

LES ATELIERS



CENTRALITES  
RURALES EN  
SOMME



ATELIER N°5

# DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DES CENTRES-BOURGS

Saint-Riquier – 29 novembre 2017



# SOMMAIRE

Contexte et objectifs des Ateliers « Centralités rurales en Somme »	p. 3
Séquences et intervenants de l'Atelier n° 5	p. 5
<b>1/ Propos introductif</b>	<b>p. 6</b>
<b>2/ Les problématiques habitat dans le département de la Somme</b>	<b>p. 8</b>
<b>3/ Saint-Riquier : éléments de contexte</b>	<b>p. 10</b>
<b>4/ Retour sur la balade urbaine</b>	<b>p. 12</b>
<b>5/ De quoi parle-t-on lorsqu'on évoque l'« attractivité résidentielle » d'un territoire ?</b>	<b>p. 16</b>
<b>6/ Retour sur les ateliers</b>	<b>p. 18</b>
<b>7/ Mot de conclusion</b>	<b>p. 24</b>
<b>8/ Revue de presse de quelques initiatives inspirantes</b>	<b>p. 25</b>



# Contexte & objectifs des Ateliers « Centralités rurales en Somme »

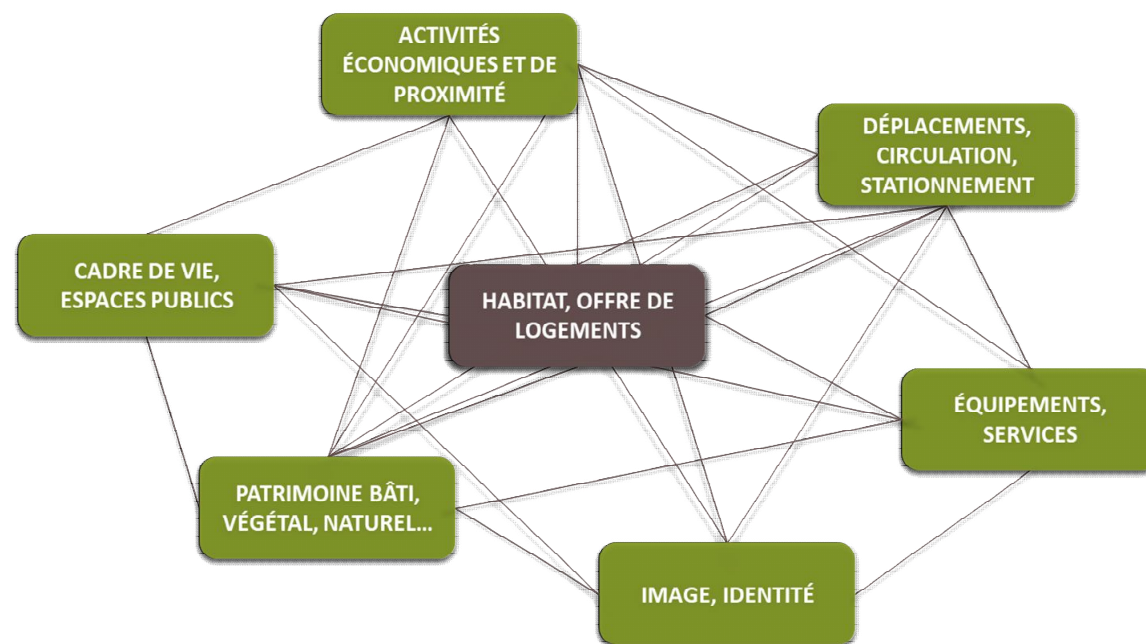
En juin 2014, le Gouvernement lançait un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) en direction des zones rurales et périurbaines sur le thème de la « revitalisation des centres-bourgs ». Souhaitant prolonger les réflexions sur ce thème et encourager les initiatives locales en la matière, la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et le Conseil départemental de la Somme, en partenariat avec le Conseil d'urbanisme, d'architecture et de l'environnement (CAUE), ont mis en place les Ateliers « Centralités rurales en Somme ». Organisés en différents lieux du territoire samarien, à raison de deux à trois par an, ils ont vocation à **permettre aux représentants élus et techniques des principaux bourgs d'échanger et de débattre des problèmes auxquels sont confrontés les centres-bourgs**, mais aussi et surtout **d'identifier les pistes d'actions possibles** (et appropriées au contexte local) pour leur redynamisation.

L'espace rural de la Somme est animé par une cinquantaine de petites villes et bourgs. Ils jouent un rôle moteur dans leur bassin de vie respectif. Toutefois, beaucoup de ces localités font face, depuis plusieurs décennies, à un déficit d'attractivité avec tous ses corollaires : vieillissement et baisse de population, difficulté à accueillir de jeunes ménages, tissu commercial qui s'étiole, concentration de populations en difficulté, habitat dégradé, vacance de logements importante. Cette perte d'attractivité est particulièrement visible dans le centre de ces bourgs. Certains gagnent des habitants, mais doivent s'adapter aux besoins de populations nouvelles dans un contexte en évolution permanente.

Les Ateliers « Centralités rurales en Somme » se sont donnés pour objectifs :

1/ d'explorer, de manière ponctuelle mais régulière, les composantes potentielles de la revitalisation des centres-bourgs avec le concours d'experts thématiques ;

2/ de susciter localement l'échange, le partage d'expériences et de permettre (par ce biais) aux collectivités intéressées de se projeter vers l'opérationnel.









# Atelier n° 5 : séquences et intervenants

## DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DES CENTRES-BOURGS

**9h30 / Accueil & introduction à la journée**

**Yves Monin**, maire de Saint-Riquier

**Damien Lamotte**, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Somme

**9h45 / Extrait vidéo relatif au parcours résidentiel d'un ménage** (SCOT du Grand Amiénois)

**9h50 / Les problématiques habitat dans le département de la Somme**

**Anne Gaudet**, chef du service habitat/amélioration du logement, direction de la cohésion sociale et du logement – Conseil départemental de la Somme

**10h15 / Présentation de la commune de Saint-Riquier**

**Yves Monin**, maire

**10h30 / Balade urbaine**

**Caroline Sannier**, urbaniste – Quartier Libre

**12h00 / Échanges autour de la balade urbaine et de la notion d' « attractivité résidentielle »**

**Pause déjeuner**

**13h30 / Ateliers animés par Quartier Libre, le Conseil départemental et le CAUE de la Somme**

**15h30 / Restitution collégiale des ateliers**

**16h00 / Mot de conclusion**

**Emmanuelle Augros**, directrice générale adjointe des solidarités et de l'insertion – Conseil départemental de la Somme

Animation de la journée : **Caroline Sannier & Jean-Charles Allix** – urbanistes – Quartier Libre



## Propos introductif

Après que Monsieur le Maire ait chaleureusement accueilli l'ensemble des participants, Damien Lamotte, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Somme, a introduit la journée en rappelant le contexte et les objectifs des Ateliers « Centralités rurales en Somme ». Il a également remercié Monsieur le Maire de Saint-Riquier d'accueillir ce nouvel atelier et de se prêter au jeu de la visite, des commentaires et questionnements associés. Pour illustrer l'une des problématiques auxquelles les communes sont confrontées dans la construction d'une stratégie visant à améliorer leur attractivité résidentielle – celle de **la mutation, profonde, des parcours résidentiels des ménages** – un extrait du film « Le SCOT du Grand Amiénois » a ensuite été projeté.

Extrait de l'intervention de Damien Lamotte, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Somme

« Il existe un décalage croissant entre les besoins de la population en matière d'habitat, lesquels sont de plus en plus diversifiés au cours de la vie d'un ménage (au regard de ce qu'ils étaient il y a seulement 15 ou 20 ans), et l'offre disponible, uniforme et relevant encore trop du modèle pavillonnaire, en particulier dans les territoires ruraux. Si l'action de l'État en matière d'urbanisme (dans le cadre des avis émis sur les documents d'urbanisme et de l'exercice du contrôle de légalité) est quelque peu décriée localement, elle vise cependant à apporter sa pierre à l'édifice en matière de diversification de l'offre de logements. Les bourgs centres de la Somme ont un rôle particulier à jouer dans cette perspective, par leur capacité à organiser les complémentarités entre habitat, équipements, services, commerces, activités économiques, etc. et à offrir, par le jeu du renouvellement urbain, de la densification (mesurée) et de l'optimisation du foncier ouvert à l'urbanisation, des **solutions adaptées voire innovantes à la variété des besoins que rencontrent les ménages à chaque étape de leur vie**. L'action de l'État, en particulier lorsqu'elle ouvre des espaces de dialogue comme les Ateliers, n'a d'autre objectif que de susciter de telles réflexions et d'accompagner les territoires dans la mise en œuvre de nouveaux modèles de développement. »

## LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

L'un des facteurs d'attractivité résidentielle des territoires réside dans leur capacité à répondre, par l'offre de logements disponibles, aux besoins et attentes des ménages\*. Qu'ils y habitent, ou qu'ils souhaitent s'y installer.

### Comment s'expriment ces besoins et attentes ?

- ★ **Des critères relatifs au logement** : superficie, nombre de pièces, neuf ou ancien, appartement ou maison, achat ou location, etc.
- ★ **Des critères relatifs au cadre de vie** : situation géographique (à la ville ou à la campagne), proximité du lieu de travail et/ou des transports collectifs, présence d'équipements, notamment scolaires et périscolaires (cantine, garderie/centre de loisirs), environnement immédiat (centre-bourg, quartier résidentiel), qualité des paysages, etc.

