



**HAL**  
open science

# Habitat participatif et revitalisation des petites villes : le cas du Jardin sur le Toit, La Réole

Aude Baudrier

► **To cite this version:**

Aude Baudrier. Habitat participatif et revitalisation des petites villes : le cas du Jardin sur le Toit, La Réole. Architecture, aménagement de l'espace. 2022. dumas-03957687

**HAL Id: dumas-03957687**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-03957687>**

Submitted on 26 Jan 2023

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# HABITAT PARTICIPATIF ET REVITALISATION DES PETITES VILLES

LE CAS DU JARDIN SUR LE TOIT, LA  
RÉOLE

AUDE BAUDRIER

MÉMOIRE DE MASTER SOUS LA DIRECTION DE XAVIER  
GUILLOT, CÉCILE RASSELET, FABIEN REIX, MATHILDE  
TEIXEIRA-COL, DELPHINE WILLIS

SÉMINAIRE REPENSER LA MÉTROPOLISATION, CONSTRUIRE UN  
MONDE EN TRANSITION

ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE DE BORDEAUX  
JANVIER 2022

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE  
DE BORDEAUX  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE  
DE BORDEAUX  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

---

# SOMMAIRE

---

AVANT-PROPOS .....	11		
INTRODUCTION .....	14		
<b>PARTIE 1: L'HABITAT, UN POINT ESSENTIEL DANS LES STRATÉGIES DE REVITALISATION DES PETITES VILLES</b> .....	<b>27</b>		
Chapitre 1: La place des petites villes au sein de l'organisation territoriale: entre recherche d'identité et affirmation de centralité .....	28		
1.1- La petite ville, une entité difficile à définir			
1.2- Retour en arrière: les XIXème et XXème siècle, un tournant dans la structure des bourgs, diversification et complexification de leurs fonctions et rôles			
1.3- La vision actuelle des petites et moyennes villes: des communes qui cherchent à mettre en avant leurs atouts			
1.4- Le marketing territorial comme moyen de comprendre la stratégie des petites villes pour se redynamiser			
Chapitre 2: La place de l'habitat dans les petites villes .....	40		
2.1- L'habitat, un élément primordial dans la redynamisation des petites villes			
2.2- Retour historique: les références en termes d'habitat en France, du moyen-âge à aujourd'hui			
2.3- Aujourd'hui, un habitat en centre-ville vacant, qui ne répond plus aux normes et besoins des habitants			
2.4- Le centre-ville comme espace idéal pour habiter, à certaines conditions			
2.5- Les stratégies d'action sur l'habitat des pouvoirs publics: des outils incitatifs et coercitifs aux programmes nationaux			
Chapitre 3: Émergence d'une nouvelle manière de faire la ville et d'habiter à travers la participation citoyenne .....	52		
3.1- Une lente émergence du processus de participation en France			
3.2 L'intégration de l'innovation dans les Programmes Locaux d'Habitat			
3.3- Des valeurs qui s'inscrivent dans les enjeux de revitalisation d'une ville			
3.4- L'habitat participatif, son histoire et ses différentes formes			
		<b>PARTIE 2: UN HABITAT FAVORISANT LA MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE ET L'OUVERTURE SUR LA VILLE. LE CAS DU JARDIN SUR LE TOIT, À LA RÉOLE (GIRONDE)</b> .....	<b>67</b>
		Chapitre 4: Un projet à l'origine d'habitants et soutenus par les élus .....	68
		4.1- Les babayagas de Montreuil, un habitat participatif sénior qui a inspiré le projet de La Réole	
		4.2- Les valeurs du projet initial à La Réole: un habitat pour séniors, la solidarité, la lutte contre l'isolement	
		4.3- Une volonté pour le groupe d'habitants de s'implanter à La Réole	
		4.4- Les prémices du projet et le partenariat avec la municipalité	
		4.5- L'évolution sur l'ouverture du projet	
		Chapitre 5: Une démarche et des dispositifs architecturaux favorisant la participation citoyenne et l'ouverture sur la ville .....	76
		5.1- Un contexte architectural à prendre en compte	
		5.2- La forme architecturale	
		5.3- Un programme tourné vers la ville	
		5.4- Un processus de participation favorisant le dynamisme social de la ville	
		Chapitre 6: Les limites d'un habitat participatif en coeur de bourg .....	94
		6.1- Des difficultés à produire du logement en cœur de bourg	
		6.2- Un montage juridique complexe et un financement difficilement tenable sans s'ouvrir aux partenaires publics	
		6.3- Habitat participatif ou illusion participative ?	
		6.4- Le risque d'une nouvelle forme de gentrification	
		<b>CONCLUSION</b> .....	<b>107</b>
		<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>113</b>
		<b>ANNEXES</b> .....	<b>119</b>

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE  
DE BORDEAUX  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

---

# AVANT-PROPOS

---

## AVANT PROPOS

---

Habitante de Genay pendant 16 ans, une petite ville d'environ 5 000 habitants, à l'extrémité de la métropole de Lyon, j'ai pu observer dès mon enfance les dichotomies entre grandes et petites villes.

En grandissant et notamment au travers de mes études, j'ai pu apprendre de nouvelles manières d'habiter, mais j'ai aussi compris les enjeux reposant sur les territoires non métropolitains.

Ainsi, ce mémoire me permet de mettre en lumière d'autres territoires que les grandes villes, mais aussi de pousser ma réflexion sur la manière d'habiter autrement une petite ville.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE  
DE BORDEAUX  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

---

# INTRODUCTION

---

## Un manque de considération des politiques publiques influant sur la vitalité des petites villes

Ce mémoire part du constat de la dualité que l'on retrouve en France, en termes d'aménagement du territoire, entre les métropoles d'un côté, et les petites et moyennes villes de l'autre. Si le principe d'égalité territoriale est ancré dans la conception française de l'aménagement territorial, au même titre que l'égalité politique et sociale, il n'en reste pas moins que les premières ont en réalité longtemps bénéficié du soutien de l'Etat car considérées comme plus à même de répondre aux enjeux de compétitivité mondiale, concentrant les activités, richesses, services, emplois...

En effet, depuis les années 2000, les politiques d'aménagement du territoire se sont concentrées sur l'accompagnement des villes les plus dynamiques : des experts préconisaient ainsi de concentrer les investissements publics dans les espaces fortement agglomérés, où ils auraient le rendement le plus élevé, et les territoires défavorisés en bénéficieraient indirectement grâce à un système de transferts sociaux.<sup>1</sup>

Ainsi, la Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP) de 2007 a par exemple eu pour conséquence la rétraction de tribunaux, casernes ou encore hôpitaux. Celle-ci s'est traduite par la réduction d'équipements (lits d'hôpitaux par exemple) voire leur fermeture complète, particulièrement dans les petites villes: la rétraction par disparition a davantage affecté les petites aires urbaines (aires de moins de 20 000 habitants pour les tribunaux, et de moins de 50 000 habitants pour les lits d'hospitalisation).<sup>2</sup>

En parallèle, le processus de mondialisation a largement bénéficié aux villes plus grandes, où sont implantées les activités, engendrant un glissement progressif des petites et moyennes villes vers une fonction résidentielle<sup>3</sup>: celles-ci ont longtemps été prospères, attirant commerces et industries, et profitant du changement de cap des politiques publiques en faveur de la dédensification des années 1970.

<sup>1</sup> ASKENAZY Philippe, MARTIN Philippe. "Promouvoir l'égalité des chances à travers le territoire", *Les notes du Conseil d'analyse économique*, n°20, février 2015.

<sup>2</sup> BAUDET-MICHET Sophie, (dir.). "La rétraction des services et commerces dans les villes petites et moyennes: modalités et logiques à l'échelle interurbaine", Rapport de recherche pour le CGET et la CDC, 2019.

<sup>3</sup> ÉDOUARD, Jean-Charles. "L'action publique dans les petites villes françaises. Mimétisme ou innovation?", *Métropolitiques*, 7 mars 2014.

Elles sont aujourd'hui plébiscitées pour les avantages miroitants de la ruralité (qualité environnementale, proximité à la fois des services et de la nature, calme, ...) qu'on oppose aux nuisances de la ville dense. Une enquête réalisée par Ifop pour l'Agence Nationale de la Cohésion des territoires montre que de manière générale, la grande majorité des Français préfère vivre dans une ville moyenne plutôt que dans une grande métropole (84 % des Français)<sup>4</sup>.

Plutôt que cet attrait résidentiel ne soit subi et que la commune n'en soit réduite à une "ville dortoir" au service du pôle attractif voisin, pourquoi ne pas l'utiliser à l'avantage des petites et moyennes villes, et tourner les politiques du logement en faveur de celles-ci? Si le risque de l'étalement urbain existe, l'arrivée de nouvelles populations peut aisément se faire dans le parc existant de la commune, dont les prix sont souvent moins élevés, et pourrait ainsi attirer les ménages tout en permettant la valorisation du patrimoine.

Cependant, il faut noter que les centres de ces communes sont également souvent touchés par deux phénomènes négatifs, à savoir une part importante de logements insalubres ainsi que des marchands de sommeil peu scrupuleux. L'habitat devient alors un élément phare dans les politiques de rénovation urbaine: il devient urgent pour les élus et les opérateurs d'améliorer le confort, l'accessibilité ou encore l'apport de lumière de ces immeubles vieillissants et dégradés, afin de répondre aux attentes actuelles.

Agir sur l'habitat est une des conditions indispensables à la revitalisation d'une ville, afin d'attirer une nouvelle population et de répondre aux besoins de l'actuelle, tout en agissant sur d'autres problématiques telles que la mobilité, les commerces et équipements... Tous ces domaines interagissant ensemble, le dynamisme ne peut être une réussite que par un projet global et transversal.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Familles Rurales. *Territoires ruraux: perceptions et réalités de vie*, rapport d'étude, IFOP, octobre 2018.

<sup>5</sup> LE BRETON, Yves (dir.). *Forum des solutions. L'innovation en partage dans les coeurs de ville*, ANCT, PUCA, Cité de l'Architecture et de Patrimoine, juin 2020.

Dans ce contexte, la mise en valeur de la qualité de vie s'impose comme un objectif majeur des politiques publiques: preuve en est du marketing territorial tourné vers l'éloignement des grands centres urbains ou encore la place du patrimoine et du paysage. La généralisation de labels tels que "ville fleurie", "village étape", ou encore "ville d'art et d'histoire" devient une véritable stratégie de différenciation basée sur l'image de la commune.

Le processus de métropolisation ne va donc pas nécessairement laisser ces villes de côté, mais celles-ci doivent aujourd'hui répondre à de nombreux enjeux : accroissement de la mobilité, évolution des activités et des modes de vie, exigences en matière de qualité de vie...

Cela nécessite une impulsion de la part de l'action publique à l'échelle nationale, qui commence progressivement à prendre place dans l'agenda national depuis les années 2010: deux principaux événements ont déclenché une prise de conscience sur les problèmes générés par la perte d'habitants de certaines villes ou régions. D'abord, certains bailleurs sociaux dont le parc est majoritairement situé dans des "zones détendues" se sont mobilisés pour alerter sur l'augmentation de la vacance de leurs logements. Ensuite, le sujet de la dévitalisation des centres-bourgs a été mis en lumière par la vacance commerciale, ce qui a eu pour effet d'entraîner l'organisation de forums par les élus, techniciens et experts de ces territoires.<sup>6</sup>

On a ainsi pu observer ces dernières années des tentatives de reconquête de ces espaces, à travers la création du Commissariat général à l'égalité des territoires en 2012 (devenu Agence nationale de la cohésion des territoires), ou encore les nombreux programmes mis en place: l'Appel à Manifestation d'Intérêt Centres-bourgs (55 lauréats), Action Cœur de ville (222 villes), Petites villes de demain...

<sup>6</sup> DORMOIS, Rémi, FOL, Sylvie. "La décroissance urbaine en France: une mise à l'agenda difficile", *Métropolitiques*, 29 janvier 2014. URL: <http://www.metropolitiques.eu/Pourquoi-et-comment-analyser-les.html>

Il est cependant difficile de trouver une stratégie idéale qui conviendrait à toutes les petites villes. Celles-ci sont en effet difficiles à définir: sur le plan démographique, le seuil statistique de l'urbain est délimité en France par un minimum de 2 000 habitants agglomérés<sup>7</sup>. Les travaux de géographes mobilisent aussi des caractéristiques économiques et fonctionnelles, qui se traduisent par la présence d'équipements (commerces et services), et une fonction de centralité dont le rayonnement s'étend au-delà de la limite communale. Ainsi, des communes de moins de 2 000 habitants pourraient être considérées comme des petites villes, lorsque ces centres "modestes" complètent l'encadrement et l'offre territoriale<sup>8</sup>.

### Des villes exemplaires pour demain?

De surcroît, depuis quelques décennies, l'émergence des préoccupations environnementales prennent une importance dans les stratégies d'aménagement de nos sociétés. Sous l'impulsion des idéaux du développement durable, qu'on peut définir grâce au rapport Brundtland (1987) comme "*un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs*", les villes sont amenées à changer pour répondre aux quatre piliers du développement durable (société, économie, environnement, culture): plus inclusives, plus vertes, plus ouvertes...

Des mouvements de croissance plus durable émergent, comme "*cittàslow*": formé en 1999 dans le sillage de *Slow Food* à Orvieto en Italie, il promeut l'amélioration de la qualité de vie dans les villes en ralentissant le rythme de vie.

Ces initiatives répondent aux attentes des citoyens, qui recherchent l'épanouissement personnel, un cadre de vie plus qualitatif, proche de la nature... Si les grandes métropoles commencent à prendre ce tournant, comment ne pas considérer les petites et moyennes villes comme l'environnement idéal pour le faire? A la croisée entre mode de vie urbanisé et proximité de la nature, elles attirent de plus en plus de populations. La situation sanitaire et les confinements à répétition que nous avons connu ces dernières années n'ont fait qu'accentuer cette envie.

<sup>7</sup> Bases des unités urbaines 2020, INSEE, 06/05/21

<sup>8</sup> ALLAIN, Rémy, BAUDELLE, Guy, "Les petites villes et la question de l'urbanité : l'exemple de la Bretagne" in Croix, Nicole (dir.), *Des campagnes vivantes, un modèle pour l'Europe ?*, 2000, p. 589-601

Comment peuvent-elles user de cet avantage, tout en respectant les enjeux environnementaux et sociétaux? La notion de "mixité heureuse" (avancée notamment dans le projet urbain La Réole 2020, dont le cas étudié dans ce mémoire est issu) est ici cruciale, pour une bonne entente entre anciens et néo-résidents, mais celle-ci n'est-elle qu'une illusion, ou certains dispositifs peuvent-ils permettre de s'en rapprocher?

#### Inclure le citoyen dans l'élaboration des projets de revitalisation

Dans un contexte où nos manières d'aménager, de construire, de travailler ou encore d'habiter évoluent en permanence, comment ne pas considérer le citoyen comme acteur des aménagements publics? Utilisateur de tous les jours, il en connaît les enjeux, les problématiques et les besoins, parfois mieux que le professionnel chargé de ces sujets.

Par ce procédé, "*l'habitant se met à modeler son habité, sa parole va occuper le temps et l'espace, ses rêves chercher à se nourrir, sa culture à poser ses marques*".<sup>9</sup> Ainsi, le projet de rénovation urbaine inclut directement ses usagers en leur permettant non seulement de mieux l'accepter mais surtout de se l'approprier tout en légitimant l'aménagement en question.

Si ces pratiques ont mis du temps à émerger, elles sont aujourd'hui de plus en plus plébiscitées et appréciées par les citoyens, en particulier dans des projets de petite taille, dans lequel l'individu se sent davantage concerné, comme le réaménagement d'un quartier ou même l'habitat.

On peut considérer les territoires non métropolitains comme un bon terrain d'expérimentation de nouvelles formes d'habiter ou de faire la ville, contrairement aux métropoles. On y trouve généralement une proximité accrue entre élus et citoyens, un écart réduit entre expertise citoyenne et expertise externe. De plus, le manque de moyens engendre un certain pragmatisme et une capacité d'innovation et de mutualisation des ressources plus importante.

<sup>9</sup> VIARD, Jean. Préface, in HAUPTMANN, Éléonore (dir.). *Participation(s) des habitants, retour d'expériences*, Éditions de l'Aude et ANRU, 2014 (p5)

Dans ce cadre, la notion d'*empowerment* et les initiatives citoyennes prennent plus facilement leur place, on peut donc imaginer que de nouvelles manières d'habiter, plus coopératives et inclusives, pourraient permettre de construire des micro-équipements, des espaces mutualisés, des services bénéficiant non seulement aux habitants en favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle, mais aussi à d'autres publics en s'ouvrant à la ville.

En effet, la revitalisation d'une ville réussie passe non seulement par des conditions urbaines permettant de limiter l'entre-soi et la solitude, mais aussi par la participation citoyenne qui peut aussi permettre de donner une image positive de la ville, d'ouverture et d'importance de l'individualité de chacun.

L'habitat participatif, qui réunit plusieurs ménages ayant décidé de mettre en commun leurs ressources pour co-construire leur logement, pourrait donc ici trouver sa place comme outil de dynamisation. Promettant de répondre aux besoins des habitants, tout en créant du lien social et de la solidarité, il semble être une solution idéale pour la revitalisation des petites et moyennes villes. On peut imaginer que ce processus de fabrication d'habitat pourrait être un bon compromis entre habitat individuel, souvent recherché pour son confort, et habitat collectif, morphologie plus classique dans des centres anciens. En effet, il permet une première confrontation entre futurs résidents, qui peuvent donc plus facilement accepter la vie en communauté, en se sentant plus à l'aise avec leurs voisins.

J'en viens donc à me demander si l'habitat peut être un levier d'action dans la reconquête d'une petite ville, non seulement par l'action de réhabilitation, mais aussi par une nouvelle dynamique insufflée par les habitants.

Comment cette action venant de l'habitant peut-elle être en faveur d'un projet de redynamisation d'un centre bourg?

Plus particulièrement, comment l'action des habitants sur leur habitat peut-elle réinventer la manière de vivre en centre-bourg?

## Terrain d'étude: la ville de La Réole et le projet le Jardin sur le Toit

Ville longtemps attractive grâce à ses nombreux commerces en centre-bourg, ses industries (notamment la Manufacture du Tabac), cette commune située à environ 65 kilomètres de la métropole bordelaise (figure 1) a pourtant connu un important déclin économique et démographique durant les années 1980, et surtout depuis les années 2000. Connaissant une population avoisinant les 5000 habitants en 1975, celle-ci peinait à atteindre 4100 habitants en 2000<sup>10</sup>.

Parallèlement, elle concentrait toutes les difficultés typiques des centres-bourgs dévitalisés: départ des populations sur les coteaux voisins à la recherche d'un logement plus confortable, centre ancien paupérisé et dégradé, manque de lisibilité et d'accessibilité des espaces publics... Son relief est en effet un frein important, surtout face au phénomène de vieillissement de sa population.

En 2008, le maire nouvellement élu, Monsieur Bruno Marty, lance une étude sur deux ans afin de faire l'état des lieux de la ville, notamment à travers l'élaboration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). En effet, la ville connaît une histoire riche et son patrimoine en est le témoin, pourtant longtemps mis de côté, faute de moyens, et l'ensemble est aujourd'hui fortement dégradé. L'un des grands enjeux de la revitalisation est donc ici de remettre sur pied l'un des atouts forts de la ville.

Dans la lignée de cette étude démarre un projet global de renouvellement urbain avec "La Réole 2020", dont les prémices se sont engagés en 2010 autour de trois grands axes: le développement économique, des enjeux environnementaux, et des enjeux sociaux. En somme, une démarche de renouvellement urbain qui se base sur un principe de "mixité heureuse" dans le centre ancien.

Le projet se concentre sur le centre-bourg afin de concurrencer les périphéries pavillonnaires, en lui redonnant son rôle de centralité non seulement pour les habitants de la commune, mais aussi de celles alentours, comme cela a été historiquement le cas. La ville est en effet considérée comme l'un des pôles structurants de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde (figure 1), et a pu, à ce titre, bénéficier de nombreux programmes et soutiens financiers, grâce à une culture du partenariat largement développée.

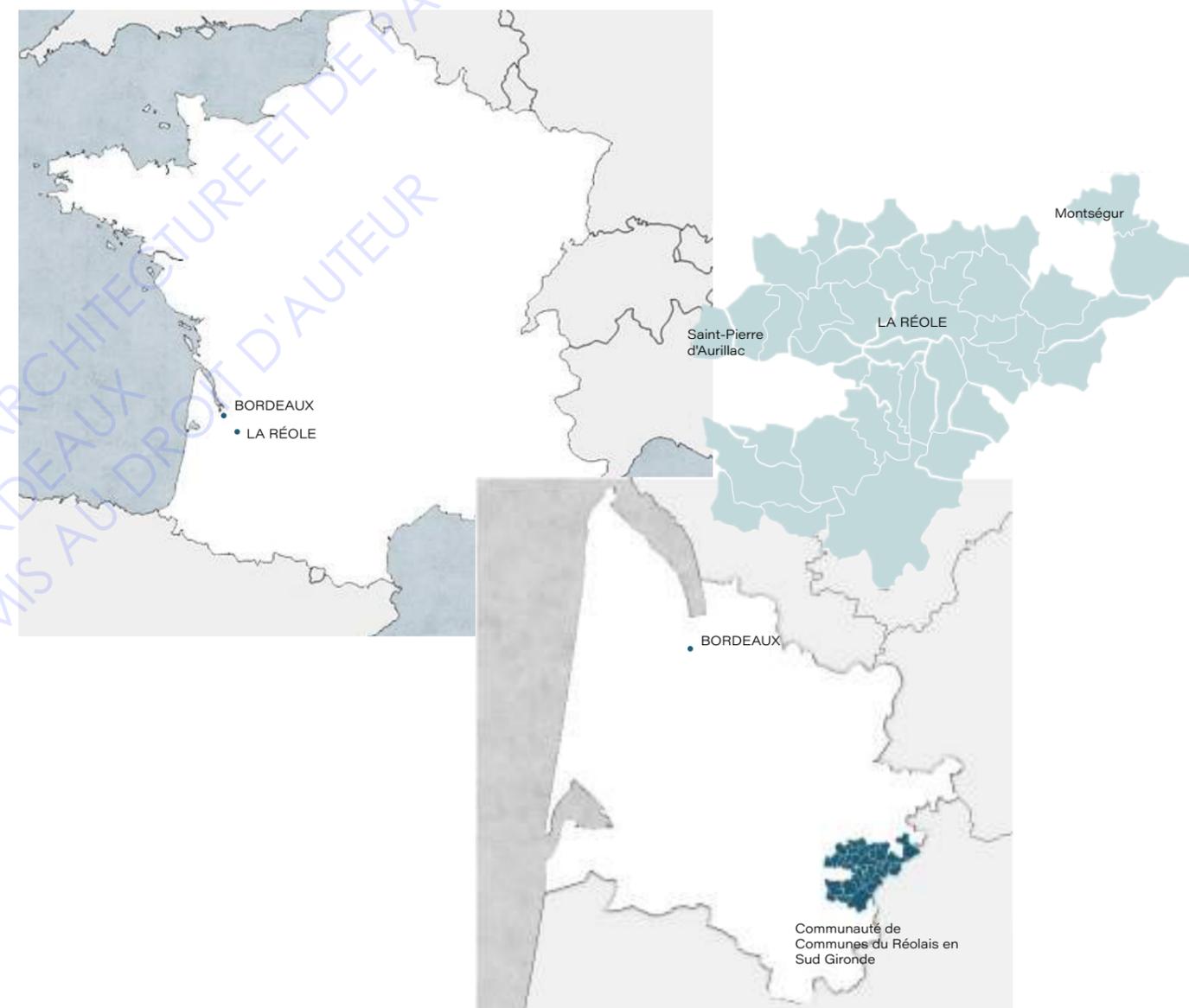


Figure 1: Situations géographiques de La Réole dans la Cdc et par rapport à la métropole de Bordeaux  
Aude Baudrier

<sup>10</sup> Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales

La Réole étant considérée dans le Programme Local de L'Habitat<sup>11</sup> comme un pôle à forte attractivité résidentielle au niveau intercommunal, ce volet a été particulièrement développé afin de renforcer la fonction habitat de la commune. Celle-ci doit notamment pouvoir répondre aux attentes en termes de coût et de qualité des habitants, mais également se diversifier et innover afin de compenser le triptyque idéalisé "maison - jardin - stationnement", impossible à mettre en œuvre en centre ancien.

