du patrimoine, implique une nécessité accrue de travailler très en amont avec les Architectes des bâtiments de France afin de rechercher un optimum technique et financier répondant aux enjeux patrimoniaux, aussi bien du bâti ancien que contemporain.

La qualité du bâti, et parfois la méconnaissance de l'histoire de ce dernier, comme ces qualités structurelles par exemple, qualités structurelles rendent plus risquées certaines opérations, alors que l'enjeu de réduire la vacance et le bâti dégradé en centre bourg est commun à de nombreuses communes rurales.



Chantier d'auto-réhabilitation accompagnée en matériaux bio-sourcés avec les habitants de la Cité d'Orient à Harnes et les étudiants de l'ENSAP Lille.
Crédit : Chaire Post minier

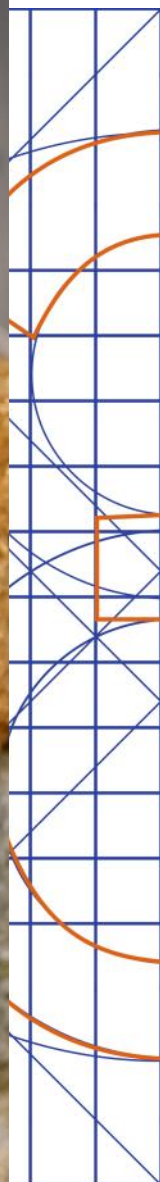
53

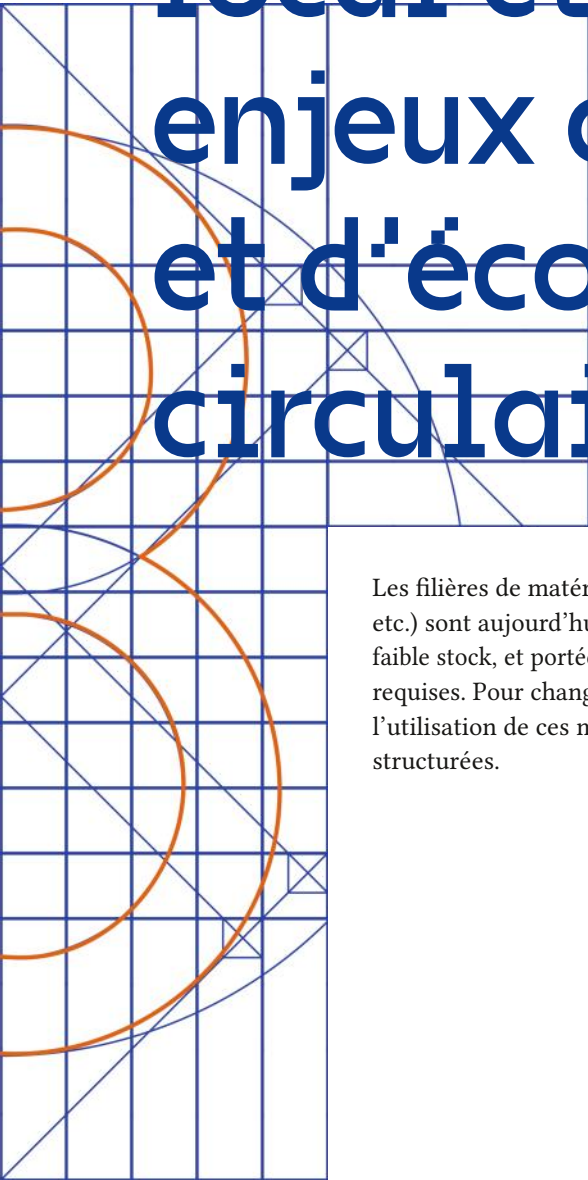


Atelier de création de mobiliers thermiques en terre pour la rénovation, avec les habitants de la Cité d'Orient à Harnes et les étudiants de l'ENSAP Lille. Création d'un prototype : Jonathan a froid au moment de se coucher. Sa chambre est peu chauffée. Un mobilier en pisé posé sur sa table de chevet tente de réchauffer localement la chambre. Il contribue à générer une atmosphère chaleureuse, à l'instar d'une lampe de chevet qu'on allume avant de se coucher.
Crédit : Chaire Post minier



Crédit : Arnaud Bouissou / Terra





Les ressources pour construire local et biosourcé : enjeux de filières et d'économie circulaire