Or ces critères évoluent tout au long de la vie, plus encore aujourd'hui qu'hier, tant la diversité des situations sociales, familiales et professionnelles est grande :

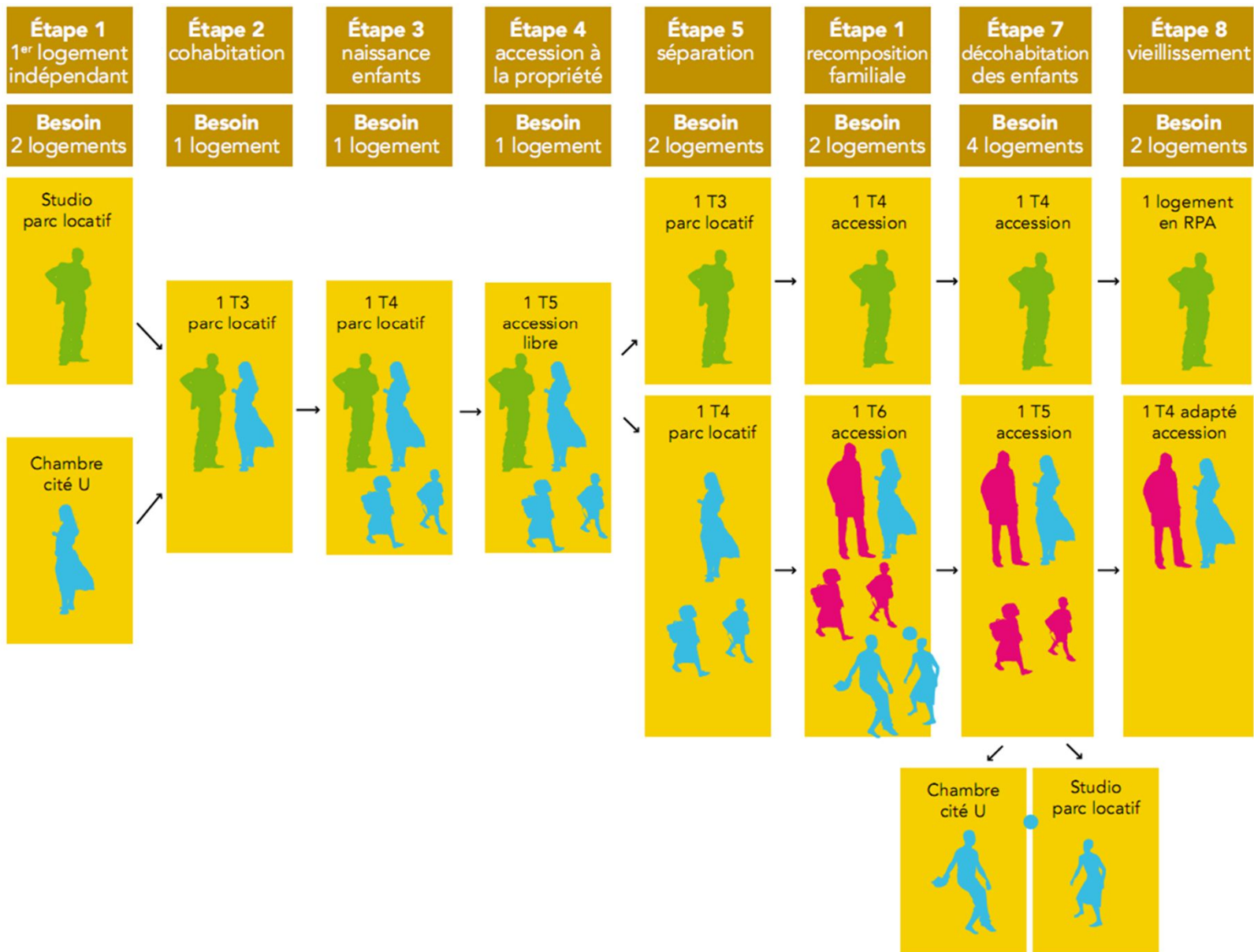
- ★ **allongement de la durée de vie** : besoin de logements adaptés, plus petits, à proximité des services, commerces, etc. ;
- ★ **accès à l'emploi** : des situations parfois précaires qui ne permettent pas un accès aisé à la propriété, mobilité géographique incontournable, etc.
- ★ **modes de vie** : des parcours familiaux moins linéaires qui créent des besoins nouveaux (garde alternée, recomposition familiale, retour "chez les parents", accueil de parent(s) dépendant(s), etc.).

*\*Ménage (utilisé ici au sens de l'Insee) : de manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.*



# Exemple de besoins en logements induits par un parcours résidentiel

Source : a'urba



Au total, 15 logements différents sont nécessaires pour assurer un parcours résidentiel satisfaisant pour 1 ménage.



# 2

## Les problématiques habitat dans le département de la Somme

En 2016, les élus du Département ont souhaité redéfinir une feuille de route en matière de politique de l'habitat, mettant en particulier l'accent sur les parcours résidentiels des populations les plus fragilisées. À l'occasion de l'Atelier, Anne Gaudet, chef du service habitat/amélioration du logement au sein de la direction de la cohésion sociale et du logement, a présenté le diagnostic réalisé dans le cadre du **Plan départemental habitat 2017-2022** et les objectifs que le Département souhaite atteindre à cet horizon. Constats et objectifs sont résumés ici. [La présentation intégrale est consultable et téléchargeable à partir du lien situé à côté du PDF de la présente synthèse.](#)

### < Le parc de logements en général >

Constat majeur	Objectifs du Département
Un parc de logements peu diversifié, ne répondant pas à l'ensemble des besoins des ménages	Favoriser la diversification de l'offre nouvelle de logements dans les documents de planification locaux



Dans la Somme, 74,4 % des résidences principales sont des logements individuels en 2014.

69 % des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus (4,8 pièces en moyenne pour les logements individuels).



### < Le parc public >

Constats majeurs	Objectifs du Département
Un parc social concentré essentiellement sur Amiens et Abbeville	Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux en dehors des zones agglomérées
Un parc de logements vacants pouvant constituer un levier pour la revitalisation des bourgs-centres	Soutenir la production de logements à loyers abordables (logements communaux conventionnés) dans les bourgs centres
Un parc social encore insuffisant pour répondre aux besoins des habitants de la Somme	Soutenir l'effort de production de logements des bailleurs sociaux
Un parc social qui ne répond pas toujours aux besoins des ménages fragilisés	Améliorer la réponse apportée aux demandes des ménages prioritaires

### < Le parc privé >

Constats majeurs	Objectifs du Département
Un parc privé, social de fait, en mauvais état/ des ménages locataires en situation de mal logement pour lesquels peu de leviers existent	Favoriser le repérage et l'orientation des ménages locataires en situation d'habitat dégradé/insalubre
Un parc privé ancien et en mauvais état. Des propriétaires occupants modestes n'ayant pas les moyens de réaliser les travaux de mise à niveau des logements	Favoriser la réhabilitation du parc privé par la mise en place d'opération programmée de l'amélioration de l'habitat ou de programme d'intérêt général sur les territoires des EPCI
Une vulnérabilité énergétique importante	Lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du programme national « Habiter Mieux »
Des propriétaires occupants en situation de mal logement pour lesquels peu de leviers existent	Accompagner les publics les plus fragiles à sortir des situations d'habitat insalubre et dégradé

# Des besoins spécifiques à considérer

## < Les besoins en logements des bénéficiaires du RSA\* >

Constats majeurs	Objectifs du Département
Des demandeurs de logements sociaux composés pour une très grande part de personnes isolées et de familles monoparentales	<b>Favoriser la prise en charge des demandeurs de logements locatifs sociaux fragilisés</b>
Des bénéficiaires du RSA présentant des besoins en logements à loyer abordable sur les territoires ruraux et en particulier sur les bourgs centres	<b>Favoriser le développement d'une offre de logement social adaptée aux besoins identifiés par les Territoires d'action sociale</b>

\* RSA : Revenu de Solidarité Active



En 2014, 14,9 % des familles sont des familles monoparentales (13,5 % en 2009), dont 12,2% sont des femmes seules avec enfant(s).



Revenu médian en 2014 : 19 060 €  
(France : 20 369 € - Hauts de France : 18 812 €)

## < Les besoins en logements des personnes âgées >

Constat majeur	Objectifs du Département
Un besoin diffus d'adaptation des logements face à la perte d'autonomie des personnes âgées	<b>Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en accompagnant en lien avec l'ANAH les travaux d'adaptation</b>

En 2014, 24,2 % de la population du département de la Somme a plus de 60 ans (21,9 % en 2009).



25,1 % des personnes de 65 à 79 ans et 49,1 % des personnes de 80 ans ou plus déclarent vivre seules.

## < Les besoins en logements des personnes handicapées >

Constats majeurs	Objectifs du Département
Des personnes en situation de handicap à la recherche d'un logement adapté essentiellement sur Amiens et sur Abbeville, puis dans une moindre mesure dans les bourgs structurants du département	<b>Faciliter les parcours résidentiels des personnes en situation de handicap en incitant le développement d'une offre nouvelle adaptée et favorisant l'articulation entre l'offre et la demande via la Maison Départementale des Personnes Handicapées</b>



Résidence Becquestoile, Saint-Riquier (OPSOM)



# 3

## Saint-Riquier : éléments de contexte

Saint-Riquier profite d'un cadre de vie privilégié, au cœur du Ponthieu. Le Scardon y prend sa source, rejoignant la Somme 25 km en aval, à Abbeville. Elle appartient aujourd'hui à la **communauté de communes du Ponthieu Marquenterre** (71 communes, 33 300 habitants) et est située dans le périmètre du SCOT Baie de Somme 3 Vallées prescrit le 14 décembre 2015. Son Plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé en 2011. Directement sous l'influence d'Abbeville, Saint-Riquier parvient toutefois à maintenir une offre commerciale et de services de proximité. Elle est un pôle culturel et touristique important à l'échelle régionale.

« *Parcours du combattant* » ! C'est par ces mots que M. le Maire introduit la présentation de la commune. S'il évoque en premier lieu les difficultés, pour les propriétaires bailleurs, à être accompagnés et soutenus dans la réhabilitation d'un patrimoine destiné à compléter l'offre locative « publique », il décrit aussi la difficulté croissante à maintenir les bourgs comme Saint-Riquier dans une dynamique positive.

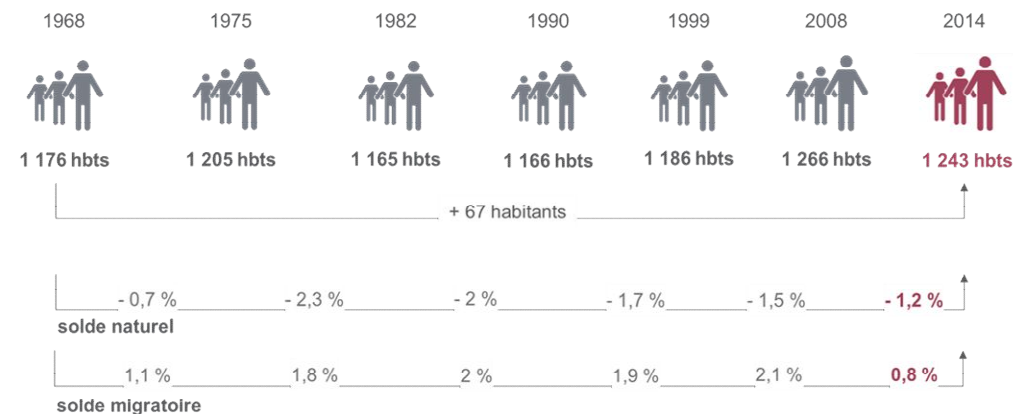
Et pourtant Saint-Riquier profite d'atouts indéniables :

- L'Abbaye, qui attire de nombreux touristes mais pourrait être le support d'une vie culturelle locale plus intense autour de ses activités, comme par exemple la vente de ses productions (gelée de pommes, bière, miel).
- La maison de retraite, qui accueille environ 200 résidents et emploie 117 salariés. Des travaux « d'humanisation » de la résidence sont en cours. Ouverte sur l'extérieur, sa présence profite aux habitants : service de navette vers Abbeville pour le marché du jeudi, portage de repas à domicile en collaboration avec la communauté de communes.