C'est dans ce cadre que la ville a soutenu le projet d'habitat participatif en lui proposant un terrain situé au cœur du centre ancien, à proximité de l'ancien hôtel de ville. Celui-ci étant divisé en trois parcelles relativement étroites, des opérations classiques étaient compliquées et coûteuses. L'idée d'un modèle d'habitat innovant a été rapidement validé, en incluant dans le cahier des charges du projet une ouverture sur la cité, afin d'être en adéquation avec le projet de ville.

Le projet de onze logements, porté par l'agence Dauphins Architecture, propose des typologies allant du T2 au T5, et inclura aussi des espaces communs, dont une salle ouverte à d'autres associations, afin de lui donner un caractère de micro-équipement. L'intégration du bailleur social Gironde Habitat permet de faciliter la mise en œuvre et le financement du projet, et la proposition de logements locatifs sociaux à très sociaux permet d'une part de faciliter un renouvellement d'habitants, mais aussi de garantir une mixité sociale et intergénérationnelle.

Ce choix de cas d'étude illustre bien les nouvelles manières de faire la ville et de revitaliser les centres-bourgs, à travers le soutien d'initiatives innovantes et citoyennes, et des choix politiques forts.

L'approche méthodologique s'est faite par différentes méthodes d'analyse (figure 2). Premièrement, la contextualisation du cas d'étude a été faite par l'analyse documentaire sur l'histoire de la ville, ainsi que sur les différents projets mis en place au long de cette dernière décennie. Ainsi, j'ai pu comprendre la place et le rôle de La Réole dans son bassin de vie et son rayonnement historique sur les différentes villes voisines. Cela m'a aussi permis de déterminer quel était l'état de la ville avant le début des différents projets de renouvellement urbain, les stratégies et les choix politiques et urbains que l'équipe communale a mis en place afin de (re)donner une identité forte à la ville.

Deuxièmement, par l'exploitation de ressources documentaires, bibliographiques ou encore sitographiques, j'ai pu étayer les points de vue, les différentes hypothèses d'auteurs (rapports d'étude, sondages, articles, podcasts, interview,... ) afin de mieux cerner l'histoire des politiques urbaines et leur application sur les territoires non métropolitains telles que les petites et moyennes villes, tout en confirmant ou infirmant mes hypothèses et préjugés préliminaires.

Cette étape s'est poursuivie tout au long de la rédaction du mémoire, afin de faire des allers-retours entre la théorie et le cas d'étude choisi.

Troisièmement, j'ai effectué plusieurs entretiens avec différents acteurs afin de mieux cerner dans un premier temps le projet de revitalisation de la ville, grâce à ma rencontre avec Bruno Marty, maire de la commune.

Dans un second temps, en m'intéressant plus particulièrement au cas du projet d'habitat participatif "Le Jardin sur le Toit", j'ai d'abord participé à une conférence proposée par Habitat Participatif France présentant le projet, avant de rencontrer Johanna Domine, chef de projet chez Gironde Habitat qui m'a permis de comprendre la place du bailleur social dans un projet de ce type.

J'ai ensuite pu partager un moment avec trois futurs habitants: Nicole Boussinot, l'une des pionnières du projet, ainsi que Nicolas Brighi et Marie-Claire Birac. Cet échange m'a éclairé sur la diversité relative des habitants, sur leur implication citoyenne et sur le processus de participation dans la construction de logements.

<sup>11</sup> Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde, PLUi, mai 2021. IRL: <https://www.reolaisensudgironde.fr/cadre-de-vie/plan-durbanisme-intercommunal/>

J'ai également eu l'opportunité de rencontrer Hugues Joinau, architecte chez Dauphins Architecture, agence mandatée pour le projet. Cet échange a été particulièrement intéressant, étant donné que l'agence avait préalablement déjà travaillé en habitat participatif, mais pas dans le cadre d'une revitalisation de petite ville.

Enfin, ma rencontre avec l'Assistante à Maîtrise d'Usage, Isabelle Foret-Pouget, m'a permis d'avoir les points de vue de chaque acteur du projet.

Ces différentes méthodes d'analyse m'ont permis d'avoir un point de vue global sur la situation des petites et moyennes villes, et sur l'émergence de nouvelles manières de faire les projets urbains, en incluant les citoyens.

	Temps 1	Temps 2	Temps 3
Objectifs	contextualisation du cas d'étude	comprendre les enjeux généraux (métropolitains, historiques, socio-économiques)	zoomer sur un projet en particulier pour mieux comprendre les enjeux généraux
Moyens	Analyse documentaire (ZPPAUP, cartographie...)	Ouvrages, articles scientifiques, articles de médias, podcasts, rapports d'étude...	Entretiens: - Maire de La Réole - Habitants du Jardin sur le toit - Architecte - Bailleur (chef de projet) - Assistante à Maîtrise d'Usage

Figure 2: Tableau récapitulatif méthodologie Aude Baudrier

Ce mémoire vise donc à comprendre comment l'habitat, et plus particulièrement la participation citoyenne dans l'habitat, peut-être un choix résidentiel favorisant le réinvestissement des petites et moyennes villes.

Dans une première partie, il est nécessaire, afin de mieux en comprendre les enjeux, d'établir un panorama des différentes stratégies de revitalisation des petites et moyennes villes par le prisme de l'habitat. En effet, celles-ci doivent tenir compte des nouveaux besoins et des nouvelles attentes des habitants, afin de pouvoir dépasser le modèle du traditionnel pavillon périphérique. Pour ce faire, les grands programmes nationaux de renouvellement urbain mettent toujours un accent sur l'importance de l'habitat, mais on observe surtout une émergence de nouvelles manières de faire, notamment la co-construction et la participation des habitants.

La seconde partie s'axe particulièrement sur le cas du projet d'habitat participatif actuellement en cours de projet à La Réole, le Jardin sur le Toit. Cette partie vise à comprendre les origines du projet, les dispositifs mis en place en faveur de la mixité sociale, fonctionnelle et d'ouverture sur la ville, mais surtout les systèmes et jeux d'acteurs, entre habitants, professionnels et élus.

Elle se termine par une réflexion sur les limites de cette forme d'habitat dans le cadre d'une revitalisation, mais aussi plus généralement: s'adresse-t-il vraiment à tous? Est-il si flexible qu'il le prétend?

# PARTIE 1

---

## L'HABITAT, UN POINT ESSENTIEL DANS LES STRATÉGIES DE REVITALISATION DES PETITES VILLES

La première partie s'attarde sur le rôle des petites villes dans l'organisation territoriale. Face aux métropoles, elles ont longtemps fait figure d'intermédiaires entre le monde rural et le monde urbain. Pourtant, elles ont aussi souvent été délaissées, et peinent aujourd'hui à retrouver cette centralité primordiale dans le schéma du territoire. Ce manque d'intérêt pour les petites villes s'explique notamment par l'habitat, qui ne répond plus toujours aux besoins actuels, notamment dans les centres-bourgs. Il représente donc un enjeu important pour (re)donner envie aux ménages de s'installer dans les centres anciens. Pour y répondre, des grands programmes nationaux, mais aussi des nouvelles manières de faire la ville et l'habitat, comme la participation citoyenne, commencent à émerger.

## CHAPITRE 1: LA PLACE DES PETITES VILLES AU SEIN DE L'ORGANISATION TERRITORIALE: ENTRE RECHERCHE D'IDENTITÉ ET AFFIRMATION DE CENTRALITÉ

Les petites et moyennes villes ont longtemps été des symboles de centralité dans le schéma territorial. Pourtant, elles font face aujourd'hui à de nombreuses et diverses difficultés. Pour tenter de retrouver une place face aux grandes villes, elles cherchent donc à mettre en avant leurs atouts et à se redynamiser grâce à différentes stratégies.

### 1.1- La petite ville, une entité difficile à définir

Si les petites villes ont parfois du mal à s'intégrer dans l'organisation territoriale, c'est d'abord lié à une difficulté à saisir l'identité des petites villes et de la complexité de leur définition. Comme dit en introduction, les définitions sont presque aussi nombreuses que les études auxquelles elles se confèrent. Si le seuil peut varier entre 1 000 et 20 000 habitants, on peut s'accorder sur des communes regroupant un nombre réduit d'habitants, tout en proposant des caractéristiques économiques et fonctionnelles. Pour Jean-Paul Laborie<sup>1</sup>, une petite ville rassemble trois éléments fondamentaux qui la distinguent d'un bourg: ce sont des "unités de production-résidence-services". En résumé, elles possèdent des fonctions et attributs urbains (rues commerçantes, comme la rue Armand Caduc à La Réole, une animation urbaine, du mobilier urbain...) mais en nombre réduit et moins diversifiés par rapport à de plus grandes villes.

Il s'agit donc d'une catégorie assez hétérogène tant les situations diffèrent d'une petite ville à l'autre, mais on peut les diviser en deux grands groupes à partir de leur position géographique: les petites villes isolées, et les petites villes intégrées<sup>2</sup>.

Les petites villes intégrées ont des logiques de fonctionnement d'agglomération, et se situent soit en banlieue proche d'une grande ville, soit dans le périurbain (dans le cas de Bordeaux, on pense à Saint-Eulalie par exemple). Leur localisation en font de fait des situations d'entre-deux, et proposent des cadres de vie plus "naturels" (labels ville fleurie, proposition de vastes espaces naturels...) tout en menant une politique d'aménagement renforçant leur urbanité.

<sup>1</sup> LABORIE, Jean-Paul, 1997, « Les petites villes et la métropolisation », Introduction à *Bourgs et petites villes* (Actes du colloque de Nantes), J.-P. Laborie, J. Renard éd., Toulouse, Presses universitaires du Mirail, p. 21-48

<sup>2</sup> MAINET, Hélène. « Les petites villes françaises en quête d'identité. Ambiguïté du positionnement ou image tactiquement combinée ? », *Mots. Les langages du politique* [En ligne], 2011, consulté le 13/10/21. URL : <http://journals.openedition.org/mots/20514>

Les petites villes isolées sont quant à elles des centres de bassins de vie, et polarisent majoritairement des territoires ruraux. Elles accordent alors une importance capitale à leur urbanité, dans l'objectif de renforcer leur rôle de centralité, découlant probablement du rôle historique que joue la petite ville.

### 1.2- La vision actuelle des petites et moyennes villes: des communes qui cherchent à mettre en avant leurs atouts

Depuis quelques décennies, les petites villes cherchent à mettre en avant leurs atouts, afin d'affirmer leur rôle de centralité et de pôle fédérateur au sein de leur territoire. La compétitivité territoriale a en effet souvent été en faveur des plus grandes villes, où se concentrent les activités économiques. Quant aux petites villes, elles ont souffert d'un déclin économique et démographique, dont le grand nombre de bâtiments abandonnés, délabrés, ou encore les rez-de-chaussée vacants dans les centres-bourgs est le témoin.

Les petites villes sont en effet souvent associées aux difficultés auxquelles elles ont fait face depuis le début du vingtième siècle, à savoir crise économique, exode rural et déclin démographique, retard par rapport à la modernité des grandes villes... Si on prend le cas de La Réole, elle comptait selon l'INSEE 81 logements vacants en 1968 et 374 en 2013 (figure 3). Quant à sa population, elle passe de 4 945 habitants à 4 092 pour les mêmes années. Elles sont ainsi catégorisées comme dévitalisées, asséchées et ne deviennent que la périphérie plus ou moins éloignée des grandes villes à proximité. Pourtant, si la vitalité se définit en partie par un dynamisme démographique, il faut aussi tenir compte de leur degré d'influence et d'attractivité sur les espaces ruraux et communes voisines. Bien qu'elles existent par et pour l'arrière-pays, elles s'en démarquent aussi en étant des intermédiaires entre la campagne et les villes plus importantes. De plus, elles ont longtemps été considérées comme très actives, et ce pour diverses fonctions (économiques, sociales, culturelles...).

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
<b>Ensemble</b>	<b>1 612</b>	<b>1 745</b>	<b>1 894</b>	<b>2 121</b>	<b>2 090</b>	<b>2 286</b>	<b>2 300</b>	<b>2 397</b>
Résidences principales	1 498	1 636	1 651	1 733	1 803	1 932	1 881	2 027
Résidences secondaires et logements occasionnels	33	25	43	54	33	69	46	45
Logements vacants	81	84	200	334	254	285	374	325

Figure 3: Évolution du nombre de logements par catégorie à La Réole  
Insee, RP2008, RP2013, RP2018, exploitations principales, 01/01/2021

### 1.3- Retour en arrière: les XIXème et XXème siècle, un tournant dans la structure des bourgs, diversification et complexification de leurs fonctions et rôles

Les XIXème et XXème siècles marquent en effet un tournant dans l'évolution de la structure des bourgs, villages et villes rurales. Leurs fonctions économiques et sociales évoluent et se complexifient, transformant des bourgs en réelles petites villes, s'affirmant comme chef-lieux. Leur rayonnement peut atteindre 10 à 20 kilomètres, et leurs fonctions se diversifient: rôle commercial, de services et d'échanges culturels...<sup>3</sup>

Tout d'abord, les petites villes se caractérisent comme des lieux de production. Leur position géographique leur permettait déjà jusque-là d'être au carrefour d'échanges commerciaux, comme c'est le cas de La Réole, qui est stratégiquement positionnée sur la Garonne, à mi-chemin entre la Dordogne et l'Aquitaine. Son emplacement, sur les chemins de Compostelle (figure 4), lui permet d'être à la fois un point d'étape terrestre, sur la Voie Limousine (route vers l'Espagne) et un point d'étape fluvial. Dès la moitié du XIXème, une majorité d'entre elles se dotent de fabriques ou d'usines, qui entraînent à la fois croissance économique, emplois, mais surtout, elles attirent (ou fixent) la population, évitant temporairement le phénomène d'exode rural. La Manufacture du Tabac (figure 5), construite en 1907 à proximité de la gare de la Réole, illustre bien le phénomène. Elle montre l'importance de la proximité du chemin de fer, qui a soutenu l'attractivité de la ville en la reliant à des pôles plus importants, comme Bordeaux.

Les foires et marchés étaient bien entendu un autre élément favorisant l'attractivité des bourgs, qui sont non seulement un temps pour échanger des biens, mais font aussi intégralement partie de la vitalité, synonyme de convivialité, de proximité sociale, de partage...

*"aller à la foire, c'est aussi se divertir, faire des rencontres ou revoir des connaissances, discuter, marchander, échanger, se disputer parfois (...) boire enfin, à l'occasion"<sup>4</sup>*

<sup>3</sup> MARACHE, Corinne. « Les petites villes, pôles de dynamisme en milieu rural ? L'exemple aquitain, milieu XIXe -début XXe siècles », *Histoire urbaine*, vol. 15, no. 1, 2006, pp. 93-114. Consulté le 13/10/21.

<sup>4</sup> *ibid*



Figure 4: Cartographie des chemins de Compostelle Guide Gallimard (Chemins de Saint-Jacques, 1999)



Figure 5: Photographie de la Manufacture du Tabac, La Réole, carte postale date et auteur inconnus

Mais les bourgs proposent également une large gamme de services, dont les habitants environnants ne peuvent se passer: interface entre le monde rural et les grandes villes (figure 6), on y trouve notamment les notaires, les huissiers, les avocats, mais aussi les établissements scolaires ou les établissements de crédit dès le début du XXème. Toutes ces activités rendent le centre-bourg vital à un grand nombre d'habitants, qui doivent faire le déplacement de manière régulière. L'encadrement médical (médecin, sage-femme, pharmacien, parfois hôpital) est également bien plus complet qu'en campagne.

Il faut également noter leur rôle phare de regroupement, à travers la création de concours agricoles annuels (le comice) ou encore d'associations agricoles. À La Réole, M. Trichereau, ingénieur agronome et professeur d'agriculture, contribue par exemple en 1911 à la création de deux caisses de crédit agricole, six mutuelles contre les incendies, une contre la mortalité du bétail, deux syndicats agricoles, un syndicat d'élevage, témoignant du lien étroit entre la petite ville et la campagne.<sup>5</sup>

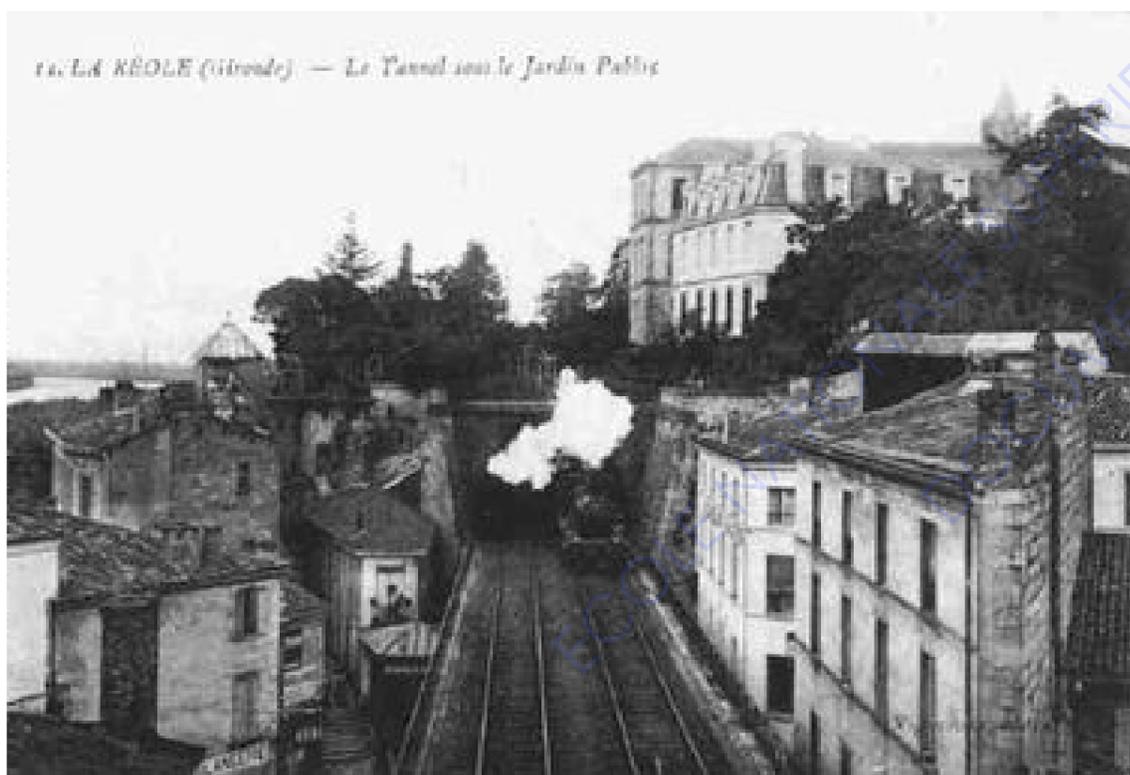
Les rassemblements ne concernent pas seulement le monde agricole, mais aussi la petite bourgeoisie des villes rurales, avec les différents cercles et clubs, permettant une vraie vie sociale locale. On assiste également à un avènement des loisirs et des sports, avec la création d'équipes communales, de fanfares, de courses en tout genre (hippiques, cyclistes, ...) qui se traduisent par la construction d'espaces dédiés: cinéma, hippodrome. En quelques décennies, une réelle révolution urbaine a transformé les petites villes et leur structure urbaine.

Ces évolutions et cette affirmation du rôle de centralité se traduit en effet sous la forme de marqueurs architecturaux et urbains, qui se font de plus en plus nombreux et impressionnants afin de se démarquer des autres bourgs ruraux: construction d'un hôtel de ville, d'établissements scolaires, aménagements urbains (ruelles pavées, élargies, mise en place d'un système d'égouts, parfois de trottoirs)... A cela s'ajoutent les importants travaux d'infrastructures, dans l'optique de s'inscrire dans la croissance du trafic: la construction de ponts ou encore de routes nationales montre la volonté de s'inscrire durablement dans le schéma territorial.

<sup>5</sup> MAINET, Hélène. « Les petites villes françaises en quête d'identité. Ambiguïté du positionnement ou image tactiquement combinée ? », *Mots. Les langages du politique* [En ligne], 2011, consulté le 13/10/21.



Figure 6: Un rapport entre la ville et ses loisirs et le monde agricole  
Photographie, auteur inconnu, 1949



Figures 7: Cartes postales d'époque, le chemin de fer séparant ville haute et ville basse  
Photographie, auteur inconnu, 1949

Une fois encore, La Réole entre bien dans cette démarche de recherche d'affirmation par ces signaux architecturaux (figures 7 et 8): construction de l'actuel Lycée Jean Menou en 1884, construction de la passerelle, construction de la gendarmerie en 1853... Ces aménagements ont le mérite d'identifier l'importance de la ville, mais bouleversent fortement sa structure urbaine. La voie ferrée, construite en 1875, coupe le centre du fleuve, les routes départementales et l'avènement de la voiture transforment de nombreuses places (place George Chaigne, place de la Libération) en nœuds de circulation. En voulant affirmer sa position dans l'organisation territoriale, La Réole a finalement perdu certains de ses attraits qui en faisait un bourg agréable à vivre. Les bourgs sont souvent appréciés pour leur petite taille, facilitant les échanges et la proximité, tandis que l'aménagement urbain en faveur de la voiture a changé les usages des places, avenues, ruelles sur lesquelles se promenaient avant les piétons.



Figure 8: Carte postale d'époque, le pont suspendu  
Photographie, auteur inconnu, 1949

#### 1.4- Le marketing territorial comme moyen de comprendre la stratégie des petites villes pour se redynamiser

Aujourd'hui, les petites et moyennes villes cherchent donc à retrouver le dynamisme d'autrefois, et à attirer une nouvelle population tout en maintenant l'actuelle.

Le marketing territorial est une bonne manière de comprendre la stratégie de valorisation qu'entreprend une commune. La Réole, sur son site internet, met en avant à la fois sa centralité en exposant son "marché locavore", son "patrimoine remarquable", mais aussi sa connectivité à Bordeaux: "à 33 minutes de Bordeaux", "une cité connectée" (figure 9). Par ailleurs, la commune a lancé le programme "33 minutes pour changer de vie" en 2018, en référence à la distance en train de Bordeaux, dans le but de rassembler les différents acteurs de l'habitat (banques, notaires, agences immobilières) afin de promouvoir la vie à La Réole.