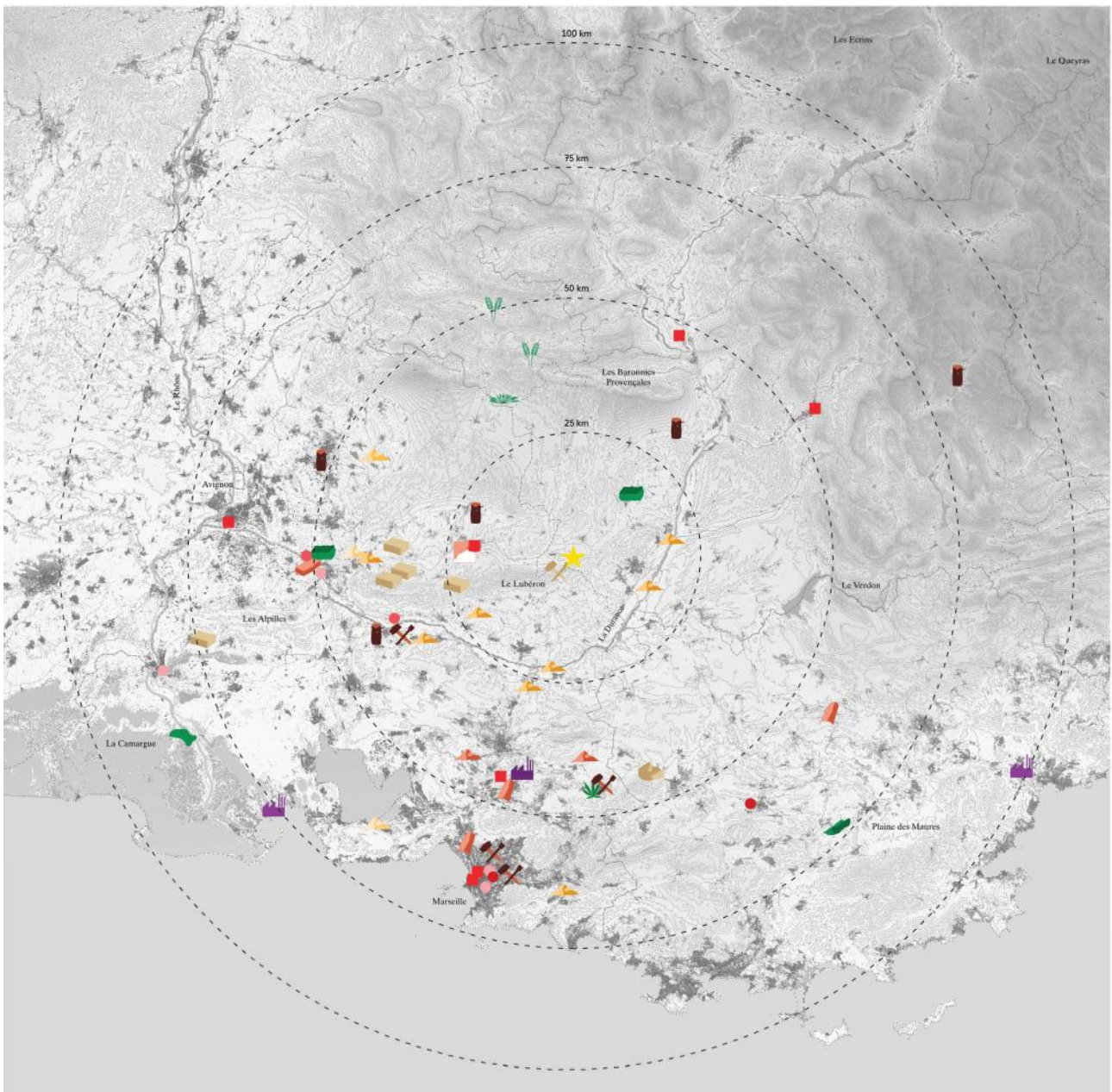
55

Les filières de matériaux de construction dits durables (bois, paille, terre crue, etc.) sont aujourd'hui, selon les matériaux mobilisés, peu développées avec un faible stock, et portées par un nombre restreint d'artisans ayant les compétences requises. Pour changer le paradigme dans la manière de construire et massifier l'utilisation de ces matériaux, les filières demandent à être davantage structurées.

Afin de développer la mise sur le marché de nouveaux matériaux (dits non conventionnels), les étapes de validation et leurs durées ont un impact majeur. Par exemple, pour les matériaux en phase de test, une filière structurée permettrait d'apporter une offre suffisante et disponible aux acheteurs. Un certain nombre de projets du programme ont dû faire face à la méconnaissance des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sur les ressources et savoir-faire disponibles sur leur territoire. L'amélioration de leur visibilité est donc un enjeu critique pour faciliter et massifier le recours à des matériaux plus durables. Il en est de même pour le réemploi où la méconnaissance des gisements disponibles et leur stockage restent les freins les plus importants pour les artisans et maîtres d'ouvrage locaux. Des plateformes locales de stockage et reconditionnement, sur des fonciers publics disponibles à moyen terme tels que des friches pourraient être des solutions au développement de la filière localement.