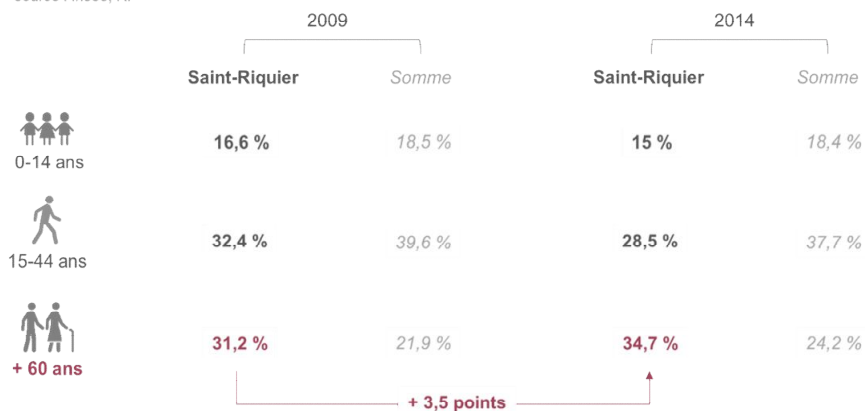
## Évolution de la population municipale

source : Insee, RP



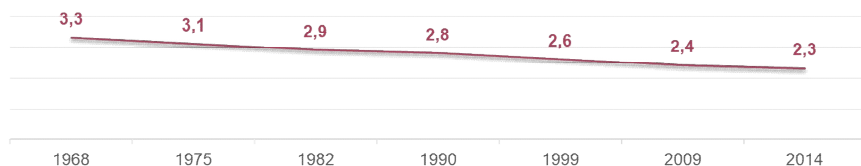
## Évolution de la structure de la population par grandes tranches d'âges

source : Insee, RP



## Évolution de la taille des ménages (nombre de personnes par ménage)

source : Insee, RP



## Caractéristiques principales du parc de logements en 2014

source : Insee, RP



- Un regroupement pédagogique concentré, le groupe scolaire Becquestoile, qui accueille 256 élèves.
- Un tissu associatif très important, en témoigne les 274 licenciés du club de football. « Nous allons voir les nouveaux arrivants. Nous allons au devant d'eux, on ne les fait pas venir. »

Dernière réalisation en date, la résidence Becquestoile (portée par l'OPSOM) qui répond notamment aux besoins d'une population vieillissante. Dans le montage de l'opération, la commune a apporté le foncier et la communauté de communes a participé aux travaux de voirie.

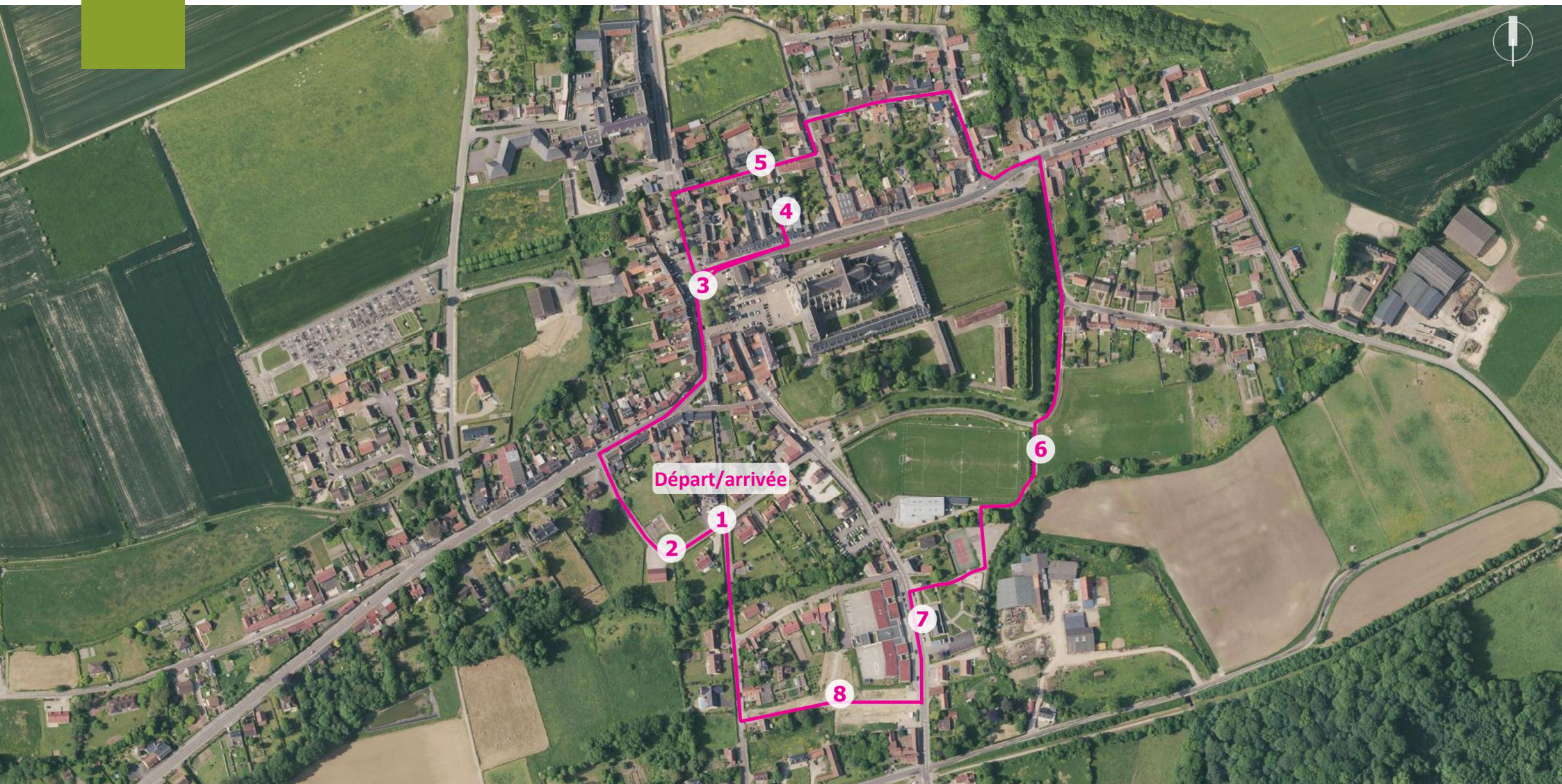
C'est également par l'intermédiaire de sa politique foncière que la commune a permis l'implantation d'un supermarché il y a quelques années (« un seul ») ayant comme objectif que sa présence complète et soutienne l'offre commerciale du centre-bourg.



# 4

## Retour sur la balade urbaine

Temps fort des matinées lors des Ateliers, la balade urbaine consiste usuellement à parcourir le centre-bourg de la commune hôte afin de nourrir les réflexions sur la thématique de la journée. La visite de Saint-Riquier, outre les haltes commentées au fil du parcours (Cf. page ci-contre), a permis un trait d'union avec la thématique du précédent atelier (« La nature, actrice de la revitalisation des centres-bourgs »). La nature est en effet ici support des liens physiques et fonctionnels qui donnent de la cohérence à l'aménagement d'un centre-bourg, contribuant à l'attractivité résidentielle de Saint-Riquier.







Le pôle médical accueille 3 médecins, 2 infirmiers, 1 sage-femme et 1 diététicienne. Il est situé à proximité du pôle école/mairie. Son installation a été rendue possible par la vente de terrains à un prix attractif par le pharmacien.



Les places du 11 novembre et de l'Église accueillent l'essentiel des commerces qui forment un ensemble cohérent et attractif. Une OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) a permis de préserver et valoriser les fronts bâtis. Bien que bordées par la D925 dont le trafic (notamment poids lourds) est important, la trame arborée permet une certaine mise à distance et crée une ambiance chaleureuse.



La résidence « Les frontons Saint-Jean » a été inaugurée en 1990, et appartient à l'OPSOM. Elle comporte 15 logements, du T2 au T5. Parfaitement intégrée au tissu ancien, en front à rue, elle est organisée autour d'un espace vert central.



L'ancienne école de filles accueille un café-théâtre, « Le Préô ». Les élus ont vu dans ce projet l'opportunité de renforcer l'attractivité culturelle de Saint-Riquier, et une excellente opportunité de réinvestissement de ce bâtiment communal. Il accueille des artistes en résidence et une programmation riche est proposée.



Les équipements sportifs participent pleinement à l'animation du centre-bourg. L'aménagement du site intègre un cheminement piéton/vélo qui, outre leur accessibilité, permet de connecter les quartiers résidentiels au pôle école/mairie, offrant une alternative confortable à l'usage de la voiture.



Le pôle mairie/école est situé en contrebas du cœur historique de Saint-Riquier, offrant une mise en scène de qualité à la perspective sur l'Abbaye. Outre ces deux bâtiments emblématiques, l'arrière de la mairie accueille un square. Est adossée à l'école, la résidence Becquestoile. L'école intègre un espace accessible à tous, la « médiathèque ».



# Zoom : résidence Becquestoile

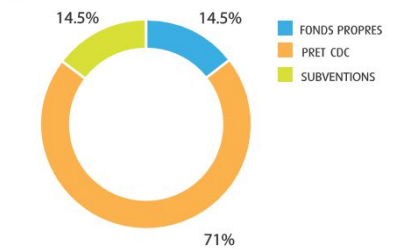


8



Projet	
Maître d'ouvrage	OPSOM
Maître d'œuvre	Cristine Katalan et Société ETIC
Nom d'opération	Résidence Becquestoile
Adresse de l'opération	Rue Notre Dame à Saint-Riquier
Date de livraison	Février 2015
Nombre de logements	20
Collectif/Individuel	Individuels
Location/Accession et type de financement (PLUS, PLAI, PLS, PSLA)	PLUS et PLAI
Typologie des logements	6 T2 et 14 T3

## Coût et financements



Prix de revient de l'opération TTC	2 349 290€
Coût au logement TTC	117 464€
Coût au m² TTC	1 750€
Charges foncières ou immobilières HT	423 000€
Coût du bâtiment ou des travaux HT	1 648 839€
Prestations intellectuelles et frais HT	168 386€



37 logements / ha

Source : *Le logement social en région (Nord – Pas-de-Calais – Picardie – 22 opérations remarquables, Groupe Caisse des dépôts, ARH Nord Pas-de-Calais, URH Picardie, Préfecture de la Région Nord – Pas-de-Calais – Picardie, édition 2016 (pp. 32-35)*



Yves MONIN  
Maire de Saint-Riquier



### Quels étaient vos souhaits et vos ambitions pour le projet de Becquestoile ?

Nous souhaitions que le programme de l'OPSOM comporte des logements adaptés pour des personnes âgées valides. Sur la commune de Saint-Riquier, nous avons des services de proximité, école, commerces et EHPAD. Nous avons pu nous appuyer sur les services de l'EHPAD et les étendre aux personnes âgées de l'opération Becquestoile : repas à domicile, services médicaux ...