Si le raccordement à la métropole la plus proche est un atout clairement mis à l'honneur, les petites villes jouent également sur leur attractivité résidentielle et/ou touristique. En effet, la production n'étant plus le fort de l'économie locale, elles sont majoritairement passées sur une économie présentielle, c'est-à-dire basée sur la consommation des résidents et des personnes présentes temporairement (à travers notamment le développement des activités et emplois dans la sphère domestique). Ce nouveau paradigme leur permet de valoriser d'une part leur histoire, témoin de l'enracinement et de l'identité de la commune. Cela s'accompagne de la valorisation patrimoniale: La Réole a réalisé une étude dans l'optique de la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui a notamment permis de rédiger une liste de bâtiments à protéger et valoriser. Cette action lui a notamment valu le titre de la plus petite ville d'Art et d'Histoire de France, dont le label a été délivré en 2015. Cette valorisation patrimoniale touche quasiment exclusivement le centre-bourg, ce qui renforce son rôle de centralité et d'urbanité. Par ailleurs, cette association "patrimoine et dynamisme" rappelle le couple "culture et innovation" mis en œuvre dans les grandes villes, de manière plus modeste, mais aussi plus adaptée aux petites villes.



Figure 9: Accueil du site de La Réole  
Captures d'écran, 29/12/21

D'autre part, elles cherchent aussi à valoriser une image qui correspond aux attentes actuelles des individus, ou tout du moins à l'idée que les acteurs en ont: celle d'une ville ordinaire, à "taille humaine", expression souvent utilisée pour décrire un équilibre entre les qualités de la vie urbaine sans les défauts de la grande ville, qui "fait peur" où l'humain n'est pas anonymisé. *A contrario*, la ville considérée à taille humaine est "celle où on peut encore marcher à pied, celle où on peut, de partout, aisément accéder au centre"<sup>6</sup>.

L'image de marché hebdomadaire est alors fortement mis en avant, synonyme de convivialité, de partage, mais aussi de rythme de vie plus apaisant. L'idéologie de la proximité se veut ici rassurante, où la convivialité, l'identité locale, la solidarité doivent conforter le quotidien. Dans une étude réalisée par l'Ifop en 2018 pour Familles Rurales<sup>7</sup>, le calme, la tranquillité, la nature sont les principaux attributs retenus par les français quant à la ruralité, mais cette attractivité est conditionnée par une présence de services de proximité et de solutions de mobilités.

Ainsi, la présence d'une gare reliant la ville à Bordeaux est un atout majeur pour La Réole, en addition à sa position géographique, entre hectares de nature et panorama sur la Garonne. La ville mise également sur l'importance de la vie associative, ainsi qu'une politique culturelle largement mise en avant, avec l'organisation de neuf festivals, ou encore la création d'un pôle culturel dans le projet de revitalisation de la ville.

Cependant, ces qualités ne sont appréciées au quotidien qu'en présence d'un centre-ville dynamique, concentrant services, équipements, commerces de proximité. Si La Réole commence doucement à se relever de la crise économique et démographique (d'après l'INSEE, son solde apparent des entrées et sorties de la commune est de +1,6% entre 2013 et 2018, après avoir été négatif pendant des dizaines d'années)<sup>8</sup>, on y trouve encore de nombreux rez-de-chaussée vacants, signes de commerces abandonnés. Ces espaces doivent donc être intégrés dans le processus de revitalisation.

---

<sup>6</sup> RAZEMON, Olivier, "Qu'est-ce qu'une ville à taille humaine?", *Le Monde*, 11/12/21 [en ligne], consulté le 20/12/21.

<sup>7</sup> Familles Rurales. *Territoires ruraux: perceptions et réalités de vie*, rapport d'étude, IFOP, octobre 2018.

<sup>8</sup> Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil

Enfin, l'accessibilité et la mobilité doivent être facilités. Si la plupart des ménages possèdent une, deux voire trois voitures, c'est parce que ces communes ont du mal à se positionner face à l'offre commerciale en périphérie, encourageant l'usage de la voiture. La proximité, l'attractivité des services, des commerces et équipements en centre-ville doivent donc être affirmés et appuyés par un meilleur plan de mobilités. Ce point est un élément phare dans le projet de La Réole, la ville étant construite sur le flanc d'une colline. La création d'un ascenseur urbain viserait à améliorer l'accès depuis la ville basse, traversée par la départementale, vers le centre historique et les différents pôles administratifs, culturels et de services.

L'habitat est un élément essentiel pour redonner envie aux populations de vivre en centre ancien. Cependant, les besoins des individus s'illustrent plutôt sous la forme du pavillon en périphérie, engendrant une hausse de vacance dans le centre. Les pouvoirs publics tentent alors d'y répondre par différents moyens et outils, afin de rendre plus attractif et de favoriser l'habitat en cœur de ville.

### 2.1- L'habitat, un élément primordial dans la redynamisation des petites villes

La question de l'habitat est donc primordiale dans un projet de revitalisation. Agir sur celui-ci est essentiel pour donner envie de vivre dans les centre-bourgs. D'une part, la requalification du bâti est nécessaire pour résorber l'insalubrité et rénover le patrimoine, qui participe à améliorer l'image et l'identité de la commune. D'autre part, la bonne compréhension des besoins (et la diversité de ceux-ci) des habitants actuels et futurs est une condition *sine qua non* afin de produire un habitat et un environnement de vie qualitatif. Car la mise en place d'une offre qui puisse concurrencer l'habitat pavillonnaire constitue l'enjeu principal pour la revitalisation des bourgs.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> LE BRETON, Yves (dir.), *Forum des solutions. L'innovation en partage dans les coeurs de ville*, ANCT, PUCA, Cité de l'Architecture et du Patrimoine, juin 2020.

### 2.2- Retour historique: les références en termes d'habitat en France, du moyen-âge à aujourd'hui

En effet, bien qu'historiquement la frontière entre bourg et campagne était claire, le XX<sup>ème</sup> siècle et les bouleversements que nos sociétés ont alors vécu ont changé la donne. On retrouve ainsi différents types d'immeubles en centre ville, comme peut en témoigner le ZPPAUP de La Réole (figure 10): habitat médiéval (immeubles étroits et profonds, immeubles accolés aux remparts avec jardins, ce qui est assez rare), hôtels particuliers des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, mais aussi des constructions plus récentes qui ne présentent aucun intérêt patrimonial. Autour de ce noyau se trouvait de l'habitat diffus, majoritairement des fermes, qui ont aujourd'hui parfois été raccordées à la ville par l'urbanisation du XX<sup>ème</sup> siècle.

C'est surtout durant les années 1970, marquées par l'avènement de l'automobile et des infrastructures routières, qu'une périurbanisation commence à s'installer (figure 11), à travers les zones commerciales ou l'habitat pavillonnaire, créant ce qu'on appelle le mitage urbain ("*l'éparpillement, sans plan d'urbanisme réellement cohérent, d'infrastructures, de zones d'habitat, de zones d'activité, dans des espaces initialement ruraux*"<sup>10</sup>).

La maison individuelle est alors largement plébiscitée, en opposition aux immeubles accolés du centre-bourg, et en grande partie sous la forme du pavillon. D'après le rapport Mayoux (1979), en 1975, 315 000 maisons sont autorisées contre 260 000 logements collectifs dans les constructions neuves, alors qu'une dizaine d'années auparavant, 155 000 maisons étaient autorisées et 439 000 logements collectifs. Cela est le résultat d'un changement de politique du logement, qui voit désormais l'habitat pavillonnaire et le lotissement comme un outil d'urbanisation plus performant. La propriété serait garante de la paix sociale, quand les grands ensembles et leur densité sont fortement critiqués pour l'enclavement qu'ils créent.

De plus, la maison individuelle est le signe de réussite sociale à travers l'accès à la propriété, et correspond à la structure familiale de l'époque: une maisonnette, un jardin, un stationnement.

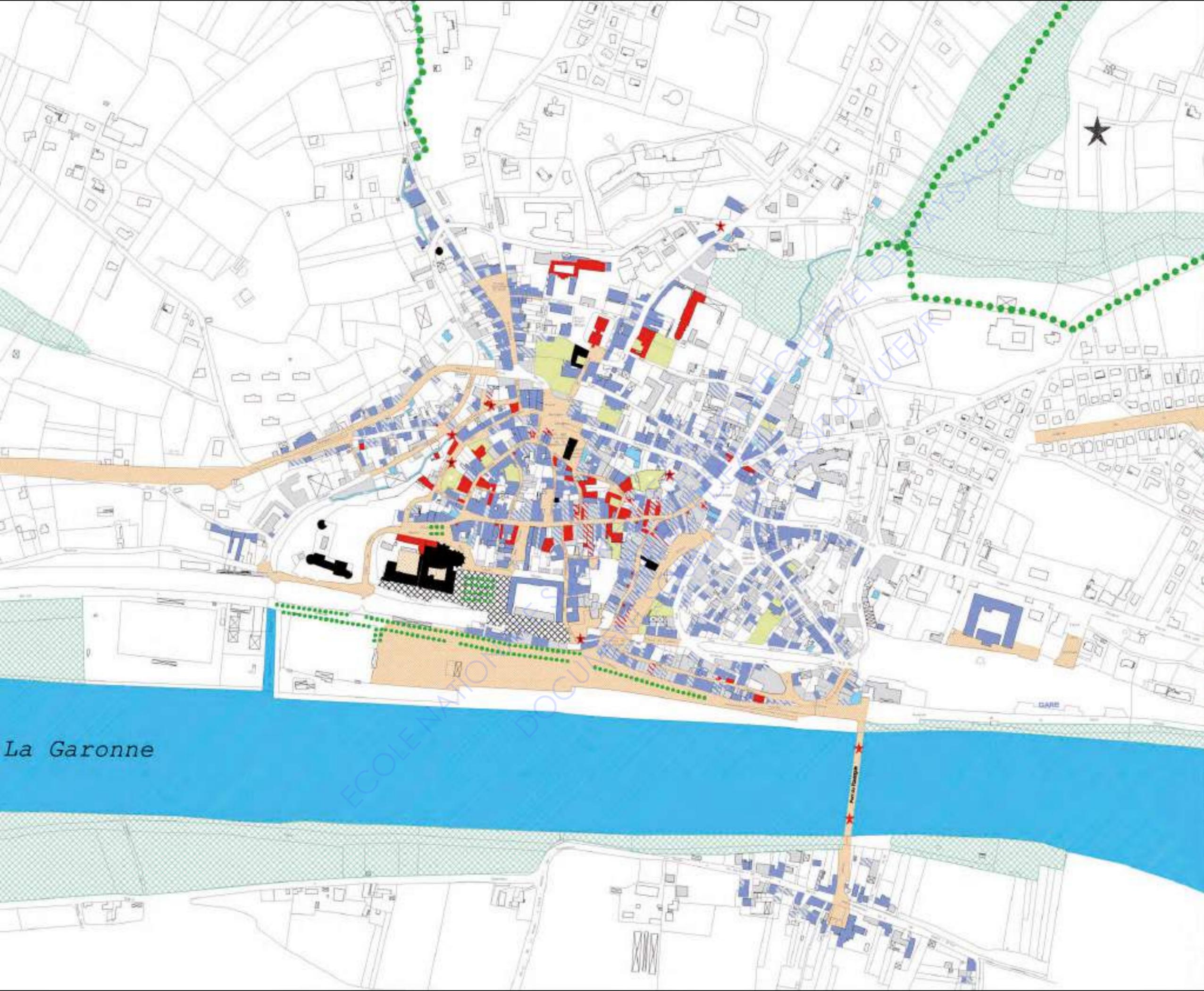
<sup>10</sup> "Mitage", *Géoconfluences*. URL: <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/mitage>

**ZPPAUP**

PONANT  
Stratégies Urbaines

95 rue Touffaire  
17300 Rochefort  
Tél : 05 46 99 00 64  
Fax : 05 46 99 49 02  
ponant.urba@wanadoo.fr

**Inventaire  
patrimonial**



- Monuments historiques
- Site classé
- Bâtiments remarquables
- Bâtiments remarquables à requalifier
- Éléments remarquables**
- Puits
- Pont sur le Charros
- Fontaine de Marmory
- Porte du Saut
- Devantures commerciales remarquables
- Bâtiments dans leur état du XIX<sup>e</sup>s
- Bâtiments du XIX<sup>e</sup>s. à requalifier
- Bâtiments du XX<sup>e</sup>s. intéressant
- Bâtiments du XX<sup>e</sup>s. à requalifier
- Bâtiments à intérêt architectural faible
- Espaces publics remarquables
- Espaces privés remarquables
- Espaces naturels remarquables
- Haies et alignements d'arbres
- Arbres isolés remarquables

La Garonne



Figure 10: Inventaire patrimonial (précédente double page)  
ZPPAUP, extraits du rapport de présentation (Ponant stratégies urbaines), La Réole

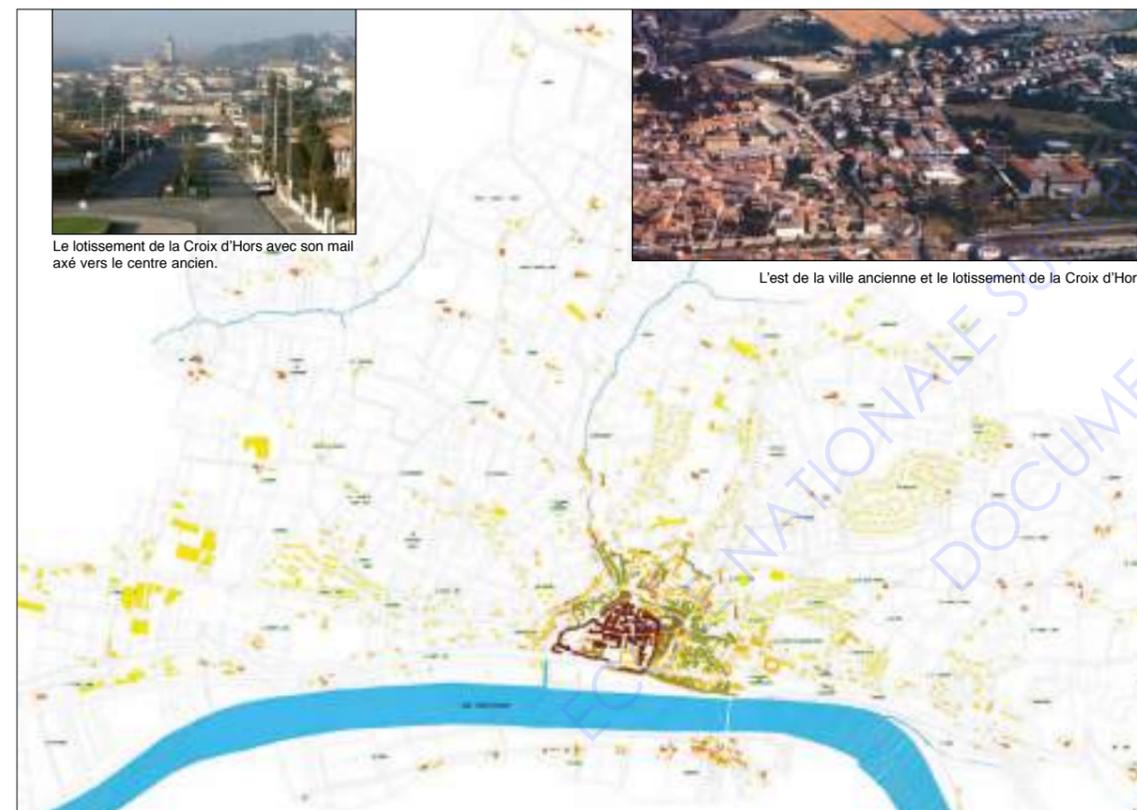


Figure 11: Etat actuel: périurbanisation de La Réole  
ZPPAUP, rapport de présentation, La Réole

### 2.3- Aujourd'hui, un habitat en centre-ville vacant, qui ne répond plus aux normes et besoins des habitants

Ainsi, si l'offre de logement était autrefois concentrée dans les centre-bourgs, elle est depuis cette période diffuse, en périphérie, répondant à la suprématie de la voiture. Aujourd'hui, l'offre de logement en centre bourg est donc en grande partie vacante (à La Réole, on trouve 18% de logements vacants et 12% de logements présumés indignes<sup>11</sup>), et ne répond plus aux aspirations et aux besoins des individus. L'étroitesse des tissus urbains induit souvent des logements très peu lumineux, peu accessibles aux personnes à mobilité réduite, et une absence d'espace extérieur (élément indispensable pour une majorité des français: lors du baromètre Qualitel-Ipsos 2020<sup>12</sup>, 82% des sondés le jugent indispensable).

De surcroît, la propriété n'est plus toujours plébiscitée: la mobilité résidentielle s'accroît, et l'offre de logement locatif n'est pas en adéquation avec la demande. La Réole manque, à l'image d'une majorité de communes rurales, de petites typologies de logement: l'évolution de la structure familiale entraîne des plus petites tailles de ménages (on passe de 3,12 personnes par ménage en moyenne en 1968 à 2,03 en 2017<sup>13</sup>), notamment par la hausse des divorces, mais aussi par le départ plus précoce des jeunes, notamment pour les études. Ainsi, 43% des ménages de La Réole en 2017 sont constitués d'une seule personne, alors que 29% des résidences principales comportent 5 pièces ou plus (figure 12).

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 932</b>	<b>100,0</b>	<b>1 881</b>	<b>100,0</b>	<b>2 027</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	133	6,9	111	5,9	123	6,1
2 pièces	167	8,7	203	10,8	210	10,4
3 pièces	461	23,9	408	21,7	500	24,7
4 pièces	550	28,4	556	29,6	606	29,9
5 pièces ou plus	621	32,1	603	32,1	588	29,0

Figure 12: Résidences principales selon le nombre de pièces  
La Réole, Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

<sup>11</sup> Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

<sup>12</sup> enquête Ipsos pour QUALITEL menée du 23 avril au 4 mai 2020 auprès de 2600 personnes représentatives de la population française âgées de 18 ans et plus.

<sup>13</sup> Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales

En parallèle, on assiste à un vieillissement important de la population (la part des 65 ans et plus a augmenté de trois points entre 2003 et 2018 seulement, selon l'INSEE)<sup>14</sup>, ce qui entraîne le besoin non seulement d'une adaptation des logements mais aussi d'un changement au niveau de leur environnement: la proximité des services (notamment dans le domaine de la santé), des administrations et des commerces est un point essentiel, notamment lorsque les personnes âgées habitent seules, afin d'éviter l'isolement et le sentiment d'insécurité.

#### 2.4- Le centre-ville comme espace idéal pour habiter, à certaines conditions

De ce point de vue, le centre-bourg semble donc être idéal, à condition que la question de l'habitat soit largement prise en compte dans les politiques de la commune, afin de rendre les logements plus confortables, cohérents avec la demande et accessibles, et que cette politique d'habitat soit incluse dans un projet global qui participe à la revitalisation des petites villes.

Dans ce cadre, l'offre de logement doit, pour être attractive et concurrencer le pavillonnaire, proposer des solutions innovantes et alternatives, et ce, soit en recyclage urbain (en réhabilitant le parc existant), soit en construisant dans les dents creuses, afin d'éviter de poursuivre l'étalement urbain tout en participant à la polarisation et à l'intensification du développement de la ville en son centre. Si les besoins des individus sont difficiles à mettre en œuvre individuellement, il est possible d'y répondre en mutualisant certains espaces, services, équipements. Ainsi, le jardin pourrait être remplacé par davantage d'espaces publics de qualité, de végétalisation des rues, ou encore, dans le cadre d'un immeuble collectif, d'un espace extérieur partagé. Cela permet alors une échelle intermédiaire entre le public et le privé. En plus d'améliorer la qualité des logements, il est indispensable de répondre à l'injonction économique, en proposant des logements décents à un prix abordable. Le partenariat avec un bailleur social est ici une bonne opportunité pour répondre à cet enjeu, comme cela a été le cas pour le Jardin sur le Toit à La Réole, porté par Gironde Habitat. Il est néanmoins indispensable de travailler avec tous les différents acteurs du logement afin d'offrir différentes options aux habitants.

Enfin, l'intégration des opérations d'habitat dans leur environnement est essentielle: intégration dans le tissu urbain, dans l'identité patrimoniale... Il est important que la morphologie de l'opération soit socialement acceptée et acceptable<sup>15</sup>, surtout lorsqu'il s'agit d'habitat collectif. Pour ce faire, le projet doit être en phase avec la silhouette urbaine de la ville. La densification des centres est cependant à double tranchant: si elle peut envoyer un message positif d'animation et de vitalité, la densité peut aussi faire peur, car renvoyant à l'image des grands ensembles HLM des années 1950. Pour éviter ce sentiment d'oppression, il est possible de jouer entre la densité bâtie et la densité perçue. La présence de végétal dans les espaces publics, la diversité des usages autres que l'habitat, ou encore la préservation de l'intimité sont des problématiques à prendre en compte lors de la conception de telles opérations.

<sup>14</sup> Insee, estimations de population (résultats provisoires arrêtés fin 2017)

<sup>15</sup> ROUSSEAU, Amélie, GAUTHIER, Audrey, WATKIN, Yann. *Développer l'habitat en coeur de boeur et village. Comment produire de l'habitat en respectant l'objectif ZAN?* Rapport d'étude, Institut Paris Région, mai 2021.

## 2.5- Les stratégies d'action sur l'habitat des pouvoirs publics: des outils incitatifs et coercitifs aux programmes nationaux, régionaux et départementaux

Face à la part importante de logements indignes dans les centres anciens, les pouvoirs publics ont donné des possibilités d'actions à la fois sur le parc privé (c'est-à-dire des logements gérés par des propriétaires privés) et le parc public (gérés par des bailleurs sociaux).

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) a été créée en 1971 dans le but d'améliorer l'état du parc de logements privés existants. Placée sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de la Transition écologique et de l'Économie, des Finances et de la Relance, elle accompagne à la fois directement avec les propriétaires ou bailleurs privés à l'aide d'aides financières, mais est également un soutien aux collectivités territoriales dans leur programme local d'habitat, en soutenant leurs actions coercitives et incitatives. L'ANAH propose ainsi une palette d'outils d'intervention selon les stratégies, enjeux et caractéristiques des territoires (figure 13).

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) vise principalement à résorber l'habitat indigne: d'une durée de un à cinq ans maximum selon le contexte, il s'agit d'une contractualisation entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité territoriale. Celle-ci ne concerne que des problèmes dans l'habitat existant de nature sociale et technique, sans tenir compte d'une logique plus transversale de projet de développement territorial. En général, il s'applique donc en adéquation avec d'autres programmes, comme le Programme Local d'Habitat par exemple.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (Opah) a une ambition plus large que le PIG. Celle-ci propose à la fois des aides financières et une ingénierie, et porte sur des contextes très différents: réhabilitation de quartiers, de centres anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées ou encore d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Une Opah se matérialise sous la forme d'une convention entre l'Etat, l'Anah et la collectivité territoriale concernée, et dure trois à cinq ans. Ce contrat pose un diagnostic, des objectifs, un programme local d'actions et précise les engagements de chacun des acteurs.

La particularité de ce type d'opération est qu'elle se décline sous plusieurs thématiques afin de s'adapter au plus proche de chaque situation: les Opah Renouvellement Urbain (Opah-RU), les Opah Revitalisation Rurale (Opah-RR), les Opah Centres-Bourgs (Opah CB) ou encore les Opah Copropriétés Dégradées (Opah-CD).