Le projet Colline Commune, à Montjustin (04), s'inscrit dans la même logique de mise en visibilité des filières et matériaux du territoire. Porté par la commune, il a pour objectif de construire des logements communaux abordables et écologiques. L'agence d'architecture et d'urbanisme Concorde s'est ainsi attachée à identifier les matériaux disponibles et les filières structurées localement, en se fixant comme échelle d'investigation un rayon de 100 km. L'étude a permis d'aboutir à la constitution d'un dossier regroupant un annuaire des acteurs de la région, une cartographie des ressources et savoir-faire dans un rayon de 100 km et des fiches d'identité (caractéristiques techniques, avantages/inconvénients, coût, mise en œuvre, etc.) pour les différents matériaux du territoire – pierre, granulat, terre, bois, fibre végétale.

Également, **le projet à Faverges-Seythenex**, porté par l'agence d'architecture Lieux F.AU.VES et la SCIC Habité mobilise une filière du bois très locale, à l'échelle communale. Pour cela, Lieux F.AU.VES est accompagné du Pôle Excellence Bois pour le sourcing des entreprises afin d'utiliser du bois communal. Le bois utilisé est un bois scolyté (infesté par une espèce de coléoptère), mais dont les propriétés structurelles ne sont pas affectées. Utiliser ce bois permet donc d'avoir du bois à des prix plus bas, mais aussi de participer à l'enraiment de l'épidémie en coupant les arbres malades.



LEGENDE RESSOURCES & SAVOIR-FAIRE

Montjustin

Périmètre des 100 km

EXPERTS & CONSEILS

Organismes fédérateurs

Organismes des bâtisseurs

Organismes ressources & productions

Organismes recherche & développement

ARTISANS & FOURNISSEURS

PIERRE

Pierre de taille

Pierre d'enrochement

Artisans



GRANULATS

Chaux

Granulats & béton de ciment

Gypse

TERRE

BTC

Carrière d'argile

Enduit

Tuilerie

BOIS

Scierie

Artisan et bureau d'étude bois



FIBRES VEGETALES

Balle de riz

Balle de petit epeautre

Botte de paille

Chanvre

Lavande

Liège

METAUX

Acier

Aluminium

CONTEXTE

Departement

Espace urbanisé



Carte des ressources et savoir faire
identifiés dans un rayon de 100km
autour de Montjustin.

Crédit : Concorde architecture
et urbanisme

Freins et leviers par l'expérimentation

pour la production de logement de qualité en territoires ruraux

Freins

Pour les communes et maîtrises d'ouvrage en manque d'ingénierie :

- Cheminement important (durée allongée de l'opération) pour valider un montage juridique et financier permettant de sécuriser l'investissement de la commune.
- Les scénarios de montage évoluent avec le temps, avec une incidence forte sur le calendrier de mise en œuvre opérationnelle.
- Besoin important d'ingénierie pour rentrer dans une phase opérationnelle, et qui doit être spécialisée dans ces sujets : contractualisation, chiffrage, esquisse de projet, garantie de qualité.
- Besoins en ingénierie du porteur de projet pour appréhender le process de développement d'un mode constructif innovant.

Leviers

- **Accompagnement des collectivités** pour orientation et montage du projet : CAUE, les associations techniques départementales et également des appuis ponctuels tels que les ateliers flash des territoires portés par la sous-direction Aménagement durable de la DHUP.
- **Les maîtrises d'ouvrage d'insertion** sont des acteurs très intéressants pour intervenir dans ces territoires. Toutefois la fragilité de leur trésorerie peut parfois les rendre vulnérables pour porter des opérations souvent difficiles à équilibrer financièrement (réhabilitations lourdes etc.).

En matière de financement des opérations :

- Liés à des opérations mixtes portées par des communes La difficulté d'accès aux financements peut avoir un impact sur la programmation en fonction de l'opportunité financière (subvention).
- Liés au montage d'une opération privée en intergénérationnel
Des espaces partagés générant un déficit d'opération à la fois en investissement et en fonctionnement. Ils ne génèrent pas de recettes et le projet de vie partagé requiert le salariat d'un animateur rémunéré par l'Aide à la vie partagée (AVP). Le conseil départemental peut aider à financer un poste d'animateur AVP mais sur une durée de six à huit ans maximum : la pérennité du projet de vie partagé au-delà de cette période reste une inconnue. Les niveaux de rentabilité ne permettent pas d'atteindre les exigences des organismes bancaires prêteurs.