### Quel a été le partenariat avec le bailleur social, l'OPSOM, dans le montage du projet ?

Initialement, nous avions prévu de faire cette résidence sur un autre terrain avec un autre opérateur. Le projet n'a pas pu se faire. Nous avons donc décidé de travailler avec l'OPSOM sur une opération en centre-bourg. Nous avons eu des réunions régulières avec l'organisme. Deux projets nous ont été présentés par les architectes avant que nous n'acceptions celui-là. Je ne voulais pas de toiture terrasse, je tenais à ce que les maisons aient un toit en pente afin de garder l'harmonie avec l'architecture de la ville.

### Quels sont les profils de ces locataires ?

30% des locataires qui ont emménagé dans ces nouveaux logements sont des personnes âgées qui habitaient déjà la commune. Elles étaient pour la plupart propriétaires et ont revendu leur logement peu adapté à leur âge et pas toujours confortable. Ce qui a permis de renouveler la population. Les nouveaux acquéreurs ont réalisé des travaux dans leurs nouveaux logements. Les autres locataires de la résidence Becquestoile sont des personnes qui habitaient aux alentours, essentiellement dans la Communauté de communes du Haut-Clocher. Nous souhaitions aussi qu'il y ait une certaine mixité intergénérationnelle. Dans les deux logements subventionnés par Action-Logement, des jeunes couples se sont installés.



### La qualité résidentielle de Saint-Riquier tient à plusieurs facteurs.

- Saint-Riquier est une commune que l'on situe, par son rayonnement historique, patrimonial et culturel.
- Son patrimoine bâti est riche, offrant des typologies de logements variées. Une attention doit toutefois être portée à l'accroissement du nombre de logements vacants. Outre sa qualité urbaine et architecturale, la résidence Becquestoile constitue une plus-value indéniable en termes d'offre de logements pour la commune.
- Un riche et dense réseau de chemins, sentes et passerelles sur le Scardon permettent à la fois une découverte touristique de la commune et des pratiques de déplacement alternatives à la voiture dans le centre-bourg. C'est ce réseau qui permet de connecter les différentes polarités, et qui met en valeur la géographie et l'environnement du bourg.
- Bien que proche d'Abbeville, Saint-Riquier profite encore d'une offre de commerces et services répondant aux besoins quotidiens des habitants.





# 5

## De quoi parle-t-on lorsqu'on évoque l'« attractivité résidentielle » d'un territoire ?

Au retour de la balade, les participants ont échangé, mettant en particulier l'accent sur la préservation du patrimoine, la qualité de l'opération Becquestoile et l'initiative, soutenue par la commune, de l'installation du café-théâtre « Le Prêô » dans l'ancienne école des filles. Ils ont également débattu de l'habitat privé « abordable » comme alternative au logement aidé dans les bourgs. En conclusion de la matinée, quelques éclairages ont été apportés sur la notion d'« attractivité résidentielle ».

### L'attractivité résidentielle : un « tout » !

Si à l'évocation du terme « attractivité résidentielle » c'est le logement qui vient spontanément à l'esprit, il convient de considérer plus largement cette notion. C'est en effet de **la capacité des territoires à répondre aux aspirations et besoins des ménages en termes de conditions et cadre de vie qu'il est ici question**. C'est-à-dire de leur capacité à tirer profit des atouts dont ils disposent, à les valoriser (et le faire savoir), et à agir sur les problématiques qui sont des freins à leur attractivité, que ces dernières relèvent de leurs compétences propres ou nécessitent un travail partenarial.

### Les composantes de l'attractivité résidentielle

L'attractivité résidentielle d'une commune, ou plus largement d'un territoire (sur lequel rayonne un bourg, une ville, une agglomération...), dépend donc des opportunités de vie et de travail qu'elle offre mais aussi des représentations, goûts et intérêts des ménages désireux de s'y installer ou de continuer à y vivre, des acteurs souhaitant y investir ou plus simplement le visiter.

Qualifier l'attractivité résidentielle d'un territoire impose donc de considérer chacune des composantes qui la fondent (Cf. tableau ci-contre) selon deux dimensions : l'une objective, « mesurable » ; une autre subjective, relevant plus de l'attrait que le territoire en question suscite spontanément.

Composantes	Ressources objectives	Ressources symboliques
géographie & climat	où se situe le territoire par rapport à une grande ville, à la mer, à la montagne...	valeur paysagère, symbolique
accessibilité	position au sein des réseaux routiers, ferroviaires, aériens...	sentiment de centralité des habitants
démographie	dynamisme, caractéristiques et évolutions des populations	image des populations et de leurs modes de vie
économie	dynamisme, secteurs d'activité, situation du marché de l'emploi...	image du territoire auprès des actifs, des entrepreneurs et des médias locaux
urbanisme	qualité des constructions et des espaces publics...	ressenti par rapport au cadre de vie
logement	offre de logements, coût du logement	opinions des habitants sur les conditions de logement
conditions sociales	coût de la vie, sécurité, capacité à intégrer les nouveaux arrivants, politique sociale...	image du territoire, qualité de vie, convivialité, ambiance, identité du territoire...
infrastructures	offre d'équipements et de services, services de transport, ressources éducatives...	appréciation et réputation de la qualité des services, proximité...
culture et patrimoine	patrimoine bâti, infrastructures culturelles, sites touristiques...	notoriété touristique, rayonnement...
environnement	qualité des espaces naturels, nuisances & pollutions...	capacité à être emblématique en termes de développement durable...

Source : *L'attractivité résidentielle des agglomérations françaises*, Hervé Alexandre, François Cussin, Claire Juillard – Hal-00672601



**917**  
Nos services  
Tirages photos  
Photos d'identité  
Dépôt pressing  
Café  
Téléphone  
Photocopier  
Fax  
Relais Collé  
Munitions

**Relais**  
DOUBLE  
EXPERT

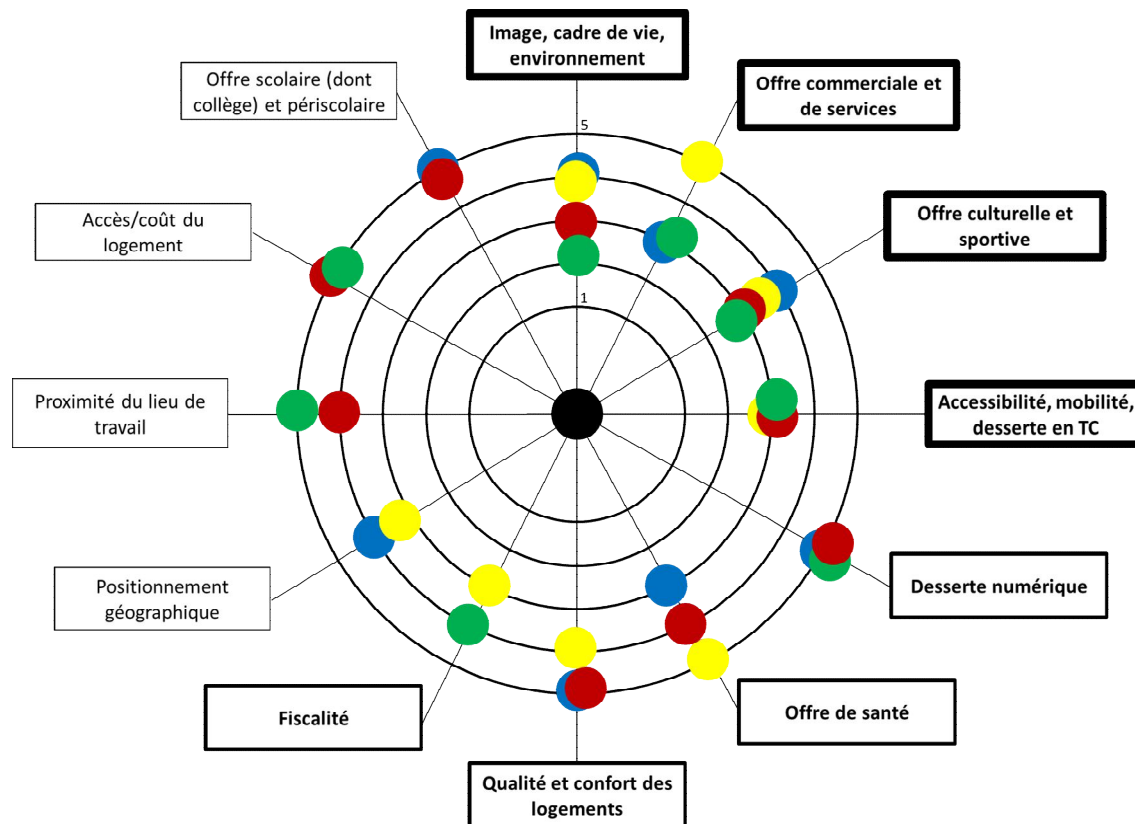


## Retour sur les ateliers

Organisés en groupes, les participants ont successivement participé aux 4 ateliers proposés. L'objectif de ce temps de travail collectif : faire émerger des pistes de solutions adaptées au contexte des bourgs samariens. Les réflexions issues de ces travaux sont retranscrites ici.

### ATELIER 1 – Quels sont les ressorts de l'attractivité résidentielle ?

Animateur : Jean-Charles Allix, Quartier libre



#### Profils familiaux :

- Ménage avec 2 enfants (5 et 9 ans). Monsieur travaille essentiellement à domicile, avec toutefois quelques déplacements hebdomadaires dans un rayon de 300 km.
- Couple de retraités n'ayant pas de parents proches
- Couple avec 2 enfants en bas âge
- Couple sans enfant qui entre dans la vie active, originaire de la région lyonnaise. Une opportunité les conduit à s'installer dans la Somme.

*Les caractéristiques qui influent sur l'attractivité résidentielle, selon le groupe et compte tenu du profil familial considéré, figurent dans les encadrés. Leur degré d'influence est quant à lui figuré par les pastilles de la couleur correspondante à chaque profil familial (1 : peu influent > 5 : décisif).*

Cet atelier, en abordant les facteurs d'attractivité résidentielle a permis de s'interroger sur ce qui fonde la notion même de centre-bourg.

## **Habiter**

### **Le centre-bourg : un lieu de vie, de résidence**

Le logement, son confort, sa qualité, sa modernité (desserte Internet) mais aussi plus globalement la diversité de l'offre proposée constitue l'un des principaux facteurs d'attractivité cités. A l'heure où certains centres-bourgs font le constat d'un déficit d'attractivité (vacance élevée), s'interroger sur la qualité du parc de logements existant apparaît donc essentiel pour redonner de l'attractivité aux espaces centraux.

Au-delà de la qualité des biens immobiliers disponibles, la fiscalité appliquée et les niveaux de prix pratiqués doivent faire l'objet d'une attention particulière pour redonner à la fonction « habiter » toute sa place dans les centres-bourgs.