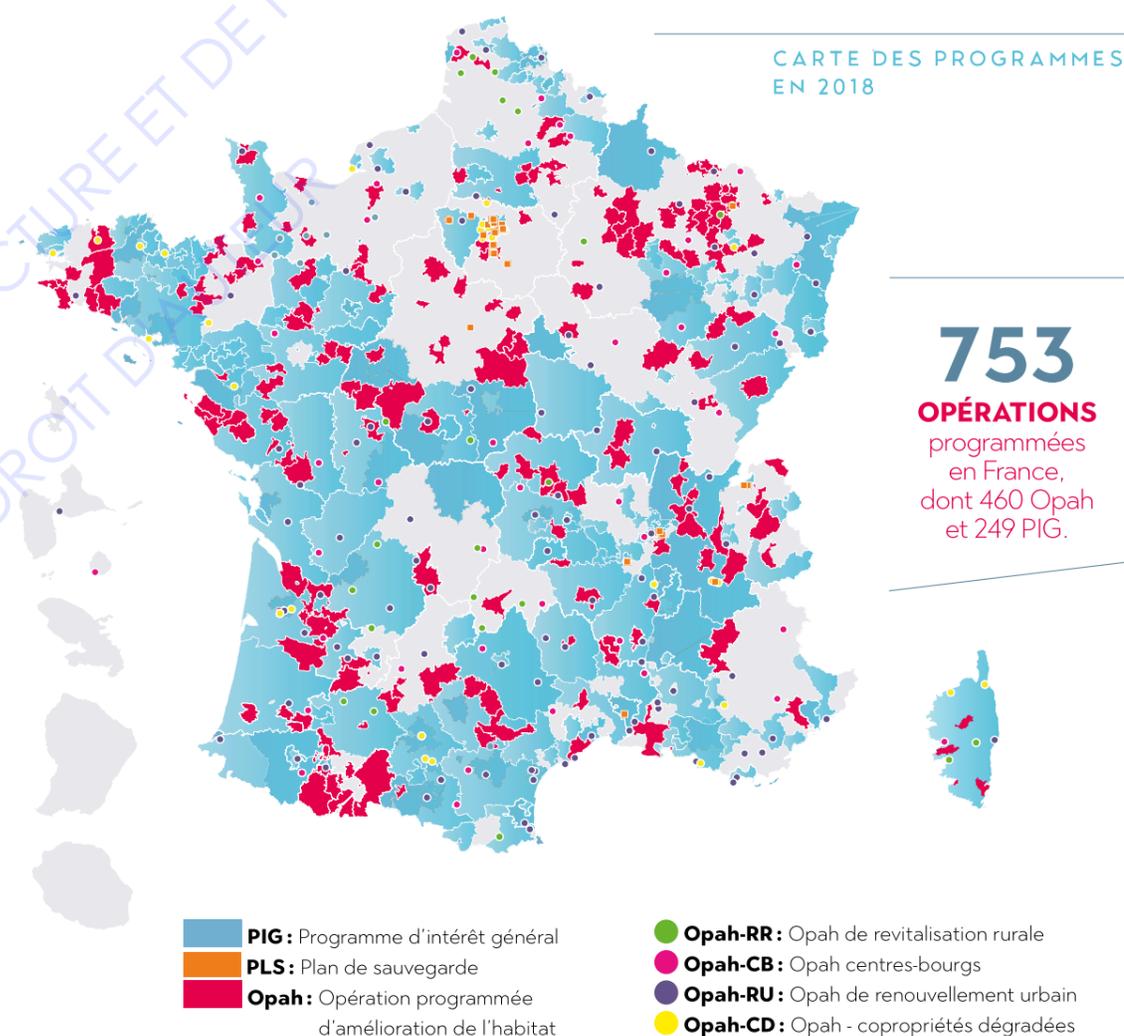


Figure 13: Cartographie des programmes menés par l'ANAH  
Rapport PDF *L'essentiel*, ANAH, 2018

En proposant un programme plus vaste, l'Opah propose des actions également sur d'autres volets que seulement l'habitat: volet urbain, volet patrimoine, volet services, commerces et équipements de proximité, volet environnement... Il s'agit donc d'un projet global de revitalisation.

Ces opérations soutenues par les collectivités sont d'une grande aide pour les différentes municipalités, d'une part financière, mais d'autre part grâce à la mise à disposition d'une ingénierie que chaque petite ville n'aurait pas les moyens d'avoir. Le chef de projet embauché dans le cadre d'opérations de ce type va notamment permettre de piloter ces projets en coordonnant les différents acteurs, tout en ayant un regard territorial. C'est ce qui a permis à La Réole de mettre en place le projet de renouvellement urbain La Réole 2020, signé en 2017, après plusieurs années de concertation.

En plus de ces actions incitatives, les municipalités peuvent décider de mettre en place des actions coercitives, dans les cas extrêmes, si les incitations financières ne suffisent pas. C'est le cas de La Réole, qui a d'abord commencé par mettre en place en 2012 une cellule de lutte contre l'habitat indigne, puis un permis à louer. Celui-ci oblige un propriétaire souhaitant louer son bien à faire une déclaration, entraînant la visite d'un technicien, validant ou non l'état du logement. Si l'état n'est pas satisfaisant, le propriétaire peut vendre le bien, ou effectuer les travaux nécessaires à la location.

Ces programmes menés par l'Anah sont également appuyés par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), mise en place le 1er janvier 2020. En facilitant l'accès aux ressources (ingénierie technique et financière, partenariats, subventions...), elle vise à soutenir les collectivités dans leurs différents projets. Elle propose ainsi différents programmes, notamment dans le but de réduire les inégalités entre les territoires. Action cœur de ville, pour les villes moyennes, Petites Villes de Demain... Elles prennent la même forme que les Opérations programmées, c'est-à-dire une convention d'adhésion, qui enclenche une phase de diagnostic et un plan d'actions, puis une convention cadre qui fixe le rôle de chacun.

Des actions menées par le département et la région peuvent dans certains cas s'ajouter à ces programmes nationaux, comme c'est le cas pour le département de la Gironde qui a développé depuis 2018 les premiers contrats "Ville d'Équilibre", dont La Réole est signataire depuis 2019. Ces contrats ont pour vocation de soutenir les villes considérées comme "locomotives" au sein de leur bassin de vie, avec des objectifs fixés en fonction des communes: celui de La Réole vise ainsi à revitaliser le centre bourg (notamment par la reconquête des îlots dégradés), ou encore à renforcer les fonctions d'accueil à la population.

La région Nouvelle-Aquitaine a également lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt pour la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Les communes éligibles devaient être des petits ou moyens pôles urbains, et avoir un taux de vacance supérieur à 10%, dans le but d'obtenir un soutien financier.

Ces différentes actions et collaborations, ont largement bénéficié à la ville de La Réole: le nombre de logements insalubres est passée de 374 en 2013 à 325 en 2018<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales

### CHAPITRE 3: ÉMERGENCE D'UNE NOUVELLE MANIÈRE DE FAIRE LA VILLE ET D'HABITER À TRAVERS LA PARTICIPATION CITOYENNE

Face à l'émergence des principes du développement durable, la participation citoyenne prend davantage de place dans les nouveaux projets urbains. L'habitat participatif, dans ce cadre, devient un outil pour transformer la manière de vivre dans les petites villes.

#### 3.1 La lente émergence du processus de participation en France

Ce n'est qu'à partir des années 1990, en adhérant à l'Agenda 21, issu du sommet de Rio en 1992, que la France a officiellement adhéré aux principes du développement durable, reposant sur les piliers sociaux, économiques et environnementaux. Cet accord a notamment sous-entendu la plus grande prise en compte du citoyen dans les décisions politiques, et notamment dans l'aménagement du territoire.

Mais si la participation citoyenne a réellement commencé à être institutionnalisée dans les années 1990 dans le sillage du développement durable, ses fondements reviennent pourtant à l'Antiquité et à l'*agora*, où chaque citoyen pouvait s'exprimer. Pourtant, en Europe, ce n'est qu'à partir de la moitié du XX<sup>ème</sup> siècle que quelques rares expériences participatives ont commencé à émerger: en Belgique, par exemple, Simone et Lucien Kroll conçoivent en 1970, avec la participation des étudiants, la Maison médicale des étudiants en médecine de la faculté de Louvain.

La mobilisation citoyenne commence à prendre de l'ampleur dès la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, soit sous la forme de luttes (comme c'est le cas des zones à défendre), ou sous une forme plus institutionnelle et réformatrice, incarnée par la participation citoyenne.<sup>17</sup>

Le premier "Groupe d'Action Municipale" se crée dans les années 1960 à Grenoble, à l'initiative d'associations, d'unions de quartiers et de syndicats ouvriers, suite au constat d'une inadéquation entre les réponses de la gouvernance traditionnelle et les questions urbaines.

<sup>17</sup> GIORGIS, Sébastien. "« Concertation », « participation », « co-construction », *l'histoire d'un long et délicat chemin vers une citoyenneté urbaine active*, Avignon, septembre 2019. URL: <http://www.encyclopedie-dd.org/encyclopedie/neige-neige-gouvernance-neige/2-2-les-milieus-naturels/concertation-participation-co.html#nb12>

Ces premières initiatives citoyennes ont cependant été éclipsées par la décentralisation des années 1980, où les différentes échelles territoriales acquièrent plus de pouvoir, en prenant le relais sur le modèle *top-down*. Cependant, l'élévation du niveau d'éducation, les réseaux sociaux, l'information en continu vont rapidement montrer les limites de ce mode de gouvernance. Aujourd'hui, la tendance commence doucement à mettre en avant la parole citoyenne: la préoccupation grandissante des professionnels pour l'acceptabilité sociale des projets et leur appropriation nécessite en effet un engagement plus important de la part des individus.

Ce changement de culture du projet n'est cependant pas toujours si évident. Beaucoup sont encore réticents à l'implication des citoyens dans les projets d'aménagement, que ce soient les élus, les professionnels, ou encore les habitants eux-mêmes. Cela vient probablement de l'héritage d'une culture professionnelle dans bon nombre de domaines encore très élitistes, séparant le savant du profane.<sup>18</sup>

La participation citoyenne génère souvent des craintes de la part des professionnels, qui l'associent généralement à une complexification du processus de projet, une peur de paraître indécis face aux électeurs, ou encore au risque que la participation n'entraîne qu'un avis personnel, au détriment de la collectivité. Les habitants, quant à eux, sont souvent méfiants en considérant qu'il ne s'agit que d'une illusion pour mieux faire passer un projet déjà bien défini (figure 14).<sup>19</sup>

Termes	Habitants, usagers <sup>3</sup>	Production	Dynamique de l'implication	Processus délibératif	Prise de décision
Autogestion Autopromotion	Groupe de volontaires	Stratégie, contenu et gestion du projet	Ascendante	Débats	Habitants
Participation Codécision	Groupes choisis et volontaires	Contribution directe à la décision	Descendante ou ascendante	Débats	Autorité compétente/ Habitants
Participation Coproducteur / co-construction	Groupes choisis et volontaires	Co-fabrication du projet	Descendante ou ascendante	Débats	Autorité compétente
Concertation	Groupes définis par l'autorité compétente	Propositions	Descendante	Débats	Autorité compétente
Consultation / "Concertation réglementaire"	Ensemble de la population	Avis	Descendante ou ascendante	Pas toujours de débats	Autorité compétente
Information	Ensemble de la population	Aucune	Descendante ou ascendante	Pas de débats	Autorité compétente

Figure 14: Différents niveaux de participation Attitudes Urbaines / LET

<sup>18</sup> Laboratoires Espaces Travail, Attitudes urbaines. *La participation citoyenne. Réussir la planification et l'aménagement durable*, Les cahiers méthodologiques de l'AEU2, ADEME, décembre 2016.

<sup>19</sup> *ibid*

Cette défiance est également le fruit d'un flou entre différentes notions. D'abord, la concertation est le premier principe introduit dans le code de l'urbanisme: il tend à associer tous les acteurs concernés par un projet d'aménagement (habitants, associations, professionnels). Cependant, il peut rapidement s'essouffler par un manque d'implication de la part de certains acteurs.

La participation vise à instaurer un engagement plus actifs des citoyens à la construction et aux prises de décision: *"chacun doit avoir accès aux informations (...) et le public doit être associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire"*<sup>20</sup>.

La co-construction est souvent la notion la plus mise en avant par les acteurs. Elle est par ailleurs inscrite dans la loi Lamy (21 février 2014), sur la programmation pour la ville et la cohésion urbaine. Celle-ci soutient notamment la participation citoyenne par la création de conseils citoyens instaurés dans les quartiers prioritaires et lance un appel à projet sous la forme d'une bourse nationale d'expérimentation en faveur de la participation.

L'année 2014 est également marquée par la loi ALUR, ou Accès au Logement et Urbanisme Rénové, qui favorise le processus de participation dans le domaine de l'habitat. La ministre du logement, Cécile Duflot, qui en est à l'origine, cherche ici notamment à faciliter l'accès à des habitats innovants et alternatifs.

### 3.2 L'intégration de l'innovation dans les Programmes Locaux d'Habitat

Suite aux émergences participatives, et aux exigences du développement durable, les pouvoirs publics ont donc commencé depuis quelques années à s'intéresser aux formes innovantes d'habitat (tant dans leur architecture que dans leur processus), qui seraient capables de concilier les qualités du logement collectif (notamment sa densité) et celles du logement individuel (afin de concurrencer le traditionnel pavillon). Celles-ci prennent tout leur sens dans une époque où le citoyen peut davantage s'exprimer, et où la question du mieux-vivre ensemble devient primordiale.

Depuis les politiques de décentralisation des années 1980, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent définir un Programme Local d'Habitat (PLH). Celui-ci, composé d'un diagnostic du fonctionnement et de l'état du marché local du logement, d'orientations stratégiques ainsi que d'un programme d'actions, vise à déterminer un projet de territoire en termes d'habitat, au niveau intercommunal. S'il était à l'origine facultatif, il est rapidement devenu obligatoire pour une grande partie des EPCI.

Rédigé en collaboration avec l'Etat, il décline *"les priorités nationales constitutives de la politique du logement: l'égalité et la cohésion des territoires, la mixité sociale dans l'habitat, la prise en compte des plus fragiles ainsi que la garantie du droit au logement, tout en assurant une gestion économe de l'espace, dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain"*<sup>21</sup>. Il s'agit donc d'un document pivot entre les politiques nationales et les enjeux locaux, heurtés aux spécificités démographiques, économiques, sociales des territoires. Ainsi, dans les territoires en déprise comme les petites villes dévitalisées, la politique du logement va entreprendre, plutôt que la seule production de nouveaux logements, la revitalisation et la requalification des centres-bourgs en proposant des actions visant à lutter contre la vacance, à réhabiliter le parc ancien, et à gérer l'équilibre territoriale de l'offre.

<sup>20</sup> Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

<sup>21</sup> Cerema. *Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions*, collection Références, Cerema, Bron, 2019.

Les différentes lois promulguées entre 2014 et 2017<sup>22</sup> ont étendu le champ de compétences pouvant être déléguées aux EPCI afin que celles-ci puissent avoir les moyens nécessaires à la mise en œuvre de leur PLH, notamment sur la gestion des aides en faveur des logements intermédiaires et de la location-accession.

L'objectif du PLH est de répondre aux besoins en logement et en place d'hébergement dans le cadre d'un développement urbain durable: lutter contre l'étalement urbain et prioriser la requalification de l'habitat existant, notamment dans les centres anciens, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, "en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements".<sup>23</sup>

En effet, la sauvegarde d'un patrimoine de qualité est un premier enjeu pour les communes qui souhaitent améliorer leur image de centralité. Elles doivent aussi améliorer les conditions de vie des ménages vivant en centre ancien, qui sont par ailleurs souvent des personnes âgées. Il est donc important d'adapter le cadre bâti des centres, en comprenant mieux les modes de vie et les attentes des résidents actuels et futurs afin d'imaginer des réponses adaptées sur le plan financier mais aussi du confort.

Pour répondre à ces enjeux, les EPCI peuvent axer leur PLH autour de la qualité et de l'innovation comme condition de développement.

Dans un cadre de revitalisation des petites villes, cette dernière peut en effet s'avérer être un atout considérable à condition que les acteurs osent entreprendre des actions n'ayant jamais fait leurs preuves. Elle peut non seulement permettre de rassembler les acteurs locaux parfois difficiles à mobiliser autour d'un sujet ou de méthodes qu'ils n'ont pas l'habitude de traîter, mais aussi être un outil de communication mettant en avant l'attractivité de la commune, prouvant son dynamisme et son ouverture. Cette expérimentation peut aussi donner de la visibilité au projet, ce qui facilite l'intégration à des programmes nationaux et des financements publics ou privés.

<sup>22</sup> Lois n° 2014-58 du 27 janvier 2014, de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM); n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Lois n° 2015-990 du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron), n° 2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), n° 2015-1776 du 28 décembre 2015, relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV), n° 2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté.

<sup>23</sup> Cerema. *Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions*, collection Références, Cerema, Bron, 2019.

Elle peut se décliner sous plusieurs formes: concours d'architecture et/ou d'urbanisme, concours d'idées lancées par les collectivités, mais aussi au travers d'approches méthodologiques nouvelles de projets. Par exemple, la métropole de Lille a choisi d'expérimenter depuis 2018 un accompagnement à l'élaboration du PLH afin de se rapprocher des attentes des usagers, par une série d'ateliers collectifs, ou encore par la constitution d'un comité de suivi participatif composé d'habitants tirés au sort et d'acteurs de l'habitat.

L'attractivité d'un projet d'habitat repose sur plusieurs leviers, selon deux échelles d'action: celle de la commune et de son centre (son accessibilité, ses services et équipements...) et celle de la parcelle (sa typologie, son coût,...). Il faut donc travailler en permanence sur ces deux échelles et trouver de nouveaux moyens afin de les rendre attractives, dans le but de concurrencer les propositions classiques d'habitat, qui ne sont généralement pas en adéquation avec la revalorisation du centre et de ses parcelles étroites.

Cela peut se traduire par des projets d'habitat sortant de l'ordinaire, qui vont donner une image neuve à la ville, comme par exemple des constructions modulaires en containers comme le prévoit la mairie de La Réole, ou en ossatures bois construites à Saint-Gilles (35) par un promoteur coopératif.

Mais l'innovation est aussi importante au niveau du mode d'habiter et du processus d'accès au logement: l'intergénéralité, par exemple, pour lutter contre l'isolement, avec les exemples de cohabitations intergénérationnelles. La démarche participative dans le domaine de l'habitat est aussi un bon moyen de valoriser le mieux vivre ensemble dans le centre-bourg. C'est le cas des projets d'autopromotion, ou de coopératives d'habitants. Ces initiatives à l'origine d'habitants et en partenariat avec la municipalité sont la vitrine d'un cadre de vie particulier, que peuvent rechercher de nouveaux habitants.

### 3.3 L'habitat participatif, des valeurs qui s'inscrivent dans les enjeux de revitalisation d'une ville

*"Il faut surtout faire en sorte que la ville soit porteuse de qualités propres, que l'habitat se réinvente un idéal collectif."*<sup>24</sup>

Le préambule du Livre Blanc de l'Habitat Participatif met en avant dès les premières lignes de l'ouvrage l'ambition de ce type d'habitat dans nos questionnements actuels, en tendant à répondre aux citoyens cherchant de nouvelles manières d'habiter, et en les positionnant au cœur du processus.

L'habitat participatif cherche en effet à répondre à des enjeux de manière à bénéficier à la fois aux individus, et à la fois aux collectivités.

Tout d'abord, il facilite l'accès au logement grâce à un coût maîtrisé. D'une part, il limite les intermédiaires et donc les coûts liés aux frais de commercialisation et de portage d'un projet (d'autant plus lorsqu'une partie des travaux est réalisée par les futurs résidents, telles que les finitions), mais la mutualisation et la rationalisation des dispositifs et les espaces (comme l'installation d'une chaudière collective, d'une buanderie, de gaines techniques communes...) engendrent aussi des économies d'échelles. D'autre part, une économie sur le long terme est réalisable au niveau de l'entretien, par exemple, puisqu'en étant locataire comme propriétaire, l'appropriation et l'attention portée aux espaces communs est plus importante que dans une opération standard. De plus, on observe dans les projets déjà réalisés une entraide au quotidien notamment pour les déplacements, une solidarité et un partage des compétences permettant de réduire les coûts de la vie quotidienne.

L'habitat participatif donne également la possibilité, en intégrant les futurs résidents dès la phase de conception, de mieux cerner les besoins des habitants. Dans des petites villes dont le centre ancien peine à répondre aux besoins contemporains, il s'agit d'un avantage non négligeable. Leur taille est souvent relativement trop grande quand des typologies allant du T2 au T3 sont de plus en plus recherchées par les ménages, fréquemment composés d'une personne seule, de familles monoparentales ou de couples sans enfants. Ici encore, La Réole en est un bon exemple avec un fort taux de personnes seules (figure 15). En outre, il lutte contre l'isolement et la solitude par la présence d'un nouveau cadre relationnel, le voisinage, en prolongement de la cellule familiale et personnelle.

	Nombre de ménages					
	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 936</b>	<b>100,0</b>	<b>1 884</b>	<b>100,0</b>	<b>2 015</b>	<b>100,0</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>777</b>	<b>40,1</b>	<b>797</b>	<b>42,3</b>	<b>870</b>	<b>43,2</b>
Hommes seuls	350	18,1	339	18,0	397	19,7
Femmes seules	427	22,1	458	24,3	473	23,5
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>40</b>	<b>2,1</b>	<b>40</b>	<b>2,1</b>	<b>70</b>	<b>3,5</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>1 119</b>	<b>57,8</b>	<b>1 047</b>	<b>55,6</b>	<b>1 074</b>	<b>53,3</b>
Un couple sans enfant	511	26,4	457	24,3	491	24,4
Un couple avec enfant(s)	407	21,0	348	18,5	393	19,5
Une famille monoparentale	200	10,3	242	12,8	190	9,4

Figure 15: Ménages selon leur composition  
Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021

<sup>24</sup> EUVRARD, Anne-Laure. *Le Livre Blanc de l'habitat participatif*, Coordination Nationale de l'Habitat Participatif, 2010.

Prendre en compte les besoins et envies personnelles de chacun permet de mieux vivre la collectivité tout en préservant l'intimité. L'habitat participatif peut être utilisé pour mieux faire accepter l'imaginaire associé à l'habitat collectif : les densités perçues dépendent beaucoup de la manière dont sont organisés les différents espaces, qu'ils soient privés ou publics. Les transitions, le traitement des co-visibilités sont des enjeux primordiaux à prendre en compte et la coréalisation de l'immeuble peut rassurer. Finalement, l'aspect final peut être mis en parallèle avec la typologie des lotissements de campagne : un logement sur-mesure, un espace extérieur, des espaces de rencontre et de sociabilité. Vivre ensemble, mais chacun chez soi.

D'autre part, l'habitat participatif répond en général aux problématiques des centres-bourgs actuels, dont les tissus urbains sont déjà très denses: économe en foncier, il prend souvent place sur une parcelle difficile à vendre à un promoteur classique. En recyclant le foncier ou en construisant dans une dent creuse, il valorise l'image du centre en le réhabilitant et en redonnant vie à un espace délaissé depuis une plus ou moins longue période.

Il permet aussi généralement de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, et facilite l'accès au logement pour tous: la participation d'un bailleur social éradique les questions financières en n'ayant plus qu'à louer à celui-ci. Mais les opérations d'accession sociale sont également possibles, par un montage juridique favorisant le droit d'usage. Les habitants sont propriétaires collectivement du bien, mais locataire individuellement. Cette technique permet d'encadrer et donc de limiter le prix de revente.<sup>25</sup>

Les projets étant conçus sur-mesure, ils s'adaptent aux capacités financières de chacun. Ainsi, en s'ouvrant à toutes les catégories sociales, tous les âges, ou nationalités, et surtout en acceptant ces différences, cet état d'esprit peut se diffuser au-delà de l'opération et faciliter l'intégration de chacun dans la vie urbaine de la commune.