- S'appuyer sur le **déploiement des financements de la Banque des Territoires** annoncé lors du Comité interministériel aux ruralités le 20 juin 2025 permettant de soutenir les territoires ruraux pour mieux préciser leur stratégie d'aménagement et renforcer les capacités opérationnelles de production du logement social ou abordable. Cette aide doit aider au développement d'outils d'interventions de type foncières logements dédiés aux milieux ruraux et permettre de développer le soutien en financement de production/rénovation de logements communaux avec la gamme de prêts du fonds d'épargne.
Lien : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DP_France-Ruralites_20062025_VDEF.pdf
- **Faire appel à des montages permettant de réduire les coûts d'opération, en agissant sur les postes comme les matériaux, maîtrise d'ouvrage ou maîtrise d'oeuvre** : c'est le cas des montages en **autopromotion**, qui ont fréquemment une dimension participative ; les futurs habitants se substituent au promoteur ou à l'investisseur ce qui permet de réduire

Freins (suite)

— Liés aux coopératives

Au-delà de l'investissement des coopérateurs néophytes et bénévoles, un accompagnement pour monter en compétence et acquérir des connaissances en matière de maîtrise d'ouvrage est nécessaire.

La recherche de financement est ardue, du fait d'une grande frilosité de la part des partenaires bancaires et financeurs.

Dans le cas où il y a un agrément PLS délivré, un besoin de garantie à 100 % de la part d'une collectivité peut poser problème du fait de la taille de la collectivité.

Des coopératives ont mis en arrêt le lancement du chantier en attendant le nouveau financement à titre d'expérimentation voté en CA de l'Anah pour les logements collectifs en habitat participatif.

— Liés à des projets en réhabilitation

Les difficultés des projets en réhabilitation sont souvent liées au financement des opérations, malgré les aides de l'Anah.

Leviers (suite)

les marges de la maîtrise d'ouvrage avec une prise en charge possible d'une partie des travaux par les habitants. Les artisans peuvent également être des acteurs clés pour porter des opérations de réhabilitation à moindre coût : en rénovant les logements par eux-mêmes, ils bénéficient de tarifs avantageux pour les matériaux. Les **artisans** investissent généralement dans des petits volumes d'opérations (un à trois logements) mais ils peuvent se constituer en groupement pour intervenir sur des opérations plus importantes.

— **Faire appel à des opérateurs non spéculatifs** : les modèles non spéculatifs fonctionnent aussi bien dans les territoires tendus que détendus. Les opérateurs ne poursuivant pas un objectif de rentabilité, ils seraient en mesure de porter plus facilement des interventions à rendement très faible comme peuvent l'être des opérations de réhabilitation en milieu rural. Les **foncières et promoteurs solidaires**, et tout opérateur bénéficiant de l'agrément MOI (**maîtrise d'ouvrage d'insertion**) peuvent se positionner sur le réinvestissement des centres-bourgs pour proposer des logements en accession ou du locatif abordable. Un levier pour les collectivités réside aussi dans le **sourcing d'investisseurs locaux**, attendant des rentabilités moins élevées que des investisseurs locatifs n'habitant pas sur le territoire.

— **Coopérative** : l'accompagnement en amont peut être très bénéfique pour fiabiliser le montage économique en investissement et en exploitation de l'opération.

— **Coopérative** : financement Anah habitat collectif participatif : la mise en place de l'instruction permettra d'aider en subvention ces projets dont le plan de financement est encore très fragile.

— **Améliorer le bilan global**

- à l'échelle des centres bourgs auprès des collectivités avec les pactes territoriaux France Renov' et les OPAH-RU, à l'échelle de l'îlot auprès des opérateurs de logement social avec les RHI-THIRORI, à l'échelle de l'opération pour les propriétaire et bailleurs privés avec les aides à la réhabilitation (Ma prime renov).

- un travail de l'architecte du projet, pour **améliorer le rendement de plan** et jouer sur l'équilibre espaces partagés (non valorisés) et surfaces de logements (permettant de dégager un loyer) afin de ne pas dépasser 30 % d'espaces communs.

- la programmation de logements fine peut aboutir à une **mixité de produits avec un double conventionnement Anah + PLS** (prêt locatif social). Le conventionnement en PLS permet de bénéficier d'un abattement de TVA au titre de la création de logements sociaux.

- **L'application du régime fiscal de la réhabilitation pour les cas de changement d'usage permettrait de faciliter la reconversion des bâtis anciens et/ou friches pour produire du logement ;**

- une optimisation du coût d'investissement en réutilisant au maximum l'existant pour **réduire les coûts travaux et en faisant appel à du réemploi.**

En matière de qualité architecturale et de préservation du patrimoine :

— Certaines opérations nécessitent des interventions très lourdes pour remettre sur le marché des logements en centre ancien notamment, répondant aux attentes et aux besoins des habitants d'aujourd'hui.