### **Se divertir, faire des achats, accéder aux services...**

#### **Le centre-bourg : un lieu d'échange et de convivialité**

Dans les choix résidentiels des ménages, l'accès aux loisirs, à la culture, que ce soit pour les enfants ou les adultes, est centrale. L'offre commerciale est également un argument à l'installation des ménages, de même que la présence des services publics. Sur ce point, la présence d'équipements scolaires viendrait en tête pour les familles à la recherche d'un lieu de résidence.

### **Se déplacer, vers et dans le centre-bourg**

#### **« Faire le choix d'être proche de la ville et en même temps loin de ses tumultes »**

L'accessibilité d'un centre-bourg, l'une des conditions de son attractivité : situation géographique, qualité de la desserte en transports collectifs, proximité de bassins d'emplois et de centres urbains sont des facteurs déterminants dans le choix des ménages, en particulier lorsqu'il s'agit d'actifs.

« Jamais sans ma voiture ? Pas dans les centres-bourgs ! »

A l'échelle même du centre-bourg, la question de la mobilité est aussi posée au travers notamment des circulations piétonnes facilitées qui offrent alors une alternative crédible à l'usage de la voiture dans les déplacements du quotidien.

En dernier lieu, et ce n'est pas, du point de vue des participants, anecdotique, veiller à l'image renvoyée par les centres-bourgs est gage d'attractivité.

## ATELIER 2 – Comment construire une stratégie habitat ?

Animatrice : Caroline Sannier, Quartier libre

### Échelles d'action et de réflexion

Les 4 groupes s'accordent à considérer **l'intercommunalité comme étant l'échelle à laquelle doit se construire la stratégie habitat**, cette dernière devant être articulée avec l'échelle à laquelle existe ou s'élabore un SCOT (Schéma de cohérence territoriale).

**L'échelle communale est celle de la mise en œuvre.** Elle doit pour cela conserver une liberté d'action, mais pouvoir profiter de l'accompagnement technique et financier des partenaires, au premier rang desquels l'intercommunalité.

### Axes d'intervention

La **réhabilitation du parc de logements existants** est l'axe d'intervention prioritaire, l'objectif à atteindre étant par ailleurs **une augmentation de l'offre locative permettant d'accueillir des ménages jeunes**. Mais ils s'accordent aussi à dire qu'il est particulièrement difficile, de leur point de vue, de mobiliser les propriétaires dans cette perspective.

Les communes du littoral pointent la problématique des résidences secondaires qui, si elles reflètent leur attractivité touristique, n'influent pas sur la vitalité démographique de ce territoire.

### Outils

- **Les documents d'urbanisme**, et en particulier le PLUi qui doit intégrer une réelle vision prospective du développement des territoires. La question des réflexions et du projet du/des bourg(s) centre(s) dans ce contexte est posée.
- **L'intégration d'un volet foncier opérationnel à la stratégie habitat**, impliquant ensuite la mobilisation des outils fonciers (**sujet peu maîtrisé par les élus et techniciens des communes et intercommunalités du point de vue des participants**).

- Michel Villain, qui représente la CC Nièvre Somme, évoque la démarche dans laquelle l'intercommunalité s'engage : l'élaboration d'un **protocole habitat** qui a vocation à opérationnaliser le volet habitat des PLUi et devra traduire l'ambition politique du territoire en matière d'habitat.
- Un **EPFL (Établissement public foncier local)** qui permettrait aux communes et intercommunalités de bénéficier d'une ingénierie et de moyens en matière d'intervention foncière (portage foncier).

### Acteurs

- L'**EPCI**, qui doit avoir une politique ambitieuse, volontariste.
- Les **bailleurs** (les participants évoquent les conventions tripartites qui ont parfois été signées entre une intercommunalité, l'État et un bailleur et qui ont permis de développer une offre de logements aidés équilibrée à l'échelle du territoire concerné).
- L'**État**, le **Département** qui doivent être des « facilitateurs » (et non uniquement des financeurs potentiels).
- Les **opérateurs privés**, qui ont en particulier un rôle à jouer en matière de diversification de l'offre de logements.
- Les **propriétaires**, fonciers et immobiliers, qui doivent être sensibilisés et incités à l'entretien et à la réhabilitation de leur patrimoine.



# ATELIER 3 – Quelles réponses aux parcours résidentiels des ménages ?

Animatrices : Anne Gaudet et Marie Degy, Conseil départemental de la Somme

Par l'intermédiaire de deux parcours de vie, celui d'Adeline et Éric, et celui de Pauline et Kevin, l'objectif de cet atelier était d'identifier, dans le contexte des bourgs samariens, quels sont les points de blocage les plus fréquents dans la réalisation des parcours résidentiels.

Les échanges ont mis en avant les éléments suivants.

Le **logement locatif est un passage important dans la vie d'un ménage**, mais :

- s'il existe, sur certains segments, une alternative entre l'offre publique et l'offre privée, elles ne sont pas toujours identiques en termes de qualité (et ce en défaveur de l'offre privée) et une attention doit être portée à l'équilibre entre loyer et charges ;
- Un segment est assez peu développé alors qu'il répond à un besoin croissant : l'offre de grands logements accessibles à des familles recomposées.

Concernant les réponses à apporter aux **besoins liés au vieillissement de la population en matière d'habitat**, les participants ont fait preuve de créativité et ont surtout illustré la capacité des bourgs à y répondre :

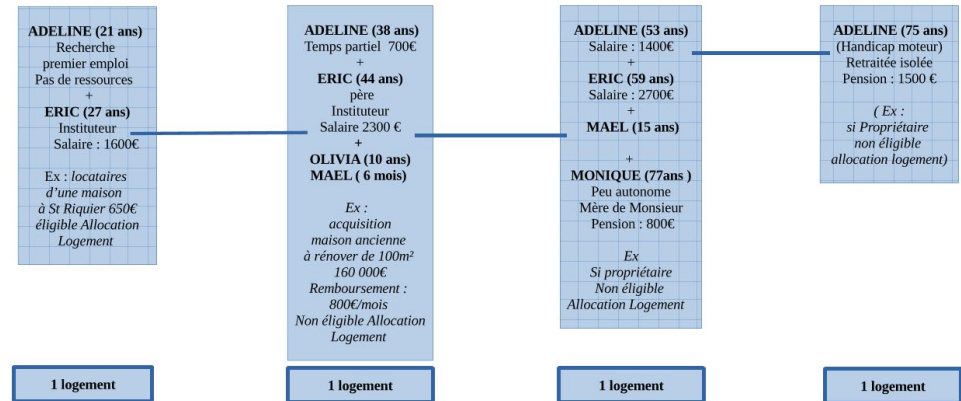
- partage de logements ;
- colocation ;
- reconversion de garages...

Concernant l'habitat à destination des publics précaires, les participants ont surtout insisté sur **l'attention à porter à la localisation du logement**, qui doit impérativement être à proximité d'une offre de mobilité.

Un **meilleur accompagnement à destination des bailleurs privés** doit être mis en place pour que progresse la qualité de l'offre, y compris d'un point de vue du coût du logement.

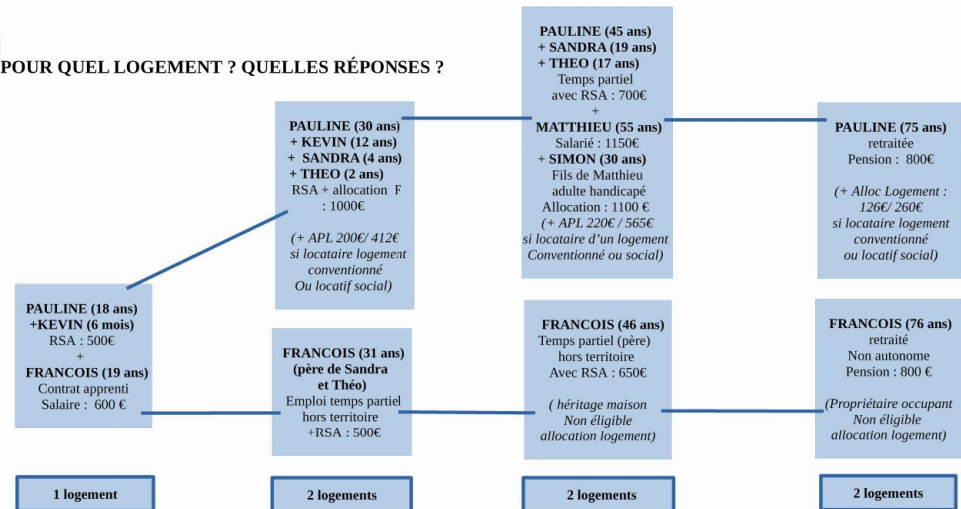
## ADELINE et ERIC QUELS BESOINS ? POUR QUEL LOGEMENT ? QUELLES RÉPONSES ?

Etapes de la vie



## PAULINE et KEVIN QUELS BESOINS ? POUR QUEL LOGEMENT ? QUELLES RÉPONSES ?

Etapes de la vie



## ATELIER 4 – Quels repères pour des opérations d’habitat de qualité ?

Animateurs : Grégory Villain & Richard Kaszynski, CAUE de la Somme

Trois sites à « valeur d’exemple » ont servi de support aux échanges lors de cet atelier dont l’objectif était de s’interroger sur ce qui fait la « qualité » des opérations d’habitat.

Une grille de lecture a été proposée afin de mettre en évidence la démarche de développement durable, illustrée par différentes postures d’aménagement résidentiel de qualité, que ce soit :

- en proposant des **formes urbaines** mieux adaptées aux besoins contemporains (en diversifiant le contenu des **programmes** autour de noyaux résidentiels eux-mêmes recomposés, en tenant compte de la qualité d’usage et des acteurs de l’aménagement) ;
- en s’appuyant sur les **ambiances spatiales** existantes (qualité architecturale et paysagères, espaces publics, couleurs, matériaux...) du centre-bourg jusqu’aux limites avec les espaces naturels ou agricoles, pour fabriquer un habitat de qualité ;
- en articulant le projet du public au privé en intégrant le **contexte environnemental à une faisabilité économique** (atouts et contraintes, prise en compte des risques, moyens et financements).

### Attractivité résidentielle et qualité architecturale

Grégory Villain, directeur du CAUE de la Somme

« Les réponses que l’on peut apporter à la question de l’attractivité résidentielle se conçoivent à travers l’observation du territoire, l’analyse des besoins de la population ou encore le projet de développement de la collectivité.