Enfin, ce genre de projets relevant d'une impulsion citoyenne peut mettre en mouvement le territoire. non seulement les nouveaux arrivants peuvent s'intégrer dans les différentes manifestations collectives, mais ils sont aussi souvent à l'initiative d'évènements tels que la fête des voisins, ou peuvent par exemple mettre à disposition leur salle commune aux associations, invitant à l'ouverture et la vitalité du quartier et de la ville. Les participants à ces projets étant souvent en faveur du circuit court et du locavore, ils peuvent aussi participer à la relance de l'activité économique locale, en étant de nouveaux clients mais aussi partenaires des commerces, équipements et services, par l'ouverture de la salle commune, pour la distribution des paniers de l'AMAP, par exemple.

Bien sûr, un seul projet d'habitat participatif peut difficilement répondre à tous ces enjeux, mais en mettant en avant un ou plusieurs d'entre eux, il met en avant certaines valeurs, liées au territoire dans lequel il s'inscrit mais aussi à la personnalité de chacun de ses participants.

---

<sup>25</sup> EUVRARD, Anne-Laure. *Le Livre Blanc de l'habitat participatif*, Coordination Nationale de l'Habitat Participatif, 2010.

### 3.4 L'habitat participatif, son histoire et ses différentes formes

Si l'habitat participatif commence doucement à trouver une place aux côtés des autres offres de logements, il reste encore peu connu et reconnu, surtout si on le compare à nos voisins européens: si la France compte moins d'1% d'habitat participatif dans son parc de logement, la Suisse en compte 5%, la Norvège 15% et la ville Tübingen, en Allemagne, compte jusqu'à 80% d'habitat participatif dans les constructions de logements neufs<sup>26</sup>.

Cette difficulté à s'imposer vient notamment de la complexité des statuts juridiques des projets: jusqu'à la loi ALUR, en 2014, ils se réfèrent principalement à la loi du 10 juillet 1947 portant sur le statut de coopération. Cependant, celle-ci reste extrêmement vague et porte sur de nombreux domaines, n'étant pas particulièrement prévue pour encadrer des coopératives d'habitants.

Le fait de s'organiser en coopérative d'habitants dans le but de construire et gérer son logement n'est pourtant pas nouveau : on trouve dès le milieu du XIXème siècle des mouvements syndicalistes ouvriers proposant des formes d'accession à la propriété via des coopératives de logement, qui permettaient à des familles modestes de sécuriser leur situation. La première loi sur les logements d'Habitation Bon Marché de 1894 encourage par ailleurs ces groupements, et parallèlement, un autre mouvement coopératif basé sur le principe d'auto-construction se développe : l'accédant remplace un apport financier initial par un apport en temps de travail sur le chantier<sup>27</sup>.

La loi du 10 juillet 1947 apporte un statut intermédiaire entre la location simple et la pleine propriété, par la création d'une location coopérative. En contribuant au financement de la construction, le locataire acquiert un droit au bail cessible et transmissible sous la forme de parts sociales de la coopérative. Il paie ensuite un loyer correspondant aux charges d'exploitations, et au remboursement des emprunts contractés. Le mouvement des castors, né pendant la crise du logement à la suite de la seconde guerre mondiale, en est une bonne illustration. Ce statut intermédiaire est cependant supprimé par la loi Chalandon en 1971.

<sup>26</sup> CORRÉARD, Valère, "Habitat participatif : "la possibilité de co-concevoir le logement en amont et réfléchir à sa gouvernance"", *L'info durable*, 16/12/18

<sup>27</sup> EUVRARD, Anne-Laure. *Le Livre Blanc de l'habitat participatif*, Coordination Nationale de l'Habitat Participatif, 2010.

On trouve les prémices d'une participation au sein de son habitat dans le cadre des Locaux Communautaires Résidentiels, mis en place dans les grands ensembles pour répondre au manque de développement social de ces quartiers. La Société Centrale Immobilière de Construction met en place en 1965 des conseils de résidents<sup>28</sup>, chargés d'institutionnaliser la participation des habitants, et dont l'ambition initiale est de prendre réellement en compte l'avis des résidents, comme cela peut se faire dans d'autres pays avec les comités d'habitants. Cependant, la réalité limite l'action des résidents élus à la gestion des équipements collectifs, sans pouvoir participer, par exemple, aux négociations sur le montant des charges collectives.

Les années 1980 illustrent néanmoins une perte de dynamisme de la participation habitante, dans une décennie où les pouvoirs publics se concentrent majoritairement sur la décentralisation. C'est ensuite dans les années 1990 puis 2000 qu'on retrouve son intérêt, notamment avec l'émergence de l'importance du développement durable, de l'écologie, des liens sociaux et de la démocratie citoyenne.

L'habitat participatif est un terme relativement générique, qui regroupe une multitude de méthodes possibles de participation, que ce soit pour la construction ou la gestion du futur lieu de vie. L'autopromotion, par exemple, est une démarche constructive choisie, où les habitants jouent le rôle traditionnellement tenu par le promoteur immobilier, mais ne définit par forcément un projet de vie commun. Les habitants deviennent un Maître d'Ouvrage collectif, en s'appuyant ou non sur l'aide de professionnels, selon les compétences de chacun. La coopérative d'habitants désigne un groupe de personnes souhaitant gérer et améliorer ensemble leurs logements, qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. L'idée est ici la propriété collective afin de sortir du système spéculatif.

La loi ALUR, proposée par Cécile Duflot, ministre du logement est une grande avancée dans la démarche de l'habitat participatif en proposant un cadre législatif clair pour les sociétés d'habitat participatif grâce à la création de deux statuts juridiques.

<sup>28</sup> TELLIER, Thibault. « L'empowerment au regard de l'histoire française de la participation des habitants », *Recherche sociale*, n° 209, p. 14-24, 2014. URL : <https://www.cairn.info/revue-recherche-sociale-2014-1-page-14.htm>

D'une part, elle prévoit la coopérative d'habitants, qui a "pour objet de fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective dans les conditions prévues au présent article"<sup>29</sup>. L'associé "coopérateur" verse une redevance correspondant à une fraction locative (le loyer, les différentes charges,...) et à une fraction acquisitive (correspondant aux parts sociales). Le prix de cession des parts sociales apportées par l'associé est valorisé en suivant l'indice de référence des loyers, permettant de limiter la spéculation. Ce type de statut juridique est particulièrement adéquat pour un groupe d'habitant cherchant la propriété collective.

D'autre part, elle prévoit la Société d'Attribution et d'Autopromotion, qui a "pour objet de fournir ou d'attribuer aux associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et animer les lieux de vie collective qui y sont attachés"<sup>30</sup>. Elle s'oriente donc plus vers un groupe d'habitant cherchant à pouvoir évoluer vers une propriété individuelle. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation au capital social lorsqu'il s'agit de la propriété, et pour les questions sur la gestion et l'entretien, une voix par associé est possible selon les cas.

La loi ALUR autorise pour toutes les sociétés d'habitat participatif une personne morale à détenir des parts, avec un maximum fixé à 30% du capital social ou des droits de votes. Elle impose également d'adopter et de signer une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble (et notamment sur les règles d'utilisation des espaces communs).

Enfin, elle donne la possibilité d'admettre comme associés des personnes morales entre elles, ou avec par exemple des organismes de logement social, mais en limitant également la responsabilité des associés à leur apport dans le capital.<sup>31</sup>

<sup>29</sup> LES HABILES. *Les statuts juridiques d'un projet d'habitat participatif*, Atelier mensuel (présentation powerpoint), 15 février 2015.

<sup>30</sup> *ibid*

<sup>31</sup> La Rédaction. *Habitat participatif : un cadre juridique pour habiter autrement*. Ministère de la transition écologique, 28 septembre 2020.

Cette avancée permet aux groupes d'habitants de gagner en crédibilité, en aidant à la compréhension de la structure juridique pour les experts, tels que les banques et notaires, qui sont ainsi moins frileux à suivre ce genre de projet innovant. Il permet aussi de faciliter la mobilisation d'un partenaire, tel qu'un bailleur social, qui pourra hybrider un montage de chantier classique avec les valeurs et le processus de l'habitat participatif. C'est cette dernière forme que les futurs habitants du Jardin sur le Toit, à la Réole, ont choisit pour leur projet d'habitat participatif et intergénérationnel. Comme le souligne l'Assistante à Maîtrise d'Usage du projet, Isabelle Foret-Pugnet, cela a permis au plus grand nombre d'accéder au projet, conscient du peu de moyens d'une grande partie de la population locale (figure 16). En comparaison, la part de cadres à Bordeaux est de 17,3% en 2018 et la part d'ouvriers de 7,1%.<sup>32</sup>

" (...) Elles avaient dit nous c'est du locatif parce qu'on a des petites retraites et on n'a pas envie de s'emmerder avec des responsabilités de propriétaires. Et surtout elles étaient bien conscientes que dans ces territoires, les petites villes tout ça, il y a beaucoup de gens avec des petites retraites, issus du monde agricole, de l'artisanat... Un certain nombre de métiers où effectivement ils ont des petites retraites et donc une nécessité de passer sur du logement locatif social."<sup>33</sup>

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 523</b>	<b>100,0</b>	<b>3 388</b>	<b>100,0</b>	<b>3 667</b>	<b>100,0</b>
Agriculteurs exploitants	20	0,6	4	0,1	20	0,5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	129	3,7	87	2,6	80	2,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	168	4,8	147	4,3	95	2,6
Professions intermédiaires	236	6,7	238	7,0	300	8,2
Employés	640	18,2	575	17,0	595	16,2
Ouvriers	720	20,4	524	15,5	570	15,5
Retraités	1 069	30,3	1 118	33,0	1 118	30,5
Autres personnes sans activité professionnelle	542	15,4	695	20,5	889	24,2

Figure 16: Population de 15 ans ou plus selon la catégorie socioprofessionnelle  
Insee, RP2018 exploitation complémentaire, géographie au 01/01/2021

<sup>32</sup> Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021

<sup>33</sup> Isabelle Foret Pugnet, AMU du projet, 04/11/21

# PARTIE 2

---

## UN HABITAT FAVORISANT LA MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE ET L'OUVERTURE SUR LA VILLE

### LE CAS DU JARDIN SUR LE TOIT, À LA RÉOLE (GIRONDE)

L'étude d'un cas concret, "Le Jardin sur le Toit", situé à La Réole, permet de comprendre le processus d'un projet d'habitat participatif en centre ancien d'une petite ville. À l'origine d'habitants, il a pris plus de dix ans à sortir de terre, entre ses prémices (dans les années 2010) et l'emménagement des habitants (août 2021).

Cette étude permet à la fois de comprendre les motivations des futurs habitants, qui y cherchent une nouvelle manière d'habiter, mais aussi celles de la municipalité, qui y voit un moyen de donner une nouvelle image, plus positive et avant-gardiste de la ville. Elle illustre également les obstacles et difficultés rencontrés, notamment sur la recherche de foncier, ou encore le long montage juridique et administratif.

Elle permet enfin de cerner certaines limites de ce type d'habitat.

## CHAPITRE 4: UN PROJET À L'ORIGINE DES HABITANTS ET SOUTENU PAR LES ÉLUS

Le projet d'habitat participatif Le Jardin sur le Toit trouve son origine dans un groupe de quatre femmes retraitées ou proches de la retraite: Nicole, Martine, Suzie et Huguette. Il a rapidement été soutenu par la municipalité, ce qui a entraîné une évolution sur le fond du projet, et notamment sur son ouverture sur la ville.

### 4.1- Les babayagas de Montreuil, un habitat participatif sénior qui a inspiré le projet de La Réole

Elles se sont inspirées de démarches similaires, principalement des Babayagas de Montreuil, un groupe de femmes souhaitant vieillir ensemble et de manière autonome. Derrière cette association, on trouve une vraie démarche militante, cherchant à dépasser l'habitat standard des personnes âgées, la maison de retraite. Précurseur, le projet est d'abord rédigé en 1997 par sa fondatrice, Thérèse Clerc, militante féministe française. Elle est ensuite rejointe par Monique et Suzanne, initiant l'association des Babayagas, faisant référence aux sorcières bienfaitrices habitant dans des maisons en pain d'épice originaires d'un conte russe.

Cependant, le projet connaît de nombreuses difficultés. Premièrement, l'association s'est vue dans l'obligation de s'appuyer sur un bailleur social (l'Office Public de l'Habitat Montreuillois) pour faciliter les démarches administratives et surtout faire face à la difficulté du montage financier, particulièrement important en Île-de-France où les prix du fonciers sont très importants.

De plus, il faudra attendre 2008 avant que les collectivités et l'Etat ne s'engagent officiellement et fin 2010 pour voir débiter les travaux. si un terrain vague de 523m<sup>2</sup> avait été proposé en 2003 par la mairie suite à l'été caniculaire, le projet a eu du mal à être accepté par les différentes instances à cause de son côté militant et féministe clairement assumé. En effet, l'habitat participatif ne se veut ici ouvert qu'aux femmes seules et de plus de 60 ans.

Comme le rappelle Annie, une habitante de 74 ans dans une interview pour La Maison écologique<sup>34</sup>, "*les femmes âgées doivent être solidaires car elles sont souvent plus pauvres, plus seules et dans des conditions de logement difficiles après le départ de leur conjoint*".

Néanmoins, l'évolution du projet a permis d'ouvrir quatre logements sur les vingt-cinq à des personnes de moins de 30 ans.

Un point essentiel de ce projet est également son ouverture à autrui. On pourrait penser de prime abord à un habitat particulièrement exclusif, avec une sélection stricte quant à ses habitants, pourtant la Maison s'ouvre d'une part à la ville, en adhérant à une Amap (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne, visant à établir un lien direct entre un exploitant local et les consommateurs), un SEL (Système d'Echange Local, système non monétaire d'échanges de savoirs-faire, services, produits...) avec notamment des cours de français délivrés aux femmes issues de l'immigration contre des cours de cuisine, de l'aide aux devoirs... Mais aussi d'autre part aux habitants du quartier et à toute personne intéressée par l'association. Chaque mois se tient un repas partagé, auquel participent les habitantes de la Maison mais aussi des membres de l'association extérieurs (habitants du quartier, étudiants, postulantes, journalistes...), et chaque semaine se tiennent des conférences dans le cadre de l'UNISAVIE (UNiversité du SAvoir du Vieillir autrement), inaugurée en octobre 2014 et ouverte à tous, afin de porter des réflexions sur le vieillissement.

<sup>34</sup> PORTE, Sébastien. "Thérèse Clerc, pilier de la résidence Babayaga", *La maison écologique* [en ligne], 16 février 2016 [consulté le 26/10/21]. URL: <https://lamaisonecologique.com/lme/videos-libres/hommage-a-therese-clerc-babayagas/>

#### 4.2- Les valeurs du projet initial à La Réole: un habitat pour séniors, la solidarité, la lutte contre l'isolement

Ainsi, lorsque Nicole Boussinot imagine le projet après le décès de son mari, elle s'identifie à cette idéologie de solidarité:

*"Je trouve que les systèmes de solidarité, c'est bien! Et ça me plaît d'y participer. Quand je l'ai découvert, j'ai dit "je veux un truc comme ça!", et j'ai tenu!"<sup>35</sup>*

En créant l'association des Babayagas de La Réole, les quatre femmes évoluent cependant rapidement sur les piliers fondateurs du projet: partant, comme à Montreuil, d'un habitat pour personnes âgées, elles s'ouvrent néanmoins aussi à la présence d'hommes bien qu'elles savaient *"qu'il n'y aurait presque que des femmes parce que... Il n'y a pas d'hommes"*, en rigole aujourd'hui Nicole.

L'habitat sénior permet alors de répondre à la problématique de la solitude: les femmes à l'origine de celui-ci viennent toutes de villages alentours, parfois en pleine campagne dans des grandes maisons isolées et difficiles à entretenir, entre la bâtisse et le terrain souvent très grand. Par ailleurs, le retour en centre-ville permet de se rapprocher des services de proximité, de pouvoir aller acheter son pain ou ses légumes à pieds, mais c'est aussi sécurisant. Marie-Claire Birac, une future résidente, habite dans une grande maison qu'elle a elle-même construite avec l'aide de son mari, loin de tout: *"il y a deux entreprises pas loin, mais après, le week-end il n'y a plus personne"*. La succession des confinements n'a fait qu'accroître son désir d'habiter entourée d'autres personnes.

*"Là on va être comme des coq en pâte je vous dis pas vous êtes pas prêts de vous débarrasser de nous..."<sup>36</sup>*

L'habitat participatif était aussi pour ces femmes un moyen de répondre à leurs besoins. Si la crainte d'avoir un logement beaucoup plus petit que leur maison actuelle pourrait être fondée, elle est rapidement balayée par la possibilité de bénéficier d'espaces communs. La situation géographique est aussi un plus, avec la proximité des services et la mobilité facilitée.

---

<sup>35</sup> Nicole, Entretien avec Marie-Claire Birac, Nicole Boussinot, et Nicolas Brighi, futurs habitants du projet, 9/04/21

<sup>36</sup> Marie-Claire, Entretien, 9/04/21

*"Moi il correspond exactement à ce que je cherche. C'est-à-dire d'être petit, mais d'avoir une extension, c'est petit mais j'ai de l'espace : parce qu'on a quand même une grande salle, là-haut... Voilà, je ne vais pas me sentir coincée. Dans une ville de taille moyenne avec le train et le cinéma. C'est tout ce que je demande. Un bistrot, aussi, la crêperie pas loin..."<sup>37</sup>*

---

<sup>37</sup> Nicole, Entretien, 9/04/21

#### 4.3- Une volonté pour le groupe d'habitants de s'implanter à La Réole

La ville de La Réole a tout de suite été identifiée comme l'endroit idéal pour réaliser ce projet.

*"c'était une ville qui correspondait à ce type de projet, parce qu'il y avait une gare, un cinéma"<sup>38</sup>*

Mais elle présentait aussi des infrastructures assez importantes, particulièrement plébiscitées dans le cadre de la vieillesse: une maison de santé, des médecins,... Ce choix de commune leur a paru relativement évident, puisque comme le rappelle Marie-Claire, qui est née et a toujours vécu à proximité, *"tous ces villages sont un peu rattachés à La Réole. C'est la petite ville du coin, quoi"*. Par ailleurs, les trois habitants rencontrés lors de l'entretien se rappellent tous d'une ville très dynamique il y a une vingtaine d'années, avec des commerces très variés, et un bassin d'emploi très important: Marie-Claire travaillait à la fois dans une usine la semaine, et dans un restaurant du centre le soir et le week-end. Bien que le début des années 2000 marquent *"la période sombre"*, où *"tout était fermé"*, ce projet est aussi pour eux un moyen de reconquérir le centre-bourg, notamment en arrêtant d'utiliser la voiture et en réutilisant les services et commerces du centre.

#### 4.4- Les prémices du projet et le partenariat avec la municipalité

L'association, portée par Nicole, présente alors officiellement le projet à Bruno Marty, maire actuel, juste avant son élection, en 2008. En parallèle, le tout nouveau maire demande de faire une étude globale sur la commune sur une durée de deux ans, dans l'idée d'effectuer un réel état des lieux. Dans une volonté d'intégration de la participation citoyenne, différents ateliers citoyens sont organisés, auxquels entre 150 et 200 personnes assistent. Le résultat alarmant de l'étude démontre une ville dévitalisée, du logement insalubre et surtout une vacance très importante, avoisinant les 18%. Cette étude débouche sur un plan guide s'axant particulièrement sur les espaces publics, la mobilité et le logement. Un des axes majeurs étant de revitaliser le centre-bourg par la reconquête des îlots dégradés et la requalification des espaces publics, la proposition d'habitat participatif des Babayagas de La Réole est parfaitement en adéquation avec les politiques de la mairie. Lorsque le projet est officiellement présenté en 2014, l'équipe municipale le soutient et propose rapidement un terrain, situé en plein centre à proximité de l'ancien hôtel de ville. En effet, celui-ci intéresse peu les promoteurs du fait de sa morphologie exigüe et des difficultés liées à la topographie.

En 2016, l'association et la ville font appel à Gironde Habitat, bailleur social, afin de les aider à porter le projet. Ce soutien est cependant conditionné à l'évolution et à l'ouverture de l'habitat participatif: celui-ci doit devenir un lieu de vie mélangeant les générations et ouvert sur la ville, notamment aux associations locales, afin de répondre à la démarche du projet de ville La Réole 2020.

---

<sup>38</sup> Nicole, Entretien, 9/04/21

#### 4.5- L'évolution sur l'ouverture du projet

Au fur et à mesure, l'association s'ouvre en effet aux plus jeunes. En témoigne son changement de nom, passant des "Babayagas de La Réole", jugé trop fermé par l'équipe municipale, au "Jardin sur Le Toit", illustrant la volonté des futurs résidents à avoir un belvédère partagé en toit-terrasse. L'habitat participatif devient alors intergénérationnel. Comme le souligne Marie-Claire, lors de notre rencontre, la présence de jeunes gens n'est que bénéfique. Pourtant, si cette évolution est majoritairement acceptée, elle provoque aussi des désaccords, et des départs, notamment celui de Huguette, l'une des pionnières.

*"ça apporte de la vie, des idées nouvelles. Ils vont peut-être nous emmerder mais ça fait rien, c'est la vie!"<sup>39</sup>*

Par ailleurs, la résidence propose des typologies variées d'appartements: elle compte six T2, trois T3 et deux T4, afin de répondre aux différents besoins de la commune. Une proposition plus importante de T2 était ainsi indispensable afin de répondre aux évolutions structurelles des ménages. Dans les postulants au projet, Nicole affirme qu'"il n'y a que ça. Dans les gens à recontacter, [il n'y a] que des mères célibataires". Ces appartements sont proposés par Gironde Habitat soit en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, attribué aux locataires en grande précarité, ne pouvant ni prétendre aux locations HLM ni au parc privé faute de revenus suffisants) soit en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social, celui le plus utilisé par les bailleurs) afin de s'ouvrir à plus de personnes dans un objectif de mixité sociale.

La Charte d'engagement, signée par l'habitant, un représentant de l'association ainsi que Gironde Habitat, stipule par ailleurs dans ses valeurs l'ouverture sur le quartier, "pour participer à la vie publique chacun selon ses compétences et ses centres d'intérêts"<sup>40</sup> L'objectif de cet habitat innovant est à la fois de favoriser les rencontres entre les habitants (à travers la mise en place de rencontres régulières dans l'espace commun) et de favoriser le partage par l'ouverture de l'espace commun vers l'extérieur. Dans la conception du projet, l'architecte et les habitants prennent soin d'inclure un espace s'ouvrant à la ville: la salle commune, au R-1 du bâtiment L (celui donnant sur l'impasse du Loup) se veut ouverte à tout type d'associations (figure 17).