La qualité du bâti, et parfois la méconnaissance de l'histoire de ce dernier, ces qualités structurelles etc. rendent plus risquées certaines opérations, alors que l'enjeu de réduire la vacance et le bâti dégradé en centre bourg est commun à de nombreuses communes rurales.

— **Baisse de la qualité architecturale** dans le cadre de lotissement sans recours à l'architecte.

— Travail en amont avec les Architectes des Bâtiments de France

La préservation du patrimoine, implique une nécessité accrue de travailler très en amont avec les Architectes des bâtiments de France afin de rechercher un optimum technique et financier répondant aux enjeux patrimoniaux, aussi bien du bâti ancien que contemporain.

— Faire appel à des opérateurs alternatifs, et notamment des opérateurs de l'habitat participatif comme une coopérative d'habitants ou une SCIA, peut permettre d'augmenter la qualité de l'opération.

— **Recours à un architecte conseil qui accompagne la collectivité en amont** pour assurer une bonne qualité architecturale dans le cahier des charges et règlement de lotissement.

Les Architectes conseils de l'État sont aussi des acteurs très importants pour accompagner les collectivités dans la recherche du maintien d'une forte ambition qualitative.

— Faire appel à un **architecte coordinateur**, y compris lorsque l'on est en dessous du seuil réglementaire (recours à un concepteur obligatoire pour des lotissements d'une surface supérieure à 2 500 m²) : le concepteur produit des préconisations en termes d'ambition urbaine, paysagère, architecturale, environnementale qui peuvent se traduire dans le règlement de lotissement (document réglementaire, caduc après 10 ans) et un cahier des charges (document contractuel, ayant vocation à s'appliquer sans durée limitée).

— Faire appel à un **seul constructeur de maisons individuelles** : la collectivité peut faire un appel d'offres valant cahier des charges pour désigner un seul constructeur, ce qui permet d'avoir de la mitoyenneté et une vision d'ensemble.

Sur le **mode de calcul de l'outil réglementaire du DPE** qui ne prend pas en compte les techniques non conventionnelles.

- Une prise en compte partielle des propriétés hygroscopiques des matériaux bio et géosourcés, ne permettant pas vraiment de valoriser leur impact positif sur la résistance thermique du mur et donc la réduction des besoins énergétiques ;
- une valorisation faible des propriétés d'inertie thermique des matériaux bio et géosourcés, ne permettant pas de valoriser pleinement l'effet bénéfique des propriétés d'inertie thermique et de déphasage des matériaux bio et géosourcés sur le confort thermique ressenti et les besoins énergétiques résultants ;
- une difficulté à valoriser des techniques non conventionnelles.

La méthode de calcul du DPE présente un certain nombre de limites qui ne permettent actuellement pas de valoriser correctement une rénovation légère recourant à des matériaux bio et géosourcés.

Liés aux matériaux et leurs filières de production

Méconnaissance des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre sur les ressources et savoir-faire disponibles sur leur territoire. L'amélioration de leur visibilité est donc un enjeu critique pour faciliter et massifier le recours à des matériaux plus durables. Il en est de même pour le réemploi où la méconnaissance des gisements disponibles et leur stockage restent les freins les plus importants pour les artisans et maîtres d'ouvrage locaux.

— Une solution proposée consiste à utiliser la possibilité de **saisir directement dans le logiciel DPE la performance thermique de l'ensemble du complexe pour la paroi verticale**, soit le mur existant et le principe d'isolation bio et géosourcée, et à fournir au diagnostiqueur un justificatif conforme aux exigences réglementaires.

— Outil à développer permettant de **porter à connaissance** les gisements et savoir-faire disponibles localement.

— **Des plateformes locales de stockage et reconditionnement**, sur des fonciers publics disponibles à moyen terme tels que des friches pourraient être des solutions au développement de la filière localement.

En matière de logements des agriculteurs en zone tendue

— Voir p. 9 et cahier de capitalisation n°2 (lien)

Liés à la difficulté de mise en œuvre de projets d'habitats participatifs

— Voir propositions Habitat Participatif France p. 22

Les travaux de **POPSU Territoires**

Ambert-Livradois-Forez : Outils de lutte contre la vacance en milieu rural

Ambert-Livradois-Forez (27 606 habitants) est une intercommunalité structurée autour de la ville d'Ambert (6 707 habitants) et inscrite dans le Parc Naturel Régional du Livradois-Forez. Depuis 2011, PNR, intercommunalités et communes mènent une démarche de revitalisation des centres-bourgs pour faire face à la vacance. D'abord expérimentée et déployée dans quelques centres-bourgs (dont Ambert), cette démarche se généralise en intégrant de nouvelles communes et enjeux (vacance des rez-de-chaussée commerciaux). La recherche analyse en quoi la démarche portée par les acteurs du Livradois-Forez (Ville d'Ambert, PNR, EPCI, communes, etc.) de prise en compte du problème émergent de la vacance s'inscrit dans un processus d'innovation et de circulations de modèles à l'échelle locale et nationale dans un contexte de grande ruralité a priori paradoxal.