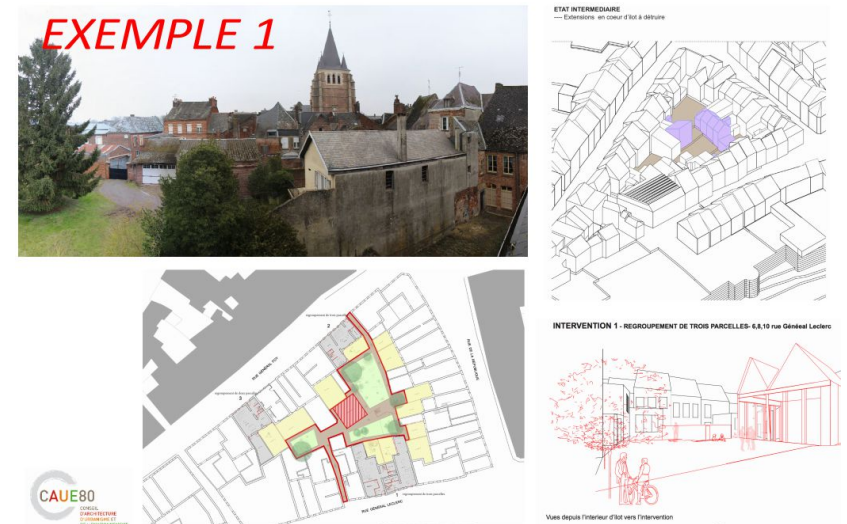
Pour autant, chacun d’entre nous choisit d’habiter un lieu, une maison ou un appartement, où il accueillera sa famille, ses amis, un lieu qui sera aussi celui qui servira de « décor » à des moments de vie, y compris les plus intimes. L’architecture a vocation à organiser et inspirer ce cadre de vie et constitue à ce titre un facteur d’attractivité résidentielle fondamentale.

La commande de qualité en direction d’un maître d’œuvre reste indéniablement une étape essentielle de la production de logements. Le projet d’Habitat a naturellement vocation à s’intégrer à un contexte, à répondre à des besoins et des politiques d’aménagement mais il a tout autant vocation à rayonner sur son environnement, à en redynamiser l’image et à inspirer des modes de vie résolument épanouissants.

L’architecture d’aujourd’hui constituera toujours le patrimoine de demain. »

### Exemple 1

Réalisation d’une étude d’un bourg centre proposant une diversité d’interventions pour améliorer l’attractivité de l’habitat à Vervins (02)



Cet exemple reprend un extrait de travaux d’étudiants de l’école d’architecture et de paysage de Lille portant sur une intervention en centre-bourg de Vervins en vue d’améliorer les conditions de l’habitat à l’intérieur d’îlots existants déjà très denses (70 logements/ha).

Cette réflexion consiste à la fois à créer des respirations à l’intérieur de ces îlots en ouvrant leurs cœurs à des fonctions d’intérêt plus collectif et à proposer une diversification des logements à partir d’une analyse fine de l’existant.

Cette démarche met en avant la volonté de proposer une nouvelle offre attractive d’habitat en centre-bourg complémentaire aux développements périurbains, en s’appuyant sur la qualité du cadre de vie, la proximité et la diversité d’équipements et de services à la personne, accessibles en modes doux.

**L’apport de l’atelier >** Le groupe de travail a constaté que la difficulté de dégager a priori un foncier aménageable autour d’un projet commun partagé entre public et privé pouvait permettre la fabrication de solutions concertées avec, au final, une certaine souplesse dans sa réalisation grâce à l’échange avec les habitants et la mise en évidence d’un rapport gagnant – gagnant. En effet, venelle, passage, espace de jeu peuvent être déplacés en fonction des opportunités sans pour autant modifier le sens même du projet. Et ceci, y compris à l’échelle de plusieurs îlots. L’OAP de secteur constitue un outil à privilégier.



## Exemple 2

Réalisation d'un projet de rénovation immobilière comprenant 8 logements à Glisy (80)



Ce projet, qui se développe sur 2 500 m<sup>2</sup>, se caractérise par la mise en œuvre des principes de mixité sociale et fonctionnelle. En effet, les différents logements, par leurs formes et leurs typologies (nombre de pièces), permettent de répondre aux attentes de différentes familles (personnes âgées, jeunes couples,...). Le projet accueille un bâtiment multi-services.

Ce projet est traversant pour les piétons. Deux poches de stationnement enherbées, clairement identifiables, permettent aux véhicules de stationner.

Enfin, nous pouvons noter que les boîtes aux lettres sont regroupées et qu'un espace containers de tri a été réalisé afin d'éviter de disposer de containers individuels souvent peu adaptés aux logements de petite taille.

**L'apport de l'atelier >** Le groupe de travail a apprécié la diversité de l'écriture architecturale qui résulte à la fois de l'adaptation du projet de la rénovation de constructions existantes et des réalisations en neuf mixant l'habitat à des espaces d'activités et de commerces de proximité.

Il a par ailleurs été surpris par la densité réelle, soit 32 logements/hectare, de l'opération qui semble nettement supérieure à la densité ressentie.

## Exemple 3

Réalisation d'un écoquartier de 40 logements à Roncherolles (76)



Le projet porte sur la réalisation d'un « écoquartier » composé d'un parc public et de quarante logements répartis entre maisons individuelles, logements individuels groupés et logements collectifs. Ce projet d'aménagement a été réalisé selon les enjeux du développement durable, dans une approche sociale et environnementale : gestion des eaux de pluie par le biais de noues paysagères et de mares, préservation de la biodiversité et réalisation de bâtiments basse consommation, aménagement d'un parc public et réalisation de jeux pour enfants en vue d'un développement social.

L'aménagement global a été abordé de manière à valoriser les caractéristiques et les qualités existantes du site : sa déclivité vers le Sud, les vues lointaines vers la campagne environnante et les liaisons visuelles et physiques entre le centre bourg et le lotissement. La gestion des eaux pluviales se fait par un système d'hydraulique douce permettant de drainer l'eau vers les mares du parc par le biais de noues et d'un fil d'eau.

**L'apport de l'atelier >** Le projet a mis en évidence une approche paysagère affirmée, le rapport architecture-nature, au service de la qualité du cadre de vie de l'habitant, à laquelle le groupe de travail a été sensible. Cette réflexion a été facilitée par la prise en compte d'espaces de respiration satisfaisants au cœur de l'opération.

► Le document présentant les 3 opérations supports de l'atelier est consultable et téléchargeable à partir du lien situé à côté du PDF de la présente synthèse.

# 7

## Mot de conclusion

Emmanuelle Augros, directrice générale adjointe des solidarités et de l'insertion – Conseil départemental de la Somme

« De vos échanges de la journée, je retiendrai deux enjeux principaux :

1/ La complémentarité des éléments qui fondent l'attractivité résidentielle des centres-bourgs, et la nécessité d'une approche globale et prospective des actions à mener : cadre de vie, offre de santé, offre commerciale et de services, offre d'habitat, etc.

2/ Pour y parvenir, la coopération et la coordination incontournables de tous les acteurs qui peuvent agir sur chacun de ces axes, le Département ayant bien entendu son rôle à jouer.



Le Département de la Somme a engagé une **démarche de refondation de l'ensemble de ses interventions qui s'appuie, en lien étroit avec la loi NOTRe, sur deux axes prioritaires : la solidarité sociale et la solidarité territoriale**. En matière d'habitat/logement, cette refondation se traduit par la volonté du Conseil départemental de recentrer ses interventions, d'une part, sur les publics les plus fragiles que le Département a la responsabilité d'accompagner et d'autre part, au titre de l'équilibre territorial, sur l'accompagnement de la revitalisation des centres-bourgs. Cette nouvelle ambition a été définie de manière stratégique et opérationnelle dans le cadre du Plan Habitat du Département 2017-2022 adopté par l'Assemblée départementale lors du Budget primitif 2017.



Concernant la **solidarité territoriale**, le Département a ainsi pour objectif de lutter contre les déséquilibres et les inégalités territoriales. C'est dans ce cadre qu'il souhaite, en partenariat avec les EPCI et les bourgs-centres, mettre en place les actions nécessaires afin de donner à tous les habitants de la Somme où qu'ils soient et particulièrement en milieu rural, les mêmes possibilités d'accès à un logement adapté à leurs besoins. Ces actions se traduisent concrètement au travers de la politique territoriale du Département pour vous accompagner dans la réhabilitation des logements communaux. Pour ce qui relève plus précisément des solidarités et du développement d'une offre nouvelle de logements à loyers abordables sur les territoires, le Département a également renouvelé son partenariat avec les bailleurs sociaux. En effet, notre collectivité a souhaité sortir de la logique de programmation pour concentrer ses financements afin de voir aboutir les projets qui répondent au mieux aux orientations du Département. En ce sens, **une attention toute particulière est portée à la localisation des opérations retenues. Les bourgs-centres facilitant l'accès aux services et commerces et à la mobilité permettent d'apporter une réponse adaptée que le Département souhaite privilégier.**



Concernant la **solidarité sociale**, le Département souhaite **répondre de manière plus adaptée aux besoins des publics défavorisés en recherche de solutions de logement accompagné ou de logement autonome**. Cet objectif se traduit par une charte de l'accompagnement social lié au logement qui vient soutenir les ménages prioritaires identifiés dans le PDALHPD et par les Territoires d'Action Sociale du Département, en lien avec les bailleurs sociaux.

Le logement constitue donc tout autant un facteur d'attractivité pour les territoires qu'un levier d'insertion en tant que vecteur de lien social, de stabilité et d'accès aux conditions de mise en œuvre des parcours d'insertion et du retour à l'activité.

**C'est dans ce sens qu'une journée de travail comme celle-ci s'inscrit pleinement dans les ambitions du Département, que nous partageons avec l'État dans le cadre du partenariat initié en 2015 dans le cadre de la démarche « Rayonner en Somme ».**



## Revue de presse de quelques initiatives inspirantes

Les expériences ou outils présentés ici illustrent ou complètent les travaux menés en ateliers. Elles sont volontairement centrées sur l'habitat.

### Habitat participatif : des initiatives qui se multiplient et illustrent l'investissement des ménages dans la construction de leur lieu de vie

#### Habitat participatif : Comment à Bègles, 11 familles ont conçu elles-mêmes leur appartement

Par Pauline Jallon | Publié le 20 Septembre 2016

La Ruche a été conçue par ses habitants, assistés par les architectes du projet. Le résultat : une résidence composée de onze appartements uniques, des espaces mutualisés et des matériaux écologiques. Et, en prime, une mixité sociale et générationnelle importante. Un projet à l'image de l'essor que connaît l'habitat participatif en France.



Vue sur le second bâtiment de La Ruche (Crédit : Aquitanis)

##### HABITER ENSEMBLE, CHACUN CHEZ SOI

Le slogan de la résidence ? *"Habiter ensemble, chacun chez soi"*. Outre les appartements individuels, les habitants y disposent depuis début août d'espaces *"mutualisés"*, qu'ils ont conçu avec l'aide des architectes du cabinet **Dauphins Architecture** : une pièce commune de 70m carrés, une grande terrasse, un jardin ainsi qu'une buanderie.

Une façon plus humaine, mais aussi plus économique de concevoir des habitations : mutualiser les espaces a permis de réduire les prix de près de 30 % par rapport à ceux du marché immobilier girondin. Un appartement à La Ruche vaut ainsi 2500 euros le mètre carré, contre 3500 euros en moyenne sur la métropole bordelaise.