<sup>39</sup> Marie-Claire, entretien, 9/04/21

<sup>40</sup> Gironde Habitat, Association Les Amis du Jardin sur le Toit. *Charte d'engagement au projet d'habitat participatif de La Réole*

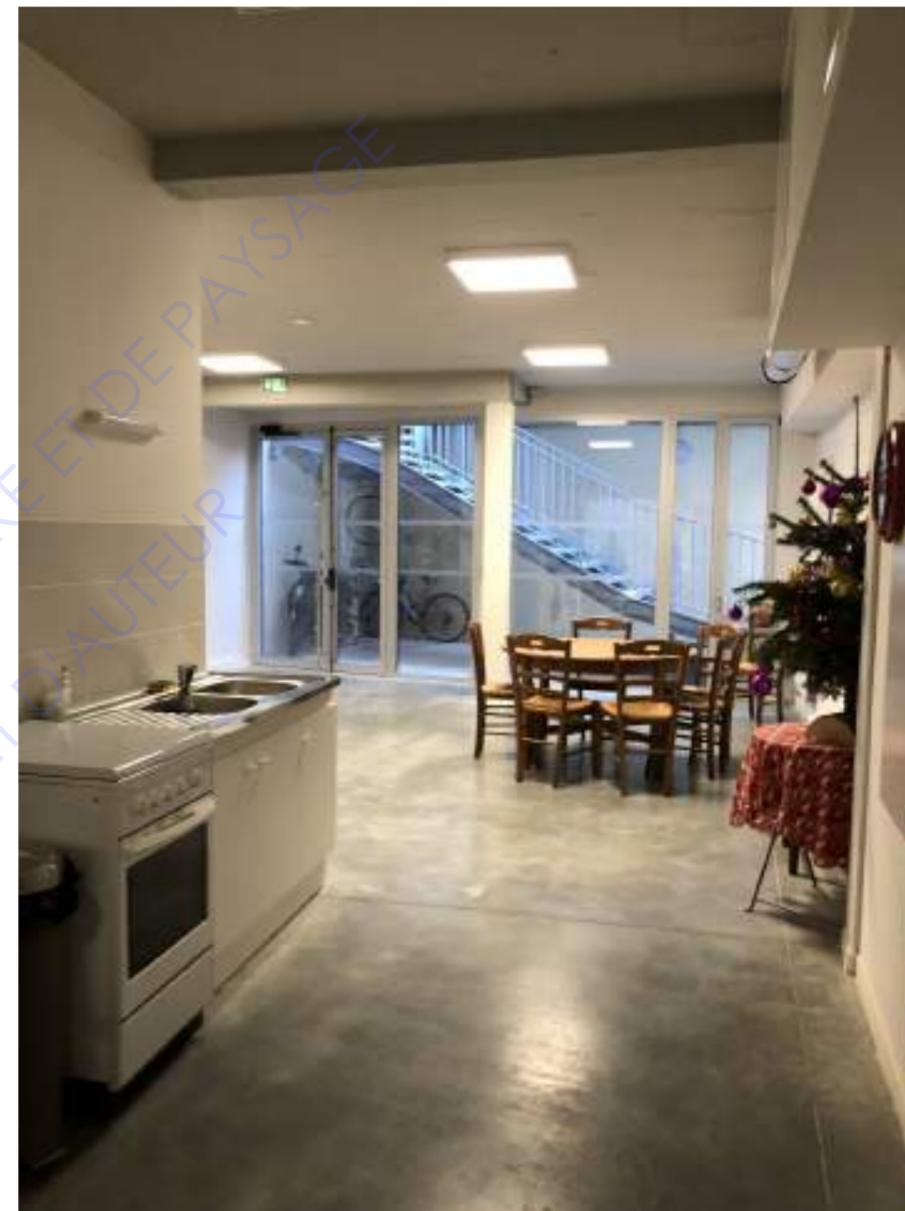


Figure 17: Photographie de la salle commune peu après l'emménagement  
Aude Baudrier 14/01/22

Nicole souligne l'absence de locaux associatifs et les difficultés que cela entraîne lorsqu'une association veut organiser une réunion. De plus, certains futurs résidents souhaiteraient l'utiliser, comme Dorothea, qui y donnera des cours dans différents domaines, et Nicolas, agriculteur, qui en profitera pour distribuer ses paniers. Comme pour les Babayagas de Montreuil, l'association n'est pas ouverte qu'aux habitants, mais à toute personne intéressée par la démarche.

## CHAPITRE 5: UNE DÉMARCHE ET DES DISPOSITIFS ARCHITECTURAUX FAVORISANT LA PARTICIPATION CITOYENNE ET L'OUVERTURE SUR LA VILLE

Si le processus de l'habitat participatif est intéressant dans le cadre d'une revitalisation, sa forme joue également un rôle important: les architectes doivent jongler entre envies des futurs habitants, demandes de la mairie, contexte urbain et historique... En résultent des dispositifs architecturaux répondant au mieux aux enjeux du site et de la ville.

### 5.1- Un contexte architectural à prendre en compte

La forme du bâtiment est un aspect extrêmement important dans la dynamique du projet. En effet, celui-ci s'implante sur une parcelle relativement difficile à construire, ce qui explique qu'elle ait été vendue à un prix dérisoire par la municipalité. Un tel terrain aurait eu du mal à trouver acquéreur dans le privé, que ce soit un promoteur ou un particulier.

La difficulté de ce terrain (figure 18), d'une superficie de 600m<sup>2</sup>, réside d'une part dans son étroitesse et sa longueur, typique du tissu médiéval, mais aussi de l'importance du dénivelé entre les différents bâtiments déjà présents sur le terrain: 56 mètres de long et 7 mètres de haut séparent le bâtiment rue Gambetta (bâtiment G) du bâtiment rue Dupin (bâtiment D). La largeur varie entre 5,5 mètres et 7 mètres.

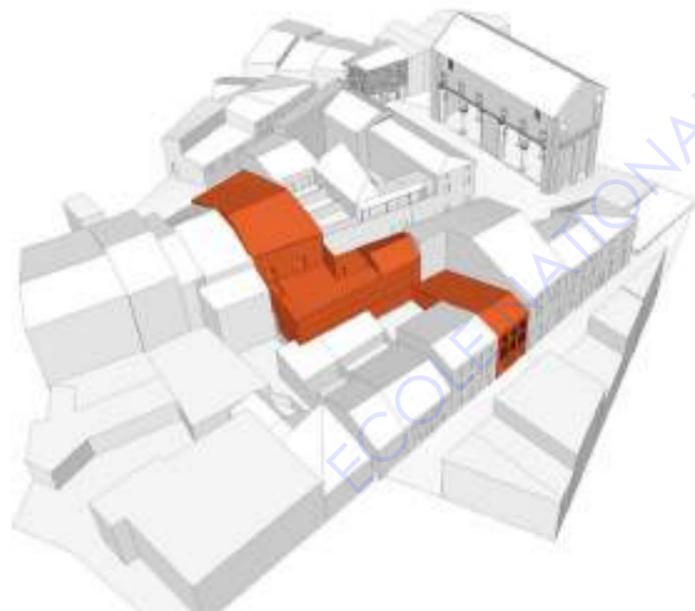


Figure 18: Axonométrie de la parcelle - bâtiments existants  
Dauphins Architecture



Figure 19: Situation géographique de la parcelle du projet  
Aude Baudrier



Figure 20: Synthèse programmatique - 29/11/16  
Dauphins Architecture



Figure 21: Vue depuis le toit du Hangar  
Dauphins Architecture



Figure 22: Présence du mur d'enceinte  
Dauphins Architecture

La parcelle est, à l'origine, occupée au nord (rue Gambetta) par un ancien immeuble de trois niveaux dont le rez-de-chaussée est un commerce vacant: la devanture indique ainsi "électricité générale. R. LAGARDE, équipement électrique automobile" (figure 23). Les architectes décident de garder cette façade et de la rénover, dans l'idée de garder l'identité du bâtiment d'origine et de s'intégrer au contexte environnant, d'autant plus que les ouvertures sont déjà généreuses et permettent un bon ensoleillement des espaces intérieurs.

Cet immeuble est directement relié par un passage d'un mètre de largeur, au niveau de son premier étage, au sous-sol d'un hangar se trouvant impasse du loup (surnommé bâtiment L par les architectes). Si le hangar est dans un état général de délabrement, le sous-sol est encore bien conservé, bien que ne bénéficiant d'aucune source de lumière naturelle.

Le rez-de-chaussée est majoritairement occupé par une cour enclavée, cependant, en montant sur le toit du hangar pour prendre de la hauteur, on trouve une vue panoramique sur la vieille ville de La Réole et ses paysages environnants (figure 21). Il faut également noter la présence d'un morceau du mur d'enceinte de la ville au sud de cette parcelle, élément protégé dans le cadre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de la ville (figure 22).

Enfin, le dernier espace de cette parcelle morcelée se trouve entre l'impasse du loup et la rue Dupin (figures 24 et 25). Occupé par des entrepôts abandonnés, ceux-ci entravent le passage historique allant de la place Dupin à l'impasse du Loup. Au sous-sol, on trouve une cave à 0,80 mètres de haut par rapport au sous-sol du hangar impasse du loup (figure 28).

Ce terrain était donc un enjeu majeur dans le projet urbain de la ville de La Réole: situé en plein cœur de ville, à proximité directe de l'ancien hôtel de ville (figures 19 et 20), son insalubrité impactait directement sur la mauvaise image du centre-bourg (figure 27). Ainsi, le travail des architectes allait ici au-delà de la simple approche architecturale mais devait également particulièrement travailler sur son impact urbain et sur la manière de mieux articuler ces différents morceaux de ville, qui s'étaient petit à petit enclavés au fil du temps et des constructions humaines.



Figure 23: Photographie de l'immeuble Gambetta "G", état existant  
Dauphins Architecture



Figure 24: Photographie de l'immeuble Loup "L", état existant  
Dauphins Architecture



Figure 27: Vue sur les entrepôts abandonnés depuis place Dupin  
Dauphins Architecture



Figure 25: Photographie de l'immeuble Dupin "D", état existant  
Dauphins Architecture



Figure 26: Photographie de l'hôtel de ville  
Aude Baudrier 14/01/21



Figure 28: Passage vers cave des entrepôts  
Dauphins Architecture

## 5.2- La forme architecturale

Dans le cadre de la réhabilitation du patrimoine de La Réole, les architectes ont donc d'abord réfléchi à ce qu'ils pouvaient conserver, réhabiliter, valoriser... sur cette parcelle (synthèse en figure 20). La première étape était de comprendre le contexte patrimonial de l'environnement direct du site, à travers son tissu urbain médiéval (ruelles étroites, immeubles à pans de bois et encorbellement, immeubles adossés aux remparts...), la présence de bâtiments remarquables tels que l'ancien hôtel de ville (figure 26), ou la pluralité des styles architecturaux (immeuble médiéval en pierre, immeuble de style art-déco...).

Les enjeux du projet étaient par conséquent multiples: d'une part, il était important de retrouver les tracés historiques de la ville et des bâtiments. Par exemple, dans le cas du bâtiment G l'objectif était de retrouver l'organisation traditionnelle avec une cour intérieure fermée au fil des années (figures 29 et 30), ou bien le passage entre l'impasse du Loup et la place Dupin (figures 31 et 32), en offrant assez de lumière afin de répondre aux normes et au confort exigés aujourd'hui, tout en valorisant le patrimoine urbain et architectural.

La présence des sous-sol pour chaque bâtiment était particulièrement intéressante à exploiter afin de gagner de la surface de projet, cependant il était important d'y apporter de la lumière. La création d'ouvertures était primordiale, grâce à des fenêtres mais surtout par la création de cours intérieures entre les différents corps de bâtiments. Par exemple, le bâtiment G a été en partie démoli afin de retrouver au niveau du rez-de-chaussée une cour intérieure (figure 29) de 20m<sup>2</sup> à 30m<sup>2</sup> selon les scénarii envisagés. En effet, d'après les analyses historiques, cette cour existait auparavant, ce qui justifiait d'autant plus de la remettre en place. Celle-ci avait pour ambition de rejoindre directement le sous-sol du bâtiment L par un escalier extérieur. Ce sous-sol a été en partie ouvert, à l'ouest et à l'est afin de créer des patios et ramener de la lumière au vaste espace intérieur. Enfin, la cave du bâtiment D étant essentiellement aménagée pour des espaces techniques (locaux et celliers), celle-ci n'a pas bénéficié d'ouvertures supplémentaires et a simplement été réhabilitée afin de répondre aux normes actuelles. Néanmoins, de façon à apporter assez de lumière à ses étages, un décalage d'un minimum de 1,9 mètres par rapport à la parcelle voisine a rapidement été décidé.



Figure 29: Photographie de l'intérieur existant de l'immeuble Gambetta  
Dauphins Architecture

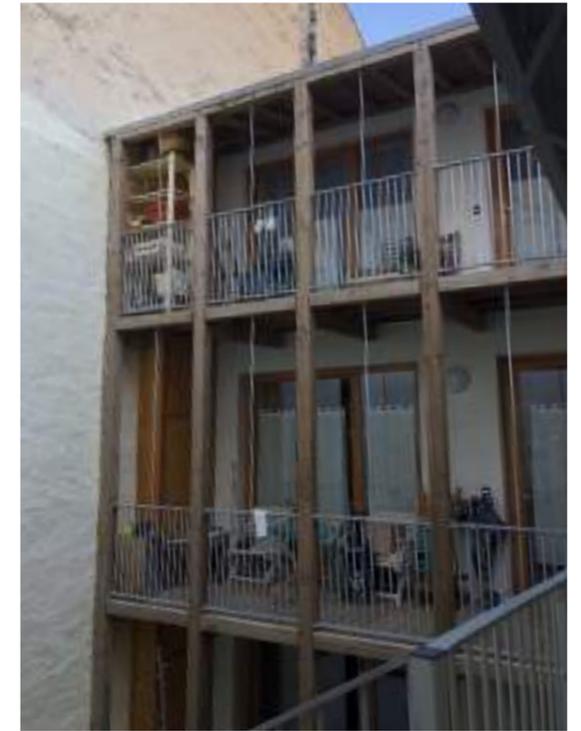


Figure 30: Photographie de la façade retrouvée de l'immeuble Gambetta et sa cour  
Aude Baudrier 14/01/22

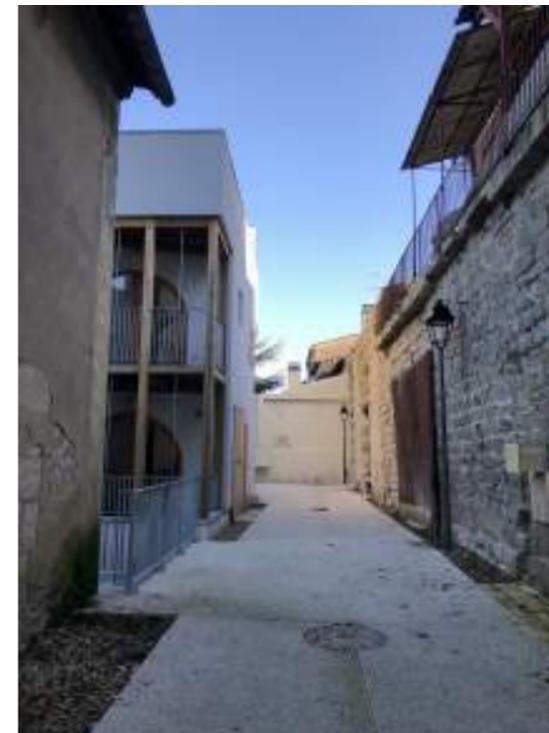


Figure 30: Ouverture de l'impasse du Loup sur la ville  
Aude Baudrier 14/01/22



Figure 31: Lien recréé entre la place Dupin et la rue du Loup  
Aude Baudrier 14/01/22

Les entrepôts au niveau de la place Dupin et de l'impasse du Loup ont été démolis afin de laisser place à un bâtiment sur trois niveaux, atteignant ainsi la hauteur maximale autorisée par le PLU, en se raccordant aux hauteurs de l'habitation voisine.

Les bâtiments L et D se devaient de mettre en valeur le vestige de rempart encore présent en se décalant de celui-ci. Cette mise en valeur a également été l'occasion pour les architectes de se décaler de celui-ci, afin de retrouver le passage historiquement présent entre l'impasse du Loup et la place Dupin, permettant de désenclaver la parcelle et l'ouvrir à la ville (figures 30 et 31).

Tous ces sujets ont été traités par les architectes, mais également avec l'avis des futurs habitants. Trois ateliers ont ainsi été organisés à deux semaines d'intervalle sur différents sujets jugés par la maîtrise d'oeuvre comme cruciaux: le 29 novembre 2016, les participants ont ainsi discuté autour du thème du "*rempart et de la cave*", afin de mieux cerner les différences de niveaux, le tissu urbain de la ville, qui impacteraient forcément sur la morphologie finale du bâtiment. Le 13 décembre de la même année, le thème était "*la marche et le patio*" où une première proposition d'aménagement était faite par les architectes, notamment sur le rapport à la lumière grâce à la présence d'espaces extérieurs. Celle-ci restait primaire, avec un enchaînement de 12 niveaux qui permettaient aux habitants de mieux comprendre les différents niveaux et espaces: en effet, travailler sur ce type de parcelle n'est pas évident pour une personne ne pratiquant pas du tout dans ce domaine.

Suite à cette première proposition, le dernier atelier intitulé "*le mur et la chambre*" proposait des aménagements plus poussés, détaillés à chaque niveau réel (allant du niveau 0 rue Gambetta au "niveau 4" étant le R+2 du bâtiment D).

Ces différentes temporalités du projet ont permis de laisser le temps aux participants de mieux appréhender le terrain dans le but d'être plus en capacité de s'approprier le projet.

Enfin, toujours dans une idée de se raccrocher à l'identité patrimoniale de la commune tout en faisant participer les habitants, une des réunions avait pour objectif de se promener dans les ruelles du centre-bourg pour réaliser un inventaire des différents types d'ouvertures, qui avaient vocation à ensuite devenir celles de leur appartement. Une fois l'inventaire terminé, les participants pouvaient ainsi choisir quelle type d'ouverture ils souhaitaient pour chaque type d'espace (figures 33 et 34).

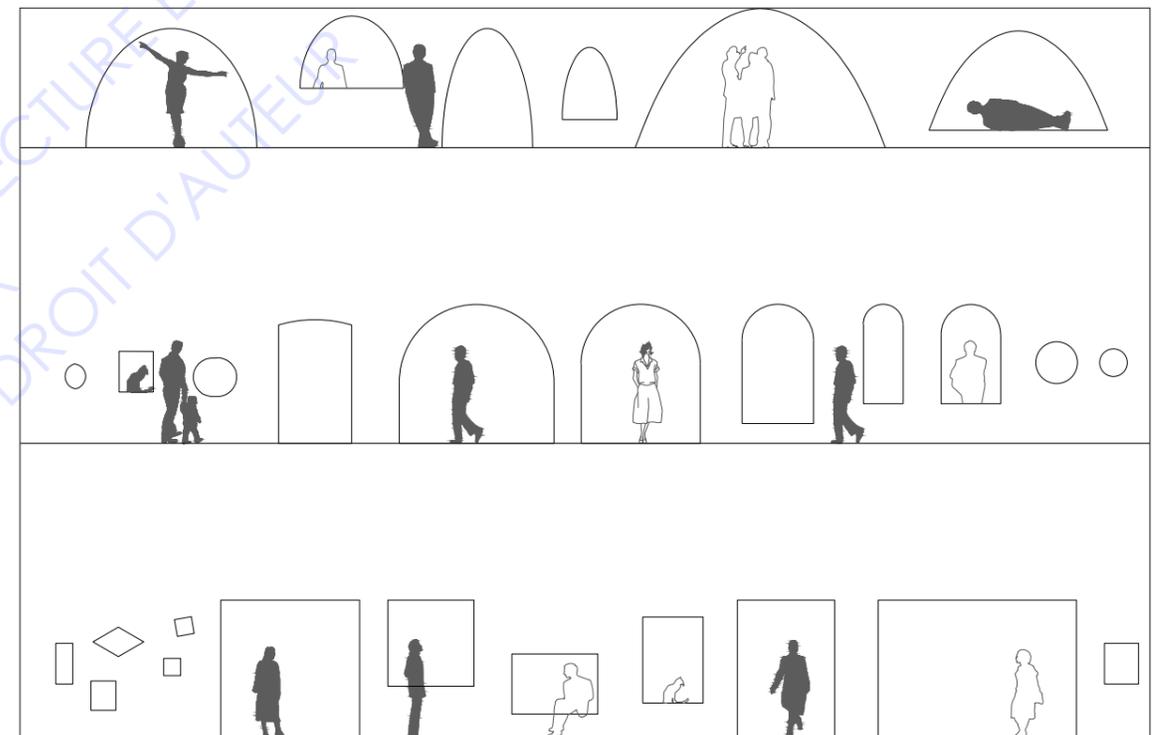


Figure 33: Différents modèles d'ouvertures d'après inventaire de La Réole  
Dauphins Architecture



### 5.3- Un programme tourné vers la ville

Au-delà de l'importance de la morphologie du bâtiment, le programme joue un rôle majeur dans la revitalisation de la ville. Il était par ailleurs stipulé dans l'accord entre la municipalité et le groupe d'habitants que le programme du projet serait en partie tourné vers la ville.

Le projet étant porté par un bailleur social, il est évident qu'une grande partie de la surface est réservée à du logement: 10 appartements étaient d'abord prévus, représentant un total de 546m<sup>2</sup>, et environ 150m<sup>2</sup> d'espaces communs. Au fur et à mesure du projet, il a finalement été décidé de remplacer un des espaces communs par un nouveau logement. Le projet final compte donc onze appartements de typologies variées: six T2, trois T3 et deux T4. Cette diversité permet de répondre aux besoins actuels en termes de logements, notamment sur les petites typologies souvent plébiscitées mais peu présentes en centre-bourg.

Le souhait des habitants de partir sur du locatif exclusivement témoigne des catégories sociales présentes dans ce type de communes rurales, avec des difficultés financières. Il s'agit à l'origine de personnes âgées dont la retraite est parfois mince, de personnes seules élevant un enfant... La proposition de Gironde Habitat d'ouvrir ces logements en deux types de financements, PLUS et PLAI permet ainsi de s'ouvrir à plus de mixité sociale.

Ces logements sont répartis sur les trois bâtiments: le G compte trois T3 (un par étage), le L compte quatre T2 (sur le rez-de-chaussée et le premier niveau, les autres étages étant réservés aux parties communes), et le D deux T2 et deux T4. Les circulations, ne desservant à chaque fois qu'un ou deux appartements au maximum, permettent de préserver l'intimité de chacun et d'avoir un bon compromis entre densité et maison individuelle. Le reste de la surface du bâtiment est consacré à différents espaces partagés.

En effet, les projets d'habitat participatif ont généralement de larges espaces communs en plus des logements: l'idée est de réduire la taille des espaces individuels pour bénéficier de surfaces partagées plus importantes, telles qu'une buanderie, un appartement pour les amis ou la famille de passage... C'est le cas du Jardin sur le Toit, qui inclut ce type d'espaces: le sous-sol du bâtiment D est aménagé pour les différents celliers ainsi qu'une buanderie de 3m<sup>2</sup>, celui du bâtiment L propose environ 100m<sup>2</sup> d'espace commun, où une cloison amovible permet de créer une chambre d'amis donnant sur un patio planté à l'est (figure 35).

Figure 34: Fenêtre depuis le séjour d'une des résidente, donnant sur le rempart  
Aude Baudrier 14/01/22



Figure 35: Partie "invités" de la salle commune  
Aude Baudrier 14/01/22



Figure 35: Jardin d'hiver au dernier étage  
Aude Baudrier 14/01/22

A son deuxième étage, on trouve un jardin d'hiver de 25m<sup>2</sup> (figure 36) accolé à une large toiture terrasse d'environ 70m<sup>2</sup> (figure 37) comprenant un espace dédié à de la culture hors sol. De cette terrasse, on peut accéder au belvédère de 25m<sup>2</sup>.