Ressources :

Livre : Agir face à la vacance. L'expérience d'Ambert-Livradois-Forez

<https://popsu.archi.fr/ressource/agir-face-la-vacance-2>

Film : Ambert-Livradois-Forez - Agir contre la vacance dans les centres-bourgs

https://youtu.be/Is5JdoVopB0?si=8m9uCAPqwIz1l_H8

Interview : « Redonner vie aux centres-bourgs »

<https://new.express.adobe.com/webpage/B86kqGF7WKeyx?>

Reportage photographique : Les différentes formes de vacance dans le Livradois-Forez par Arnaud Bouissou

<https://terra.developpement-durable.gouv.fr/LaMediatheque-Photo/category/7550>

Briançon : Lutter contre la vacance en centre ancien patrimonialisé

Petite municipalité au tissu lâche et étendu, Briançon (12 000 habitants, située dans les Hautes-Alpes) est confrontée au défi de contenir son urbanisation et, pour cela, de mobiliser les espaces vacants à disposition. Elle appartient aux 222 villes retenues dans le cadre du plan national « Action cœur de ville » pour restructurer l'habitat et les espaces publics de centre-ville. Suite à la fin de l'activité militaire en 2009, la municipalité de Briançon a orienté son économie vers le tourisme et réorganisé sa structure urbaine vers de nouvelles aires tertiaires, commerciales et résidentielles. Parallèlement, la ville ancienne – encerclée par les fortifications de Vauban (UNESCO) - est devenue le support de trois processus : la muséification ; l'abandon et la dégradation des tissus ; des modes d'habiter qui persistent et se renouvellent.

Ressources :

Livre : Le patrimoine vacant dans les petites villes. Briançon (Hautes-Alpes) au défi de la monoculture touristique

Film : Briançon - Habiter le centre ancien

<https://popsu.archi.fr/ressource/briancon-habiter-le-centre-ancien>

Outil : Tierscopie de l'habitat vacant. Outil à destination des élus et des chefs de projets pour analyser les causes de la vacance d'un bien et identifier les leviers pour agir.

Guingamp : Agir contre l'habitat indigne dans les PVD et les territoires ruraux

Guingamp constitue un cas, qui tend à se généraliser, de petite ville qui connaît de manière continue une lente érosion démographique, marquée à la fois par le vieillissement de sa population, une faible attractivité et un solde naturel négatif. Corollaire de cette situation, le centre-ville est marqué par des signes de ce délaissement : la vacance des logements y est en forte progression, une partie des bâtiments du centre-ancien connaît des problématiques structurelles et infrastructurelles accentuant l'effet repoussoir auprès des nouveaux ménages. Le parc de logements existant est ainsi de moins en moins attractif ni adapté à la demande conduisant à accentuer la vacance et le développement de logements indignes ou dégradés.

Dans la perspective d'identifier les ressorts de l'émergence de l'habitat indigne dans le contexte spécifique d'une petite ville en décroissance (vieillesse de la population, vacance préoccupante et insalubrité de logements) ainsi que l'évolution des formes de vulnérabilité résidentielle, ce programme associe les expertises des chercheurs de plusieurs disciplines (géographie-aménagement, sociologie, droit, architecture) et d'étudiants de master.

Ressources :

Podcast : « Guingamp, le défi du logement pour tous. » Dans la France des petites villesI, Binge Audio (Programme B)

<https://popsu.archi.fr/ressource/guingamp-le-defi-du-logement-pour-toutes>

Xertigny : Accompagner le logement des seniors en milieu rural

Commune rurale, Xertigny compte 2 628 habitants (INSEE 2016), et est située au sud du département des Vosges. Elle est membre de la Communauté d'Agglomérations d'Epinal, formée de 78 communes et de 116 332 habitants. Territoire vieillissant et en déprise, le département des Vosges est le plus âgé de Lorraine, et la commune de Xertigny connaît une perte du nombre de ses habitants. Le passé industriel en déclin de la commune contribue à cette dynamique. La recherche-action ambitionne de mettre en perspective les parcours des personnes âgées avec les stratégies et projets d'aménagement du territoire portés par les acteurs (élus, techniciens, associations, etc.). Cet objectif se décline en deux dimensions : analyser les parcours de vie des personnes âgées du territoire pour saisir les stratégies et arrangements mis en œuvre ou envisagés en fonction des contraintes et des leviers vécus et perçus, et ensuite comprendre comment le territoire et ses caractéristiques (contexte rural, offre marchande et de santé, aménagements urbains, vieillissement et déclin démographique) sont appréhendés par les gestionnaires du territoire (élu, techniciens). À cet égard, la question du logement des personnes âgées est au centre de la recherche et s'articule à celle de l'aménagement du territoire.