Outre les espaces en commun, les habitants ont imaginé eux-mêmes, en fonction de leurs besoins, à quoi ressemblera leur appartement : le nombre de pièces, la surface, l'orientation... Un agencement qui a donné lieu à la création de petites maisons accolées, qui ensemble forment deux bâtiments : l'un donne sur la rue, et l'autre sur le jardin.

Mais au-delà du côté participatif du projet de La Ruche, il y a aussi son aspect social. Les onze familles viennent de milieux sociaux différents, et tous les âges sont représentés. Retraités, ouvriers, fonctionnaires, cadres supérieurs, les résidents sont avant tout réunis par des aspirations environnementales et sociétales communes. Et ils bénéficient de modes d'accès sociaux différents : deux familles sont propriétaires, deux d'entre elles locataires et les sept autres ont souscrit à un prêt social location-accession (PSLA), qui permet de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % à l'achat.

**WE DEMAIN**  
UNE REVUE, UN SITE, UNE COMMUNAUTÉ POUR CHANGER D'ÉPOQUE

Pour lire l'article complet (et source) : [https://www.wedemain.fr/Habitat-participatif-Comment-a-Begles-11-familles-ont-concu-elles-memes-leur-appartement\\_a2158.html](https://www.wedemain.fr/Habitat-participatif-Comment-a-Begles-11-familles-ont-concu-elles-memes-leur-appartement_a2158.html)



# Pour ne jamais aller en maison de retraite, ces seniors ont bâti leur coopérative d'habitants

Par Jean-Jacques Valette | Publié le 14 Février 2017

Pour vieillir mieux, vivons groupés. C'est le pari d'un groupe de jeunes retraités lyonnais qui ont décidé de bâtir un habitat écologique et participatif. Après deux ans de travaux, il sera inauguré cet été.



Vue d'architecte du futur immeuble Chamarel-Les Barges. (Crédit : Chamarel)

*"Le troisième âge est devenu un véritable business où l'on propose à des investisseurs de placer leur argent à 6 % pour construire des parcs à vieux", s'insurge Patrick Chrétien, un instituteur à la retraite. Plutôt que de payer "2 000 euros par mois pour se faire animer", lui et une vingtaine d'amis jeunes retraités ont opté en 2009 pour une solution originale : construire un habitat collectif, adapté au grand âge, convivial et écologique.*

Un défi pour ces sexagénaires, notamment auprès des banques et des collectivités qu'ils ont réussi à convaincre afin d'obtenir trois prêts à hauteur d'1,9 million d'euros et négociés... sur cinquante ans.

*"Lorsque j'ai demandé cette somme à mon banquier, sa première réaction a été de tousser", en rit encore Patrick. "Et puis il a réalisé qu'il n'y avait pas plus de risque qu'avec n'importe quelle entreprise. Si l'un de nous s'en va, un autre prendra sa place."*

## IMMEUBLE EN PAILLE

Après quatre ans de conception et deux ans de travaux, le bâtiment baptisé **Chamarel - Les Barges** – du nom de leur coopérative d'habitants – est enfin sorti de terre dans la commune de Vaulx-en-Velin, en banlieue de Lyon. D'une hauteur de quatre étages, celui-ci est isolé en paille et comporte quatorze T2 de 45 m<sup>2</sup> et deux T3 de 63 m<sup>2</sup> dans lesquels l'emménagement est prévu cet été.

En plus des appartements, l'immeuble contient de nombreux espaces collectifs : trois chambres d'amis pour recevoir les enfants et petits-enfants, une salle commune avec cuisine, un atelier bricolage, une buanderie, un bureau pour l'association Chamarel, un local à vélo, un parking, des jardins... Et même des ruches sur le toit !

## VIVRE ENSEMBLE CONTRE « PARCS À VIEUX »

*"Contrairement à une résidence classique pour seniors où chacun est enfermé chez soi, nous avons fait le choix du vivre ensemble", explique Patrick Chrétien. Ici, pas de chefs : les décisions sont prises au consensus parmi les futurs habitants du projet. "C'est une mécanique un peu plus lente que le vote mais les décisions sont beaucoup plus solides dans la durée", estime Patrick.*

Exit également la spéculation immobilière : pour vivre dans ce petit immeuble écologique, chacun devra payer un loyer mensuel compris entre 600 et 800 euros. Plus une part sociale d'environ 30 000 euros, ajustée selon les moyens de chacun et qui ira à la coopérative. Si l'un d'eux doit un jour partir, cette somme lui sera remboursée au centime près, avec l'inflation mais sans prendre en compte les variations du marché de l'immobilier.

## COOPÉRATIVE D'HABITANTS

Un montage juridique complexe, pour lequel les retraités de Chamarel ont reçu l'aide d'une autre association : **Habicoop**. *"En 1971, l'Etat a aboli le statut des coopératives d'habitant et il nous a donc fallu être créatifs en utilisant les statuts existants. D'où le choix d'une SAS assujettie à la loi sur les coopératives de 1947", explique Valérie Morel, sa coordinatrice. "Grâce à l'exemple de Chamarel mais aussi celui d'autres collectifs comme les Babayagas ou le village vertical de Villeurbanne, l'Etat a finalement admis nos revendications et réintroduit l'habitat participatif dans la loi Alur de 2014."*

Une victoire qui devrait permettre la multiplication de ce genre d'initiative. *"On a des demandes qui émergent de partout en France", se réjouit Valérie Morel. "Mon téléphone n'arrête pas de sonner !". Si le prix est bien sûr un facteur clé, l'habitat groupé pour personnes âgées répond, selon elle, à un besoin croissant "d'autogestion et de respect de la personne". Ça, et le plaisir de consommer son miel fait maison.*

**WE DEMAIN**  
UNE REVUE, UN SITE, UNE COMMUNAUTÉ POUR CHANGER D'ÉPOQUE

*Pour lire l'article complet (et source) :*

[https://www.wedemain.fr/Po-ur-ne-jamais-aller-en-maison-de-retraite-ces-seniors-ont-bati-leur-cooperative-d-habitants\\_a2523.html](https://www.wedemain.fr/Po-ur-ne-jamais-aller-en-maison-de-retraite-ces-seniors-ont-bati-leur-cooperative-d-habitants_a2523.html)



# L'habitat regroupé : alternative entre le domicile et la maison de retraite pour les aînés



DES PROJETS SUR TOUS LES TOITS

DOSSIER

## Louise, Guillaume et leurs nénettes

Aux côtés des Marpa, l'habitat regroupé constitue désormais une alternative entre le domicile et la maison de retraite pour les aînés. La commune de Tilhouse pousse encore plus loin le concept, en y installant une famille bienveillante et en jouant à fond la carte de l'intergénérationnel, avec l'aide de la MSA Midi-Pyrénées Sud.

Imaginons une nouvelle version du célèbre *Monopoly*, où il ne s'agirait plus de placer un ou plusieurs hôtels rue de la Paix, pour mettre sur la paille ses adversaires, mais un habitat regroupé pour le bien-être des aînés. De nouvelles règles qui conviendraient parfaitement à Tilhouse, commune de 220 habitants à proximité de Lannemezan, dans les Hautes-Pyrénées.

Ancienne agricultrice, Marguerite, dite Antoinette, dite Nénette, a 88 ans. Ce matin, en attendant son infirmière, elle apparaît dans la salle commune de la résidence La Marotte. « *De coup de foudre, je n'en ai eu aucun comme celui-là* », concède l'octogénaire, un brin malicieuse. Elle se souvient de son sentiment quand son petit-fils lui présente les différents appartements. Elle peut même choisir l'élu de son cœur : un lumineux studio adapté de 35 mètres carrés avec une cuisine et une salle de bain séparée. Comme elle doit s'aider d'un déambulateur, elle apprécie spécialement



**NOUS SOMMES UNIS COMME LES CINQ DOIGTS DE LA MAIN.**

un environnement propice à la marche. « *Mon précédent logement, à Hèches (à treize kilomètres de Tilhouse), comportait différents niveaux. D'un côté ça descendait... Et ce qui descend, remonte !* », poursuit-elle en badinant. Ici, elle se sent comme chez elle. Pas étonnant : c'est son mari qui a dessiné les plans de la maison il y a près d'un demi-siècle !

C'est au tour de Marthe, 86 ans, d'avancer d'une case. Nantaise d'origine, craquante comme un Petit Beurre au sortir du paquet,

elle fait souvent le tour du village. « *Je me suis bien acclimatée à Tilhouse* », confirme-t-elle. Elle est accueillie tous les dimanches chez son fils, qui habite La Barthe-de-Neste, à huit kilomètres de là. Son mari est placé en maison de retraite. Le loyer des studios de La Marotte est compris entre 405 et 470 euros, ce qui représente un coût moindre pour le logement d'une personne âgée autonome. « *Avec Nénette et Josette (la troisième résidente), on ne sait pas toujours quoi se dire mais on passe du bon temps ensemble* », glisse Marthe. Nénette, qui adore cuisiner, n'a pas son équivalent pour régaler la maïsonnée de beignets qui sont sur toutes les lèvres. Des activités se tiennent régulièrement dans la salle commune (belote, scrabble, goûters, tricot...). Parfois, les résidents de la Marpa des Baronnies viennent tailler une bavette. Parfois, c'est la Marpa qui invite les locataires de la Marotte aux ateliers gym et mémoire. Aujourd'hui, ce sont les petits de la maison des assistantes maternelles qui viennent faire résonner de leurs pépiements les murs de la salle commune.

### Proposer un cadre sécurisant aux résidents

Cerise sur le beignet, le deuxième étage de l'immeuble se répartit en un logement T4 initialement dédié à une famille « bienveillante » – « *ce qui a bien plu aux financeurs* », selon les dires de Joëlle Abadie, la maire de Tilhouse. « *Avec Louise, Guillaume et les autres résidentes, nous sommes unis comme les cinq doigts de la main* », confie Nénette. Sans oublier le chien du jeune couple, Iker, devenu la mascotte de La Marotte.



Réunion de voisinage chez Nénette, en compagnie des «piou-piou» de la maison des assistantes maternelles et de Louise (à sa droite).