Si ces espaces sont majoritairement tournés vers les habitants eux-mêmes, il était important que certains puissent être ouverts aux autres habitants du quartier, de la ville, voire des alentours. De ce fait, l'espace commun au sous-sol du bâtiment L est la propriété de l'association des "Amis du Jardin sur le Toit", qui pourra d'une part l'utiliser pour des évènements propres à l'association, et d'autre part la louer à des tiers, que ce soit des associations ou des particuliers. L'emplacement de la salle est symboliquement au cœur du projet, cependant on peut noter qu'elle reste au sous-sol d'un des bâtiments, ce qui en rend la visibilité plus compliquée. Le travail de signalétique et surtout de communication autour de cet espace seront donc nécessaires pour en faire une réussite, bien que les futurs habitants ont déjà une idée de ses différentes utilisations:

*"Après, Dorothea elle donne des cours de couture, de plein de choses donc elle va faire des séances dans la salle. Et toi (Nicolas) tu vas distribuer au moins tes paniers, à la ville, aux gens... ça peut faire un local associatif, il y a très peu de locaux associatifs. Il y en a pas en fait. Quand on veut faire une réunion c'est tout un bazar donc euh... ça servira oui"<sup>41</sup>*

Pourtant, la répartition des espaces privés / partagés / publics restent le résultat de longues réflexions et concertations. Si les habitants ont acceptés d'allouer la salle au sous-sol à la ville, ils refusent encore, pour l'instant, d'ouvrir les espaces extérieurs (toit terrasse et belvédère) en dehors de l'utilisation des habitants du projet.

<sup>41</sup> Nicole, Entretien, 9/04/21



#### 5.4- Un processus de participation favorisant le dynamisme social de la ville

Si l'habitat participatif, par sa forme architecturale, son respect du contexte et son programme, est un type d'habitat innovant qui fonctionne pour la revitalisation d'une petite ville, c'est surtout le processus de participation qui me paraît intéressant dans le cadre de ce mémoire.

Tout d'abord, le déclencheur de ce type d'habitat étant les habitants eux-mêmes, cela démontre une envie de la part de ceux-ci de voir la ville dans laquelle ils s'installent évoluer. C'est finalement une affirmation de l'attachement au cœur historique du bourg, une volonté de revenir dans un espace urbain dense mais humain, mouvant dans ses activités et équipements mais apaisé dans ses espaces publics. Cette démarche prouve qu'une dynamique sociale et citoyenne est encore présente sur la petite ville en question, et son action influe inévitablement sur la revitalisation de celle-ci.

Le début du projet a ainsi permis de rassembler de nombreuses personnes habitant les alentours, afin de le faire connaître: des cafés-débats, apéros rencontres, séances de cinéma sur cette thématique... Il est intéressant de noter que beaucoup de personnes sont venues à ces réunions, sans pour autant vouloir s'engager dans le projet d'habitat participatif. Intrigués par la démarche, ils ont parfois voulu s'impliquer à travers l'association. C'est au travers de ces rencontres que le groupe s'est petit à petit étoffé.

*"C'est comme ça qu'on a récupéré Dorothea, Véronique..."<sup>42</sup>*

Puis le bouche à oreilles a fini par faire parler de plus en plus le projet. Nicole a également fait paraître au tout début du projet un article dans un journal local, Le Républicain.

Force est de constater que le projet a eu un impact et une renommée surtout au niveau local, à La Réole et sur les communes environnantes. La majorité des habitants viennent de villes voisines, et parfois même des anciennes connaissances. Le père de Nicolas connaissait ainsi Nicole, Marie-Claire était bénévole comme Nicole au cinéma, une résidente était en classe avec Marie-Claire au lycée...

<sup>42</sup> Nicole, Entretien, 9/04/21

Cela démontre que les personnes touchées par ce type de projet restent des gens assez proches de la commune d'origine. Le fait que les initiateurs du projet soient très actifs dans la vie associative a également permis d'avoir une communication plus importante.

Néanmoins, durant les derniers mois précédant l'emménagement des habitants, le projet a bénéficié d'une mise en lumière de la part de Gironde Habitat, le bailleur social. En effet, certains logements peinaient à trouver des locataires, et certains habitants ont donc obtenu ce logement par la voie habituelle des logements sociaux. Cela a permis de toucher un plus large public, notamment deux couples avec enfants originaires d'Ile-de-France.

Ensuite, dès que le projet a commencé à se lancer et tout au long de son évolution, ce sont les procédés de participation utilisés par les architectes qui ont vraiment permis d'inclure les habitants dans le processus. Ainsi, plus qu'une opération de rénovation urbaine, c'est un réel moteur de dynamisme citoyen qui s'est mis en marche, à une micro-échelle, mais impactant la vie de la commune. L'inventaire des différents types d'ouvertures à La Réole, par exemple, a entraîné les participants dans les rues de la commune, action qui les amène à prendre le temps de regarder autour d'eux, observer, comprendre le patrimoine et l'histoire qui les entoure. Finalement, ce processus permet en quelque sorte de responsabiliser le citoyen, de lui faire prendre conscience qu'habiter n'est pas seulement à l'échelle du logement, mais aussi des communs, du quartier, du centre. Dans la même idée, les ateliers participatifs sur les différentes thématiques (la cave, le mur, la chambre...) évoqués précédemment ont forcément impacté la manière de voir la ville des habitants.

D'une manière générale, le processus d'habitat participatif se faisant sur le (très) long terme, cela engendre, dans le cas où les habitants restent jusqu'au bout, une complicité avec les lieux, un certain attachement à la commune, qui invite ensuite à l'utiliser quotidiennement, pour ses équipements (culturels, administratifs), ou ses commerces et événements.

Figure 37: Vue depuis le toit terrasse sur l'ancien hôtel de ville  
Aude Baudrier 14/01/22



## CHAPITRE 6: LES LIMITES D'UN HABITAT PARTICIPATIF EN COEUR DE BOURG

Les difficultés sont multiples pour la production de logement en elle-même dans le cas d'une petite ville, mais l'habitat participatif engendre aussi son lot d'obstacles. Si ce processus semble être idéal pour réhabiter les coeurs de villes en théorie, la réalité est plus complexe.

### 6.1 Des difficultés à produire du logement en cœur de bourg

Les recherches sur le logement sont majoritairement tournées sur les problématiques des grandes villes, comme la pression foncière qui explose, ainsi que le manque de mixité et la ségrégation dans certains quartiers. Pourtant, les villes en déclin, les petites et moyennes villes n'ont été que très peu étudiées par le prisme du logement : la diversité des situations résultant de leur attractivité économique, résidentielle, touristique ou encore géographique rend difficile une lecture globale des enjeux et d'y apporter une réponse nationale. Face à la problématique grandissante de la vacance de logement et de son inadéquation, les outils classiques à travers les opérations de l'habitat, ou encore les incitations financières montrent leurs limites. En effet, ils s'adressent majoritairement à des propriétaires, quand les territoires ruraux sont aujourd'hui composés en grande partie d'une population faiblement dotée, plutôt locataire. Les évolutions des structures familiales et l'individualisation poussent également à préférer la location, dans le cadre de trajectoires résidentielles plus diversifiées qu'il y a quelques décennies.

*"Déjà c'est très difficile de trouver du locatif ici, à La Réole, et quand vous êtes jeune, que vous n'avez pas de parents qui peuvent faire la caution... En fait, on focalise tout sur Bordeaux, (...) Mais c'est aussi dur, voire plus dur de trouver un logement jeune dans le monde rural."<sup>43</sup>*

<sup>43</sup> Bruno Marty, maire de La Réole, entretien, 9/04/21.

Cependant, l'offre locative reste peu attractive en cœur de bourg, en partie à cause de marchands de sommeil peu scrupuleux, mettant en location des logements indignes, mais aussi difficulté des organismes HLM à produire des opérations de petite taille, coûtant souvent trop cher par rapport au gain attendu.

Les aides des collectivités deviennent alors un soutien nécessaire à la solvabilité des opérations, afin de pallier au déficit d'opération, comme en témoigne le projet étudié, dont le déficit s'élève à 394 600€ (figure 38).

*"Et donc on a contractualisé avec les différents acteurs, et on a l'exemple de l'opération de l'habitat intergénérationnel qui est quasiment terminée, dont le déficit d'opération a été en partie financé par la Région, une partie par le Département et une partie par la ville. La ville a mis à peu près 200 000€. Alors ça a choqué beaucoup de personnes, sauf que comme je dis on a fermé des zones à urbaniser et on a préféré mettre les moyens dans le centre ancien."<sup>44</sup>*

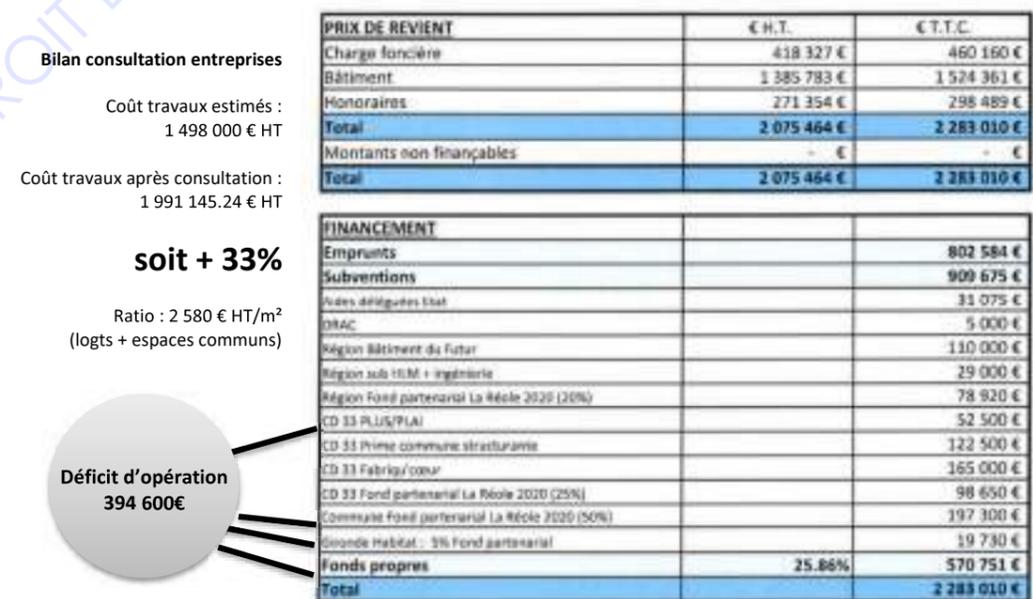


Figure 38: tableau de répartition des coûts de l'opération le Jardin sur le Toit

<sup>44</sup> Bruno Marty, maire de La Réole, entretien, 9/04/21.

Face aux nouveaux besoins des populations déjà présentes, et de la nécessité d'attirer de nouveaux ménages dans le cadre d'une revitalisation, les formes innovantes d'habitat sont alors parfois plébiscitées, et même utilisées comme outils de marketing urbain, plaçant la commune comme espace d'expérimentation, se démarquant de ses voisines.

*"Moi je me pose un peu comme le laboratoire du monde rural, ou le laboratoire d'innovations sociales, où on accepte tout le monde, on essaye d'accompagner le plus possible. Je prône la mixité heureuse, même si c'est pas facile au quotidien."<sup>45</sup>*

Les formes innovantes d'habitat, comme l'habitat participatif, peuvent également être perçues par les collectivités comme un moyen pour répondre à de nombreux enjeux sociétaux, tels que la mixité sociale, l'accessibilité financière au logement, ou une réponse plus complète aux trois piliers du développement durable, notamment sur les parties sociales et économiques, souvent éclipsées par l'écologie, considérée comme plus "rentable électoralement".<sup>46</sup>

Pourtant, bien qu'il paraisse depuis quelques années comme la solution idéale aux enjeux urbains des grandes villes comme des petites, l'habitat participatif peut poser question tant sur la différence entre théorie et réalité de sa démarche comme sur le résultat qui en découle.

## 6.2 Un montage juridique complexe et un financement difficilement tenable sans s'ouvrir aux partenaires publics

L'un des premiers freins constatés lors d'un projet d'habitat participatif est la multiplicité des démarches possibles : régime en copropriété, coopératives d'habitant, en accession sociale, en Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA), en location sociale...

Si la loi ALUR de 2014 a permis de limiter les statuts juridiques en proposant deux formes simplifiées, la société d'attribution et d'autopromotion et la coopérative d'habitants (synthèse en figure 39), le montage peut encore se faire de très nombreuses manières, ce qui peut rendre d'une part difficile la compréhension pour un groupe d'habitants venant de se former, et d'autre part rester flou pour les différents acteurs de l'habitat (banques, notaires...)

En effet, le choix du statut juridique dépend du projet collectif du groupe mais aussi de la dynamique locale ou encore des capacités financières de chacun et s'avère en ce sens primordial. Il va également influencer sur le mode de financement du projet, autre élément pouvant rapidement bloquer le groupe. Si celui-ci souhaite rester sur un financement privé, il ne pourra pas bénéficier des processus de financement de l'habitat aidé et devra par conséquent trouver des fonds propres, au sein même du groupe d'habitant.

C'est à ce moment là que le choix du montage juridique devient important et que le groupe peut choisir entre propriété et location. En propriété, les habitants peuvent faire le choix d'une Société Civile Immobilière d'Attribution, dont l'objectif est de mettre en commun des moyens dans le but d'acquérir ou de construire un immeuble avant de le diviser en lots, attribués aux associés en propriété ou en jouissance. Un compte bancaire est créé au nom de la SCIA et chaque associé participe aux frais en fonction des parts sociales (correspondant au logement) détenues ainsi que les frais des espaces communs équitablement partagés. Cette société peut, après le chantier, être dissoute et remplacée par un régime de copropriété classique ou rester propriétaire des logements, pour lesquels chaque ménage garde un droit de jouissance.

La propriété peut également être obtenue en accession sociale, mais doit alors être portée par un bailleur social, qui permettra à la fois des prix et des délais de chantier maîtrisés, mais qui laissera une marge de manœuvre moins importante au groupe d'habitants, afin de garantir un prix accessible ou imposer une plus grande mixité, comme c'est le cas ici.

<sup>45</sup> Bruno Marty, maire de La Réole, entretien, 9/04/21.

<sup>46</sup> Camille Devaux, "Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ?", *Revue française des affaires sociales, La documentation française*, 2016, pp.151-174.

Une démarche similaire vise à verser une redevance à un bailleur périodiquement, dans l'objectif de devenir propriétaire en quelques années sans passer par un crédit traditionnel. Il s'agit alors d'une Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP).

Si les habitants souhaitent rester locataires, le montage juridique est alors simplifié par la présence obligatoire d'un bailleur social qui pilotera la construction, conservera la propriété des logements à terme, tout en les louant aux habitants. Les loyers sont ainsi moins élevés qu'en location classique, et le bailleur a la responsabilité de l'entretien du bâtiment sur toute la durée du crédit contracté, soit quarante à cinquante ans. Sa présence permet aussi de rassurer les partenaires financiers, en garantissant un projet stable et des logements qui pourront être loués même si le groupe d'habitant se dissout. Néanmoins, cela suppose des logements aux normes du logement social, et réduit les libertés du groupe.

Enfin, la coopérative d'habitants est un compromis entre location et propriété : le groupe est propriétaire collectivement, mais locataire individuellement du logement. La coopérative endosse le rôle de maître d'ouvrage et est propriétaire du bâtiment, et les habitants possèdent des parts sociales leur donnant un droit de regard et de décision sur le projet. Ces parts étant limitées à 20%, cela permet un accès à des ménages aux ressources limitées, ainsi qu'une offre non spéculative, puisque l'augmentation de la redevance et des parts sociales reste plafonnée.

Ces nombreuses différences de montage juridique engendrent ainsi un travail administratif lourd et demandent un investissement important de la part du groupe d'habitants, surtout lorsqu'il choisit de monter seul le projet, sans partenaire (tel qu'un bailleur). Ainsi, les habitants doivent pouvoir se libérer pour des réunions plusieurs fois par mois, et jusqu'à plusieurs fois par semaine pendant les temporalités clés du projet (comme le choix de l'architecte ou la délivrance du permis de construire). Il s'agit d'un obstacle non négligeable, dans une société où d'une part le travail laisse trop peu de temps libre pour pouvoir s'y consacrer correctement, et d'autre part la trajectoire résidentielle évolue très rapidement.

C'est par ailleurs une des raisons pour laquelle le groupe du Jardin sur le Toit a choisi de travailler avec Gironde Habitat, réduisant le temps de démarches et facilitant non seulement le financement mais aussi la recherche de foncier.

En effet, la recherche du foncier est également un élément pouvant compliquer le processus de projet. L'aide d'un partenaire est quasiment obligatoire à ce stade, que ce soit un bailleur ou une collectivité. Le coût d'un terrain étant important, un prêt trop conséquent pourra facilement être refusé par une banque, particulièrement lorsqu'un promoteur classique sera principal concurrent. Le soutien d'un acteur pourra alors favoriser l'accès au foncier, en donnant une sécurité supplémentaire à la banque, que ce soit au niveau financier mais aussi technique.

Il faut cependant souligner le fait que la municipalité est souvent gagnante à proposer un foncier disponible mais difficile à construire, comme une dent creuse étriquée dans un tissu souvent issu de la cité médiévale. Ce genre de terrain intéresse peu les promoteurs classiques car inintéressant financièrement, dans le cas d'une petite ville.

L'offrir à un groupe d'habitants pour une somme modique permet alors à la ville de réhabiliter une parcelle, et au groupe d'obtenir un terrain à moindre frais, malgré la complexité qui peut en découler. C'est particulièrement vrai pour le cas de La Réole et du Jardin sur le Toit, s'implantant sur une parcelle très étroite et avec des différences de niveaux très importantes, abandonnée depuis des décennies et pourtant en cœur de bourg. Le prix de vente a donc été largement baissé et la présence de Gironde Habitat a rapidement sécurisé le projet.

Loi ALUR	Coopérative d'habitants	Société d'attribution et d'autopromotion
Qui est propriétaire ?	La coopérative	La société ou chaque copropriétaire
Que détient l'associé ?	Attribution en jouissance de son logement	Attribution en jouissance de son logement OU Propriété pleine et entière
Que paye l'associé ?	Achat de parts sociales (sans lien nécessaire à la valeur du bien) + Loyer (permanent) Possible apport en travail manuel	Parts sociales liées nécessairement à la valeur du bien + Participation (permanente) aux charges liées nécessairement à la valeur relative du lot
Départ d'un associé	Sur autorisation de l'assemblée générale, à motiver si repreneur proposé (le repreneur n'est pas forcément accepté)	idem
Prix de cession	Prix de revente des parts sociales indexé sur IRL Modification possible à l'unanimité	Pas de limite statutaire
Gouvernance	1 personne = 1 voix	1 personne = 1 voix OU proportionnelle aux parts sociales

Figure 39: Récapitulatif Coopératives et SCIA  
Cerema, direction territoriale Nord-Picardie, 21/06/2014

### 6.3 Habitat participatif ou illusion participative ?

Si le principe d'un habitat participatif est de proposer une alternative à l'offre de logement classique, répondant mieux aux besoins des habitants, le résultat final peut parfois être décevant. En effet, la production de l'habitat est un domaine relativement fermé et contraint par un budget fixé et surtout de nombreuses normes (incendie, accessibilité PMR, ...) que le concepteur peut difficilement contourner. Ainsi, la volonté de mutualiser plus d'espaces communs au détriment des logements n'est pas toujours possible, comme l'illustre le cas du Jardin sur le Toit. Si le rez-de-chaussée du bâtiment G était à l'origine un local dédié à un espace commun, il a finalement été transformé en appartement afin de mieux couvrir les frais de Gironde habitat. La participation des habitants est donc parfois limitée à des éléments superficiels du projet, tel que l'aménagement intérieur d'un appartement, le choix entre une douche ou une baignoire, par exemple.

De surcroît, même lorsque la participation est importante, l'imagination des habitants repose souvent sur des stéréotypes d'un logement idéal, s'inspirant de l'existant et réduisant alors la part d'innovation du projet. Construire un habitat en partant de rien, jouer entre les différentes échelles (logement, transitions entre privé et public, rapport à la rue, espaces communs...) peut être difficile pour un professionnel, mais peut s'avérer quasiment impossible pour des individus n'ayant jamais exercé dans le domaine en question et ayant une faible culture architecturale. Malgré une confiance plus ou moins importante entre les différentes parties, des conflits peuvent émerger entre des représentations finalement « trop » classiques de la part des habitants, face à des innovations pouvant paraître inimaginables par l'architecte, et inversement. Les acteurs du logement sont en effet parfois frileux face à un groupe d'habitants ayant souvent des rêves irréalistes ou difficilement réalisables, sur le plan technique ou financier.

D'autre part, si la construction de l'habitat est si difficilement malléable, comment penser que celui-ci puisse réellement s'adapter aux enjeux locaux ? Si les collectivités cherchent de plus en plus à le mettre en avant dans les fiches actions des Programmes Locaux de l'Habitat, elles restent sur des termes relativement génériques et passe-partout, où l'innovation et la durabilité sont maîtres mots : "*Innover pour créer des logements à vivre*" pour le Grand Toulouse, "*Favoriser les initiatives alternatives aux formes traditionnelles de promotion et de production de logement*" pour Paris ou encore "*Promouvoir l'habitat innovant et la qualité architecturale des logements*" pour le Grand Nancy.

Celles-ci l'utilisent plus comme un outil marketing pour répondre aux envies des électeurs plutôt que par réelle conviction de changement de paradigme. En réalité, il ne s'agit pas vraiment d'ancrages locaux mais plutôt de réponses à des problématiques sociétales larges, telles que l'évolution des modes de vie, l'environnement, le mieux-vivre ensemble ou encore la mixité sociale.

L'habitat participatif cherche à renouveler la manière d'habiter et surtout d'habiter ensemble en favorisant les liens sociaux entre les habitants d'un même immeuble, notamment grâce à la mise en place d'une charte partageant les tâches de chacun (notamment pour l'entretien des parties communes) et explicitant la gouvernance de l'habitat partagé. Généralement, les décisions sont prises collectivement, où un individu est égal à une voix, ou bien dans le cas d'une société d'attribution et d'autopromotion, certaines décisions peuvent être prises avec un nombre de voix proportionnel aux parts sociales possédées.

Pourtant, officieusement, et souvent involontairement, chaque individu n'a pas la même influence, que ce soit sur les autres membres du groupe, mais aussi face aux partenaires (collectivité, bailleur, banque...). Cela dépend en effet de plusieurs facteurs : d'une part, l'ancienneté dans le projet joue pour beaucoup dans la légitimité d'un avis, surtout lorsque l'implication de la personne a toujours été importante. Ainsi, la ou les personnes à l'origine de la démarche auront facilement plus d'impact. Par exemple, on résume souvent l'un des premiers projets d'habitat participatif, les Babayagas, à Thérèse Clerc, sa fondatrice. D'autre part, l'implication dans le projet plus ou moins importante peut légitimer l'avis d'une personne, favorisant ainsi les personnes retraitées ou sans activité du projet.

Enfin, la présence ou non d'un ou plusieurs habitants experts dans un domaine influera également sur la portée de leur prise de parole : un architecte, par exemple, aura davantage de poids en discutant de problématiques techniques, et sera plus facilement écouté qu'un "profane".

L'autorité supposée de certaines personnes peut ainsi créer des tensions au sein du groupe, notamment sur le choix de l'appartement, dont les meilleurs seront souvent pris en premiers par les membres les plus anciens.

Et si la mixité sociale est également largement mise en avant dans l'agenda des projets d'habitat participatif, on ne peut nier sa difficile application, comme dans de nombreuses autres tentatives des pouvoirs publics.

Celle-ci est d'abord ébranlée par l'aspect financier du projet. Excepté dans le cas d'un habitat en locatif social comme c'est le cas pour le projet étudié à La Réole, une garantie financière est toujours nécessaire à l'origine du projet, ce que certains ménages pourront difficilement apporter.