Ressources :

Livre : Habiter et vieillir. Trajectoires résidentielles à Xertigny (Vosges)

Film : « Xertigny, bien vieillir dans un territoire rural »

<https://popsu.archi.fr/ressource/xertigny-bien-vieillir-dans-un-territoire-rural>

Reportage photographique « Bien vieillir à Xertigny » par Emmanuel du Bourg

<https://terra.developpement-durable.gouv.fr/LaMediatheque-Photo/category/7485>

« Exode urbain : un mythe, des réalités », synthèse de l'étude nationale

Les conclusions de la première phase sont :

- À l'échelle nationale, l'expression d'exode urbain est inappropriée : la structure territoriale française demeure construite autour des centres urbains, en particulier métropolitains, qui concentrent emplois, logements, services ;
- Les déménagements suivent surtout une logique de vases communicants : les ménages sortants des métropoles se dirigent en majorité vers d'autres espaces urbains, d'une strate inférieure dans la hiérarchie urbaine nationale ;
- Des « petits flux » quittant les grandes villes vers des villes petites ou vers des espaces ruraux existent et peuvent avoir de forts impacts locaux. Ces flux sont en augmentation légère, et peuvent notamment amplifier des phénomènes pré-existants à la crise de la Covid-19.
- Derrière les mobilités résidentielles depuis les premiers confinements se trouvent une pluralité de profils, de stratégies et de projets de vie ;

Ressources :

Dossier de presse de l'étude : « Exode urbain, un mythe, des réalités »

https://popsu.archi.fr/sites/default/files/2024-02/DP_EXODEURBAIN_0.pdf

Un outil cartographique a été développé pour visualiser les flux résidentiels dans les territoires

<https://exode-urbain-carto.figli.io/>

L'étude « Exode urbain : impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles » est financée par le Réseau national agricultures et ruralités avec le soutien du Plan urbanisme construction architecture et de l'Europe à travers le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER) et opérée par le GIP l'Europe des projets architecturaux et urbains dans le cadre du programme *POPSU Territoires*.

L'arrêt de la Caravane des ruralités sur le territoire de Guigamp-Paimpol Agglomération

Le département des Côtes d'Armor est celui des 4 départements bretons qui comprend le plus de logements vacants. La vacance est de 8 % en moyenne et peut atteindre 20 % dans certains bourgs. La vacance peut être conjoncturelle comme structurelle : problèmes de successions, de rétention foncière, de soucis locatifs, de coûts élevés de rénovation, des emplacements peu favorables (proche d'une route, sans espace vert, ...) entraînent la vacance. Or il existe une forte tension sur la demande de logements, aussi bien de saisonniers que de jeunes ménages qui veulent s'installer dans ce territoire rural. Les collectivités locales aidées par l'État recherchent des logements.

La *Caravane des ruralités* a organisé des visites de projets ou réalisations de logements en présence des maires de Kerien, Lanloup, Runan, Plouezec, mais aussi de tout l'écosystème d'acteurs locaux du logement (Établissement Public Foncier, bailleurs sociaux, Direction Départementale des Territoires et de la Mer, préfecture, associations, élus locaux, département, intercommunalité...). Les maires de ces communes rurales sont bâtisseurs et n'hésitent pas à préempter une maison parfois grande et pouvant accueillir plusieurs foyers au cœur du bourg rural. La difficulté réside alors dans le fait de trouver un opérateur pour réaliser cet investissement, et d'autant plus quand la commune est située dans des zones rétro-littorales. A Bégard, Petite Ville de Demain de 5 000 habitants, un important projet de rénovation de l'ancienne abbaye mêlera logements pour personnes âgées gérés par une structure publique, logements privés, mise en place des services de la mairie, création d'un pôle culturel avec l'école de musique intercommunale de l'agglomération, et la Cité de la musique bretonne. Bégard bénéficie aussi d'une OPAH - RU¹⁰ et a notamment travaillé avec l'EPF sur 5 opérations.

D'autres outils ont été explorés et mis en avant pendant cette immersion de 3 jours :

- L'outil Zéro logements vacants portée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages a été présenté aux élus. Il permet d'identifier tous les logements vacants de sa commune et de contacter les propriétaires éventuels vendeurs afin d'enclencher des démarches d'intermédiation avec des acquéreurs potentiels.
- Village d'avenir apporte aussi aux maires ingénierie technique et financière quant à leur projet qui peut être en lien avec l'habitat.