Par quel truchement s'exerce leur bienveillance ? Par un partage de valeurs, dont la solidarité et le respect mutuel, et par une présence qui contribue à proposer un cadre sécurisant aux résidents : en jetant un œil ou deux matin et soir, et en acceptant d'être le premier numéro contacté pour les résidents bénéficiaires d'une téléassistance, le cas échéant. Verdict de Nénette, qui, on l'aura compris, n'a pas la langue dans la poche de sa robe de chambre bleu ciel : « *Ils sont bien gentils et très discrets.* »

Mais comment en sont-ils arrivés là, à tant de bien-être ? Revenons à la case départ (sans l'espoir de toucher 20 000 francs cependant). Les plus de 60 ans représentent environ 43 % de la population totale de Tilhouse. « *En 2010, trois personnes âgées de la commune ont quitté leur domicile pour prendre un logement en Marpa* », relate Joëlle Abadie. Isolement, sentiment d'insécurité, retraites modestes, logements vétustes ou inadaptés... Les seniors prennent la tangente. De là commence à poindre ce qui deviendra une marotte, avant de devenir La Marotte, dans la tête de la municipalité : il faut doter Tilhouse d'une alternative aux possibilités de logement existantes. Une première idée abandonnée en direction d'un accueil familial, puis une seconde, la bonne : ce sera de l'habitat regroupé. En 2011, grâce à ses fonds propres, au prêt à taux zéro

de la Carsat et à des réserves parlementaires, entre autres, Tilhouse acquiert une ancienne maison d'habitation de plain-pied en centre-ville. Une fois rénovée par l'architecte Michel Giron, elle devient la résidence La Marotte. C'est certes aller un peu vite en besogne car, de l'aveu de Joëlle Abadie, « *il faut du temps pour mûrir un projet comme celui-là* ». Après force réunions associant notamment les Tilhousais, les autres parties prenantes (MSA, Carsat, le département...), les premiers locataires ne prennent possession des lieux qu'à la fin de l'été 2016. La communauté de communes des Baronnies est gestionnaire des logements depuis la fin des travaux de rénovation.

Concernant le projet social, la municipalité, les habitants et leurs partenaires

tirent une carte « chance » à partir de 2015, sur laquelle on pourrait lire : « *Mélanie Legodec, travailleur social à la MSA Midi-Pyrénées Sud, vous accompagne : conservez cette carte aussi longtemps que vous le pouvez.* » Bonne pioche ! Il suffit d'entendre les compliments adressés à Mélanie par Joëlle Abadie, ou sa maman, Janine, présidente de l'association locale Familles rurales, ou par... Nénette, pour s'en convaincre (il n'y a pas de mal à se faire du bien). Mélanie (photo ci-dessus), un peu gênée tout de même, relativise : « *Il y avait déjà beaucoup de ressources et d'énergie, et l'envie de travailler ensemble. Juste un besoin de recadrage vers des objectifs bien posés.* » Avec comité de pilotage, etc. Et maintenant ? Hé bien, la partie est loin de s'achever. Cet été, pendant une semaine, les ados de Tilhouse ont défriché, avec l'association Villages accueillants, l'ancienne volière située sur le périmètre du terrain de La Marotte. Des idées d'aménagements extérieurs comme lieux de vie partagés prennent forme. La création d'un espace de jeux et d'un jardin intergénérationnel, entièrement financée par la MSA Midi-Pyrénées Sud et la CCMSA dans le cadre de l'appel à projets « sites habitat 2017 », en fait partie. Finalement, c'est un peu comme avec le *Monopoly* : on sait quand ça commence, on ne sait pas quand ça finit.

Franck Rozé



Joëlle Abadie, maire de Tilhouse, et Marthe, une résidente de La Marotte.



Pour en savoir plus (et source) : <http://www.lebimsa.fr/louise-guillaume-et-leurs-nenettes/>

Le bimsa n° 177 (octobre 2017)



# Habitat handi citoyen (ADAPEI Nouelles Côtes d'Armor) : une initiative qui place la personne handicapée au cœur de la construction de son lieu de vie

## Habitat Handi Citoyen

### L'accompagnement



La personne est au cœur de la cité. L'Adapei-Nouvelles Côtes d'Armor souhaite que toute personne en situation de handicap devienne un citoyen acteur de la cité. Le but est de fluidifier son parcours dans un réseau social de proximité, lui permettre d'exercer son libre choix. En étant actrice de son projet de vie, elle bénéficiera d'un accompagnement « à la carte », en mesure de compenser les besoins générés par son handicap ou son vieillissement.

Afin de pouvoir mettre en œuvre de tels accompagnements, l'Association a développé un second dispositif sous la forme d'une plateforme de coordination départementale.

### Le concept

Une architecture pensée autour des besoins de la personne et dans une démarche de co-construction avec les futurs habitants : l'axe de réflexion amène à proposer un espace de vie sous forme de maisons individuelles pouvant héberger chacune 4 personnes dans des logements indépendants de type T1 bis de 30 à 35 m<sup>2</sup> chacun. Chaque site accueillera quatre maisons, soit 16 personnes.



Crédit photo : © Architecture Dunet & Associés

Pour en savoir plus (et source) :  
<http://www.adapei-nouvelles.fr/accueil-accompagnement/habitat-handi-citoyen/>

Au centre des maisons, un espace central est organisé dans une dimension collective. Un aménagement simple, permettra l'accueil de couples. Des jardins entre les logements, offriront des lieux d'activités et de loisirs.

L'ensemble du concept architectural s'inspire d'options qui favorisent la mise en œuvre d'une démarche de développement durable, visant le label HQE.

### La gestion

Les futurs habitants sont des personnes en situation de handicap plus particulièrement, des personnes déficientes intellectuelles vieillissantes ou à l'âge de la retraite après une période professionnelle qui, aujourd'hui, ne se voient pas proposer de solutions satisfaisantes, et par ailleurs, des travailleurs d'ESAT, ou de jeunes adultes en IME pour qui le non accès à un habitat peut être un frein à l'accès à l'emploi. Ils pourront choisir le statut de locataire ou de propriétaire.



Ce modèle d'habitat sera géré par une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) au sein de laquelle l'Association a voulu un partenariat élargi et solidaire.



# Les établissements publics fonciers : porter « des terrains » qui serviront à la construction de logements

Dix établissements publics fonciers d'État, vingt-trois établissements publics fonciers locaux (EPFL) et deux établissements publics fonciers et d'aménagement (EPFA) d'État interviennent en France. Leur métier consiste à "porter" des terrains en vue de la mise en œuvre ultérieure de projets de nature variée.

## Un métier : " le portage " des terrains

Le métier des EPF consiste à acquérir des terrains qui seront aménagés plus tard pour y construire des logements ou de nouveaux quartiers ou encore des équipements publics. On parle de « portage » de terrains. Pour un temps donné, l'EPF va donc posséder et gérer (en termes de sécurité, de gardiennage, etc.) ce foncier. Éventuellement, il pourra commencer à le pré-aménager (démolition des bâtiments existants, dépollution...) avant de le vendre à la collectivité ou à l'opérateur mandaté par cette collectivité.

Les EPF accompagnent la collectivité dans la définition du projet et favorisent l'optimisation du foncier (regroupement de parcelles, densité et qualité urbaine...). Leurs compétences en ingénierie foncière permettent de conseiller et d'assister les collectivités, notamment celles qui ont peu de moyens, et de les encourager à développer leur projet de territoire, ainsi qu'à définir une stratégie foncière d'anticipation.

## Une taxe pour financer le portage

La taxe spéciale d'équipement (taxe additionnelle aux deux taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties), à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises), prélevée sur le territoire de compétence des EPF, dans la limite de 20€/habitant, est l'une des principales ressources financières des EPF. A cette taxe, s'ajoutent les produits de cessions des terrains et des emprunts.

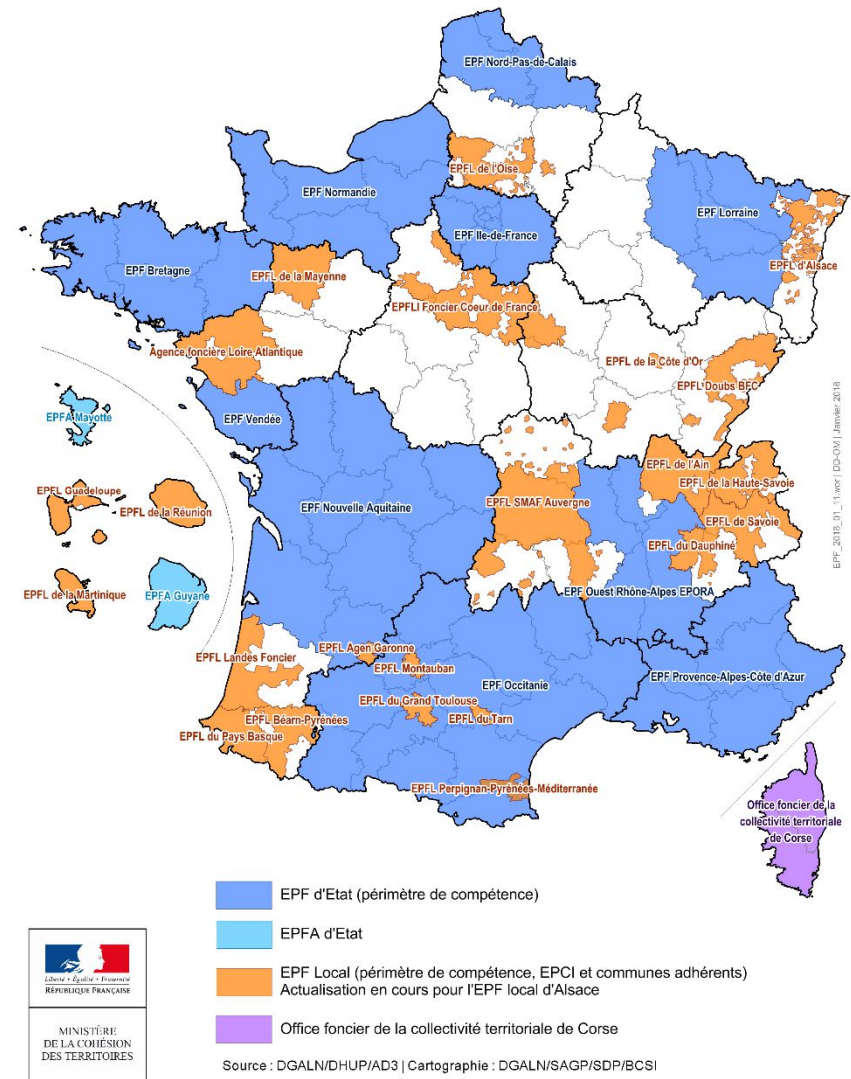
## Territoire de compétence

Les EPF d'État couvrent de larges territoires, à l'échelle d'un département ou d'une région, alors que les EPF locaux (créés à l'initiative des collectivités, par arrêté du préfet de région) couvrent des territoires plus restreints, regroupant généralement des intercommunalités, mais pouvant atteindre la quasi-totalité d'un département.

**EPF d'État et EPFL ont pour objectif prioritaire d'intervenir en faveur de la construction de logements.**

Pour en savoir plus (et sources) : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-etablissements-publics-fonciers-epf> (EPF d'État) ; [www.asso-epfl.fr](http://www.asso-epfl.fr) (EPF locaux)

Les établissements publics fonciers (EPF) d'Etat et les EPF locaux - Janvier 2018





En partenariat avec le



Conception : Quartier Libre – décembre 2017

Cartographies et illustrations : Quartier Libre (sauf mention particulière)