10 OPAH – RU : opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain

Les véhicules juridiques pour monter des projets en habitat participatif

Il existe plusieurs véhicules juridiques pour monter des projets en habitat participatif, dont les principaux sont exposés ci-dessous¹¹ :

	Principes	Freins
Société civile d’attribution (SCIA)	Société permettant l'attribution en jouissance des logements. La SCIA n’impose pas de plafonds de ressources et permet une mixité sociale tout en permettant à chacun d’être propriétaire de son logement et non de simples parts, contrairement à la SCI. Se rapproche de l’accession avec un modèle proche d’une copropriété sociétaire.	Si réhabilitation, non éligible aux aides Anah (Agence nationale de l’habitat) alors que les copropriétés en bénéficient. L’Anah pourrait y avoir une expérimentation dans le futur pour rendre éligible les SCIA aux aides Anah. Non compatible non plus avec les BRS (bail réel solidaire) et les PTZ (prêts à taux zéro).
Société d’attribution et d’autopromotion (SAA)	Société permettant l'attribution en jouissance pérenne des logements et l'autopromotion.	Véhicule <i>ad hoc</i> créé par la loi Alur pour adapter la SCIA très peu utilisée car non finançable en pratique à cause d’une clause spécifique du décret d’application, impliquant une compensation financière de 5 % en cas de défaillance (ce qui n'existe pas pour une copropriété classique ni dans les SCIA), et vient alimenter les réticences du secteur bancaire.
Société coopérative d’habitants (SCH)	Coopérative où les habitants sont sociétaires, habitants et épargnants. Propriété collective et anti-spéculative.	Véhicule ad hoc créé par la loi ALUR mais difficilement mobilisable : garantie financière ardue à obtenir, accès limité aux prêts aidés.
Logement social participatif	Implication des habitants dans la conception et gestion des logements sociaux. Peut impliquer un partenariat promoteur / coopérative HLM.	Pas de cadre contractuel pour partager la gestion des espaces partagés et le financement de ces espaces. Association durable des locataires.
Société coopérative d’intérêt collectif (SCIC)	Forme de société qui peut être propriétaire des logements, dont l’objet social peut être suffisamment large pour inclure des activités et services complémentaires. Des coopérateurs non habitants peuvent participer au financement du projet <i>via</i> la souscription au capital.	Si réhabilitation, non éligible aux aides Anah et si portage par un bailleur social, nécessite de créer une SCIC HLM agréée distincte de la SCIC habitat. Le statut SCIC ne permet pas de mobiliser le contrat de coopération dérogatoire au bail d’habitation. La société doit conclure un bail d’habitation dit « loi 1989 » qui ne peut être conclu à titre gracieux.

¹¹ Source : entretien Habitat participatif France et plaidoyer « L’habitat participatif, 10 ans après la loi Alur – Bilan d’étape et chemin restant à parcourir », Habitat participatif France et Habicoop, 2024, *Note en cube* #6 « Les enjeux du portage de projets d’habitat participatif ».

Direction de la publication : Lola Davidson
Rédaction : Lola Davidson avec les contributions
de Cécile Gallien et Pacôme Bertrand
Conception graphique sur logiciels libres : Figures Libres

Contact :

Lola Davidson, directrice du programme
Engagés pour la qualité du logement de demain
lola.davidson@developpement-durable.gouv.fr



Engagés pour la qualité du logement de demain

Le programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*, porté par le ministère de la Culture et le ministère chargé du Logement a été lancé en 2022. Il vise à expérimenter des solutions permettant de concilier une plus grande qualité d'usage dans le logement avec les impératifs de sobriété écologique et d'excellence architecturale, urbaine et patrimoniale. Il permet d'accompagner des porteurs de projets qui souhaitent tester de nouvelles modalités techniques, procédurales et contractuelles de production du logement. À l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt, un jury national s'est tenu le 3 mars 2022 et a désigné 97 projets lauréats, soit un total de près de 9 000 logements. Parmi les lauréats, 20 projets ont été sélectionnés pour être intégrés au sein d'un incubateur soutenu financièrement par la Banque des territoires. Cet incubateur propose de lever les freins et blocages à la conception et à la production de logements abordables et de qualité afin que d'éventuelles solutions juridiques, techniques et opérationnelles puissent être identifiées et expérimentées dans un objectif de répliquabilité des démarches innovantes.

Partenaires du programme





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

EPAU GROUPEMENT
D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

Europe des projets architecturaux et urbains
Tour Séquoia, 1 place Carpeaux
92055 La Défense cedex

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement. Il est conduit par le Groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains.



www.engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr



Engagés pour la qualité du logement de demain