Ensuite, la temporalité longue et l'investissement important demandé par ce processus peut être difficile à porter, à côté d'un (ou parfois plusieurs) emplois, et de la vie de famille, surtout lorsqu'il s'agit d'un ménage monoparental potentiellement en difficulté financière. Comment allier un ou plusieurs emplois (pouvant être précaires), l'éducation d'un ou plusieurs enfants, avec de nombreuses réunions pouvant durer plusieurs heures ? Réunions durant lesquels de nombreux sujets sont par ailleurs abordés, par moment trop techniques, au risque de décourager les personnes n'ayant pas de connaissances dans le domaine en question.

Enfin, on peut légitimement craindre, malgré l'ouverture aux autres prônée, un renfermement sur soi des habitants et la création d'un entre-soi, d'un type d'habitat ressemblant à la forme des "*gated communities*" américaines : en effet, ce type de processus repose en partie sur la sélection de ses voisins : ainsi, pour Le Jardin Sur Le Toit, les candidats devaient passer un entretien avec les membres du projet afin de mieux les connaître et établir si les valeurs étaient cohérentes avec celles du groupe. Dans certains cas, la mixité est par ailleurs rejetée au sein de l'habitat, comme c'est le cas de projets mono-générationnels, tel que celui des Boboyakas, coopérative d'habitants ayant tous entre 70 et 80 ans, à Bègles, recherchant une unité des besoins et aspirations dans leur résidence.

#### 6.4 Le risque d'une nouvelle forme de gentrification

Même si les habitants d'un même projet n'ont pas forcément le même capital économique, ils partageront tout de même très souvent un capital social et culturel similaire, aux mêmes aspirations. En effet, tout le monde ne cherche pas à « mieux vivre ensemble » ou à réinventer la vie en centre-bourg. Ces démarches s'ouvrent donc surtout à un certain profil d'habitants, souvent déjà très investis dans la vie de la commune au travers d'engagements associatifs ou politiques.

*"Non c'est sûr, on a toujours été impliquées dans la cité, même quand on habitait dans les villages ailleurs... Dans les conseils municipaux, dans les assos,... Mireille encore pire ! C'est des profils particuliers qui s'intéressent à ça."<sup>47</sup>*

En effet, ce type de démarche pourrait facilement s'assimiler à de la gentrification, qui désigne les « transformations de quartiers populaires dues à l'arrivée de catégories sociales plus favorisées, qui réhabilitent certains logements et importent des modes de vie et de consommation différents ».<sup>48</sup>

En prenant le cas de La Réole, il s'agit d'une commune avec une part importante de la population ayant de faibles revenus, ainsi qu'un patrimoine relativement dégradé. La municipalité, en cherchant à revitaliser la commune, tient une politique fortement tournée autour de la culture et de l'éducation, comme en démontrent les nombreux festivals, la création d'un pôle culturel dans le projet de ville, ou encore le fort tissu associatif.

*"C'est aussi une marque de fabrique, car quand on parle de logement, quand on parle de politique au sens noble du terme, il y a beaucoup de personnes qui viennent parce qu'on mène une certaine politique, d'ouverture à la culture, d'ouverture au patrimoine, ouverture aussi vers les autres aussi."<sup>49</sup>*

Bien sûr, le principe de l'habitat participatif n'est pas d'attirer seulement des couches sociales plus élevées, mais son utilisation dans le cadre de la revitalisation d'un centre-bourg peut engendrer des conséquences similaires. Comme dit plus haut, les habitants intéressés par ce type de projet sont généralement à l'origine dotés d'un certain capital culturel qui jouent le rôle des pionniers, achetant des terrains ou bâtiments dégradés à un prix dérisoire.

En s'installant, ils apportent ainsi de nouvelles visions, manières de vivre, ici plus tournées autour du local, du bien-être, de l'économie circulaire et solidaire, certes, mais s'approchant du mode de vie qu'on qualifie de « bobo » (bourgeois-bohème), caractérisés par leur idéalisme, leur sensibilité aux valeurs de gauche et/ou écologistes, de tolérance...<sup>50</sup>.

Par leur présence, ils créent ainsi une nouvelle atmosphère soutenue par un renouvellement urbain, attirant des populations cette fois-ci d'une catégorie sociale plus élevée.

Ainsi, les différents programmes de rénovation et de réhabilitation risquent d'augmenter les prix du foncier et des logements, pouvant potentiellement pousser à l'éloignement des ménages plus modestes déjà présents. Des mesures de la part de la municipalité visant à limiter la spéculation sont alors nécessaires afin de limiter ces impacts.

<sup>47</sup> Nicole Boussinot, future habitante, entretien, 19/05/21.

<sup>48</sup> La Rédaction. *Gentrification*, géoconfluence.

<sup>49</sup> Bruno Marty, maire de La Réole, entretien, 9/04/21.

<sup>50</sup> BROOKS, Daniel. *Bobos in paradise, the new upper class and how they got there*, New York Times, 2000.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE  
DE BORDEAUX  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

---

## CONCLUSION

---

Si les petites et moyennes villes prennent davantage de place dans les questionnements contemporains, l'habitat reste un thème encore peu abordé dans ces cadres-là.

Pourtant, un changement de paradigme est en train de se produire, avec un certain retour des populations vers des villes qu'on aime nommer "à taille humaine", qu'on oppose aux métropoles, notamment depuis les confinements à répétition. Ce terme est néanmoins bien plus ancien: dans les Annales de Géographie, Michel souligne ainsi l'importance des déplacements:

*"La ville moyenne serait celle où on peut encore marcher à pied, celle où on peut, de partout, aisément accéder au centre."<sup>51</sup>*

Cependant, cette définition s'oppose rapidement à un paradoxe dû à la place prépondérante de l'automobile, en particulier dans les plus petites villes. Bien que le centre-ville se parcourt facilement à pieds, les déplacements en voiture individuelle sont largement privilégiés par les individus: les cheminements sont souvent aménagés pour la voiture, sans penser à la sécurité du piéton, les activités sont en dehors du cœur de ville (supermarchés, zones d'activités), tout comme les habitations, plus confortables et modernes que les logements du centre-ville.

Le cas de La Réole en est une bonne illustration, avec pour principal frein une topographie relativement complexe ainsi que des infrastructures routières et ferroviaires qui ont créé de véritables fractures pour les mobilités douces, telle que la marche. Le développement de nombreux lotissements, notamment à l'est du centre-ville ont également participé au départ des ménages du centre-ville vers les périphéries, accroissant les mobilités automobiles. En 2018, 78% des ménages de La Réole possèdent au moins une voiture<sup>52</sup>.

Chercher à retrouver un dynamisme et une attractivité pour le cœur du centre-ville doit donc nécessairement passer par une réflexion sur la question de l'habitat. Les pouvoirs publics tendent ainsi à répondre à ces questions au travers de nombreuses opérations menées par des instances telles que l'ANAH ou l'ANRU (Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville par exemple), qui se traduisent d'une part par des financements, mais aussi par des actions types.

<sup>51</sup> RAZEMON, Olivier, "Qu'est-ce qu'une ville à taille humaine?", *Le Monde*, 11/12/21 [en ligne], consulté le 20/12/21.

<sup>52</sup> Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021

Bien qu'ils tentent de se rapprocher au maximum de la réalité des contextes de chaque petite ou moyenne ville en créant une grande diversité d'outils et d'opérations (comme peuvent en témoigner le panel d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat: Opah-RU, Opah-CB, Opah-RR...), elles sont difficilement applicables tel quel pour chaque cas. La diversité des situations, expliquée en partie par la position géographique, ou encore l'attractivité touristique ou économique de la région ne facilite pas une réponse globale.

Cependant, ces financements permettent l'émergence de propositions plus innovantes au travers d'actions locales et citoyennes: l'ouverture des programmations urbaines à un public plus large, bien que cela soit encore à ses débuts, commence à prendre de l'ampleur, notamment sur des projets à petite échelle. L'habitat, à l'échelle de l'immeuble, est ainsi un élément auquel on s'identifie facilement, et pour lequel un investissement personnel peut paraître réellement bénéfique.

En effet, "habiter" n'est pas seulement le fait de résider quelque part, on peut aussi le comprendre comme le "processus de construction des individus et des sociétés par l'espace, et de l'espace par l'individu"<sup>53</sup>. Pour Henri Lefebvre, les êtres humains recherchent dans l'habité "un espace souple, appropriable, aussi bien à l'échelle de la vie privée qu'à celle de la vie publique"<sup>54</sup>. Habiter pourrait donc avoir une action directe sur l'environnement.

C'est en ce sens que l'habitat participatif, mouvement qui a pourtant mis du temps à se faire une place dans les politiques classiques du logement, et qui est encore en train de s'ancrer face à des acteurs parfois frileux, tels que les notaires, banques ou municipalités, peut paraître comme une nouvelle manière de refaire les cœurs de ville. En réinventant la manière de construire et de gérer le logement, il pourrait alors changer la manière d'habiter le centre-ville, à l'aide d'une démarche plus inclusive, plus sobre, plus humaine.

En effet, sa particularité étant d'intégrer les futurs habitants dès la conception du projet devrait pouvoir permettre de se rapprocher au plus près des besoins des habitants, et ainsi concurrencer les autres offres de logement, en particulier celles en périphéries qui causent aujourd'hui l'étalement urbain et la hausse de vacance en centre-bourg.

<sup>53</sup> HEIDEGGER, Martin, "Bâtir habiter penser", *Essais et conférences*, Gallimard, Paris, 1958

<sup>54</sup> LEFEBVRE, Henri. *Critique de la vie quotidienne*, Grasset, Paris, 1947

Il permet aussi généralement de proposer des typologies variées et manquantes, surtout les plus petits logements. Que ce soit en centre comme en périphérie, les petites villes ont souvent une part importante de logements de quatre, cinq pièces, voire plus. Cependant, l'évolution de la société amène à un besoin de logements plus petits: selon l'INSEE, la moyenne de personnes par ménage est passée de 3,08 en 1968 à 2,19 en 2018<sup>55</sup>.

De surcroît, regroupant de nombreuses formes différentes d'habitat (autopromotion, SCIA, location ou accession sociale, entre autres), l'habitat participatif aurait la capacité de répondre à la fois aux besoins mais surtout aux capacités financières des participants.

S'il répond davantage aux critères contemporains du logement, l'habitat participatif est également bénéfique aux municipalités, puisqu'il leur donne d'une part une image positive d'ouverture et de modernité, mais peut aussi leur permettre de réhabiliter le centre, dans le cadre d'une rénovation ou d'une construction en dent creuse. En plus de donner un second souffle à l'architecture et le patrimoine de la ville, le processus participatif permet un dynamisme citoyen qui pourra avoir une influence au-delà même de ses frontières. Par ailleurs, les participants à ce type de projets sont généralement déjà très présents dans le tissu associatif ou le milieu politique, et sont également très engagés sur le plan local, favorisant l'économie circulaire. Il s'agirait alors de la création d'un véritable cercle vertueux.

Néanmoins, ce dernier avantage peut également être vu comme un défaut de ce type d'habitat, aujourd'hui encore fortement prisé par une catégorie culturelle précise de la population. Or, le manque de dynamisme d'une ville ne peut se résumer qu'avec l'aide de personnes déjà très présentes localement, et doit pouvoir s'ouvrir à d'autres personnes afin de réellement recréer du lien social et de la mixité au sein du quartier, et de la commune. D'autant que son accessibilité financière n'est qu'en partie résolue grâce aux nouveaux statuts juridiques créés par la loi ALUR de 2014, et qu'on peut douter du passage à la réalité de ces projets, dans un domaine très restreint par les normes techniques comme économiques.

Ainsi, ce mémoire m'a permis d'avoir une réflexion approfondie sur le potentiel d'un habitat participatif, notamment sur sa capacité à fédérer un groupe d'habitants sur des questions contemporaines. C'est non seulement le cas sur l'échelle du logement, mais aussi sur le quartier et sur le centre-ville, par l'action de réhabilitation mais surtout le dynamisme insufflé par la participation citoyenne.

Pour autant, il s'agit maintenant de se demander comment l'habitat participatif peut réellement se faire une place aux côtés des acteurs traditionnels du logement tels que les bailleurs ou les promoteurs, et ainsi être une nouvelle alternative aux typologies classiques. Comme dans le cas de la participation citoyenne en général, comment peut-il répondre au manque d'implication et d'intérêt d'une part de la population? En prenant en compte les problématiques et enjeux de toutes les catégories sociales, il pourra ainsi bien mieux y répondre et surtout s'ancrer d'autant plus dans le contexte local. On peut néanmoins également se demander si la participation de chacun est toujours nécessaire, ou du moins quel type de participation est essentiel dans le cadre de la production d'un logement. Si ce type d'habitat correspond à une catégorie de personne, il est toujours difficile de proposer une solution universelle et cohérente avec chaque situation.

<sup>55</sup> Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE  
DE BORDEAUX  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

---

## BIBLIOGRAPHIE

---

## OUVRAGES

- Cerema. *Le programme local de l'habitat (PLH) en 20 questions*, Cerema, Bron, Collection Références, 2019.
- DESJARDINS, Xavier. *Politiques du logement et territoires, acquis et perspectives pour la recherche*. PUCA, septembre 2013.
- EUVRARD, Anne-Laure. *Le Livre Blanc de l'habitat participatif*, Coordination Nationale de l'Habitat Participatif, 2010.
- GATEAU, Matthieu, MARCHAL, Hervé. *La France pavillonnaire, enjeux et défis*, éditions Bréal, Collection Thèmes & débats, 2020
- HAUTMANN, Éléonore (dir.). *Participation(s) des habitants, retour d'expériences*, Editions de l'Aude et ANRU, 2014
- HEIDEGGER, Martin, "Bâtir habiter penser", *Essais et conférences*, Gallimard, Paris, 1958
- LEFEBVRE, Henri. *Critique de la vie quotidienne*, Grasset, Paris, 1947
- LÉGER, Jean-Michel, MARIOLLE, Béatrice (dir.) *Densifier, dédensifier, penser les campagnes urbaines*, Marseille, Ed. Parenthèses, 2018
- 22ème Université d'Été des Urbanistes. *Alter-urbanisme: réparer la ville ou changer la société?* Conseil français des urbanistes, 19/06/19, 190p.

## ARTICLES SCIENTIFIQUES

- ALLAIN, Rémy, BAUELLE, Guy, "Les petites villes et la question de l'urbanité : l'exemple de la Bretagne" in Croix, Nicole (dir.), *Des campagnes vivantes, un modèle pour l'Europe ?*, 2000, p. 589-601
- CHARMES, Eric. "La densification en débat", *Etudes Foncières*, n°145, mai/juin 2010
- CORRÉARD, Valère, "Habitat participatif : "la possibilité de co-concevoir le logement en amont et réfléchir à sa gouvernance"", *L'info durable*, 16/12/18
- DEMAZIERE, Christophe. "Pourquoi et comment analyser les villes moyennes? Un potentiel pour la recherche urbaine", *Métropolitiques*, 27 mars 2017.
- DEVAUX, Camille. "Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ?". *Revue française des affaires sociales*, La documentation française, 2016, pp.151-174
- DORMOIS, Rémi, FOL, Sylvie. "La décroissance urbaine en France: une mise à l'agenda difficile", *Métropolitiques*, 29 janvier 2014. URL: <http://www.metropolitiques.eu/Pourquoi-et-comment-analyser-les.html>

- DOZARIO, Anne. "La nébuleuse de l'habitat participatif: radiographie d'une mobilisation". *Métropolitiques*, 16 janvier 2012. URL: <https://metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html>
- ÉDOUARD, Jean-Charles. "L'action publique dans les petites villes françaises. Mimétisme ou innovation?", *Métropolitiques*, 7 mars 2014. URL: <https://metropolitiques.eu/L-action-publique-dans-les-petites.html>
- EMELIANOFF, Cyria. "Portraits croisés: Loos en Gohelle, Vaxjo, Bologne", *Les grands dossiers des sciences humaines*, n°40, automne 2015
- LABORIE, Jean-Paul, « Les petites villes et la métropolisation », Introduction à *Bourgs et petites villes* (Actes du colloque de Nantes), 1997
- La fédération des promoteurs immobiliers de France. "Densifier la ville: comprendre pour convaincre!", *La Tribune*, 21 novembre 2019. URL: <https://fpifrance.fr/actualites/densifier-la-ville-comprendre-pour-convaincre>
- GUISLAIN, Margot. "Le lotissement, un outil à réinvestir pour fabriquer la ville", *AMC*, n°288-289, septembre 2020, pp. 66-73.
- MAINET, Hélène. « Les petites villes françaises en quête d'identité. Ambiguïté du positionnement ou image tactiquement combinée ? », *Mots. Les langages du politique* [En ligne], 2011, consulté le 13/10/21. URL : <http://journals.openedition.org/mots/20514>
- MARACHE, Corinne. « Les petites villes, pôles de dynamisme en milieu rural ? L'exemple aquitain, milieu XIXe -début XXe siècles », *Histoire urbaine*, vol. 15, no. 1, 2006, pp. 93-114. Consulté le 13/10/21. URL: [https://www.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2006-1-page-93.htm?ref=doi#xd\\_co\\_f=oDRhYzkwmDitnDdmZs00n2RkL\\_tlmmmtnDi5mm\\_Vhjdk5oDY2~](https://www.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2006-1-page-93.htm?ref=doi#xd_co_f=oDRhYzkwmDitnDdmZs00n2RkL_tlmmmtnDi5mm_Vhjdk5oDY2~)
- MEYRAN, Régis. "La biorégion réinvente la ville", *Les grands dossiers des sciences humaines*, n°40, automne 2015
- MOCH, Annie, BORDAS, Florence, HERMAND, Danièle. "Approche psychosociale de la densité", *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°67, 1995, pp. 119-127
- PAQUOT, Thierry. "Quelle écologie pour les villes?", *Les grands dossiers des sciences humaines*, n°40, automne 2015.
- OFFNER, Jean-Marc, "Coronavirus, et après? Pour de nouveaux compromis urbains", *Métropolitiques*, 19 juin 2020, URL: <https://metropolitiques.eu/Coronavirus-et-apres-Pour-de-nouveaux-compromis-urbains.html>

## THÈSE OU MÉMOIRE

- MÉGARD, Rose. *L'univers pavillonnaire*, mémoire de fin d'études, Institut d'Études Politiques de Lyon, 2006.
- PACI, Marion. *L'habitat participatif: la construction de communs de l'habiter*, mémoire de fin d'études, Université Grenoble Alpes, 2017-2018.

## RAPPORTS D'ÉTUDE

- BONNET, Frédéric. *Aménager les territoires ruraux et périurbains*. Remis à Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité, 7 janvier 2016.
- Cabinet Noël. *Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, déclinaison règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement durable*. Réunion Publique de concertation. [présentation Powerpoint, janvier et février 2021.
- DUPONT, Jean-Baptiste. *L'habitat participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville*, Habitat Participatif France, Rapport public, juin 2020.
- LE BRETON, Yves (dir.). *Forum des solutions. L'innovation en partage dans les coeurs de ville*, ANCT, PUCA, Cité de l'Architecture et de Patrimoine, juin 2020.
- LECONTE, Christine, NICOLLE, Bertrand, AUDOUY, Michel, GWIAZDZINSKI, MOULARD, Julien. *Réparer la ville pour une régénération des lotissements*, La fabrique écologique, septembre 2019.
- LESTOUX, David. *Mission prospective sur la revitalisation commerciale des villes petites et moyennes*, mission de revitalisation des centres-villes, février 2018.
- LES HABILES. *Habitat groupé participatif et nouvelles formes urbaines, retour d'expériences*. janvier 2016.
- Familles Rurales. *Territoires ruraux: perceptions et réalités de vie*, rapport d'étude, IFOP, octobre 2018.
- Villes de France, ANCT, *Banque des territoires. Enquête d'opinion auprès des habitants des villes moyennes*, IFOP, août 2020.

## CONFÉRENCES

- FOL, Sylvie. *Les villes petites et moyennes, territoires émergents de l'action publique?*, PUCA, collection les conférences POPSU, 2020.
  - LÉVY, Jacques, LUSSAULT, Michel, "Modialisation, périurbanisation et urbanité", in *Mondialisation(s): concepts, enjeux, échelle* [Séminaire], 07 février 2013
- Vidéos

- Commissariat général à l'égalité des territoires, "Vivre et habiter le périurbain aujourd'hui et demain" [vidéo en ligne], Youtube, novembre 2015 [visionnée le 29 novembre 2020]. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=vD4FDhBVRO4>

## ARTICLES DE PRESSE

- BRAUNSTEIN, Mathieu. "La Réole, nouveau quartier de Bordeaux?", *Télérama*, 18 octobre 2019, URL: <https://www.telerama.fr/monde/la-reole,-nouveau-quartier-de-bordeaux,n6468119.php>
- CROSNIER, Camille. "Le débat de midi: Le bonheur est-il vraiment dans le pré?" [podcast], *France Inter*, 21 juillet 2020 [écouté le 20 octobre 2020], 55mn. URL: <https://www.franceinter.fr/emissions/le-debat-de-midi/le-debat-de-midi-21-juillet-2020>
- PORTE, Sébastien. "Thérèse Clerc, pilier de la résidence Babayaga", *La maison écologique*, 16 février 2016 [consulté le 26/10/21]. URL: <https://lamaisonecologique.com/lme/videos-libres/hommage-a-therese-clerc-babayagas/>
- RAZEMON, Olivier, "Qu'est-ce qu'une ville à taille humaine?", *Le Monde*, 11/12/21 [en ligne], consulté le 20/12/21. URL: [https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2021/12/11/qu-est-ce-qu-une-ville-a-taille-humaine\\_6105644\\_4811534.html](https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2021/12/11/qu-est-ce-qu-une-ville-a-taille-humaine_6105644_4811534.html)
- Rédaction. "Habitat partagé: la Maison des Babayagas fête ses cinq ans d'existence", *Agevillage*, 16 avril 2018 [consulté le 26/10/21] URL: <https://www.agevillage.com/actualites/16387-1-habitat-partage-la-maison-des-babayagas-fete-ses-cinq-ans-d-existence>
- REBEIHI, Ali. "Grand bien vous fasse: La ville de demain" [podcast], *France Inter*, 15 octobre 2020 [écouté le 22 octobre 2020], 52mn. URL: <https://www.franceinter.fr/emissions/grand-bien-vous-fasse/grand-bien-vous-fasse-15-octobre-2020>
- REBEIHI, Ali. "Grand bien vous fasse: La Revanche des villes moyennes" [podcast], *France Inter*, 14 mai 2020 [écouté le 27 octobre 2020], 47mn. URL: <https://www.franceinter.fr/emissions/grand-bien-vous-fasse/grand-bien-vous-fasse-14-mai-2020>

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET DE PAYSAGE  
DE BORDEAUX  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

---

## ANNEXES

---

## EXTRAITS D'ENTRETIENS

Afin de réaliser ce mémoire, cinq entretiens d'acteurs du projet Le Jardin sur le Toit ont été menés, dont trois retranscrits sous forme de recueil de citations, classées par thèmes abordés lors des discussions.

Entretien avec le maire de La Réole .....	p 116
Entretien avec trois habitants: Nicole, Nicolas, Marie-Claire .....	p 130
Entretien avec l'Assistante à Maîtrise d'Usage .....	p 140

### BRUNO MARTY - MAIRE DE LA RÉOLE

09/04/21

« Pour la petite anecdote ce matin je recevais le ministre de la ruralité et la préfète qui ont signé le contrat Petite Ville de Demain, sur la revitalisation des centres anciens. Des centres-bourgs. »

#### PARCOURS PROFESSIONNEL

« Je suis originaire d'une petite commune qui est à 30/35km de La Réole qui s'appelle Sainte-Terre, comme la terre sainte... et pour des raisons de carrière, puisque je suis enseignant, j'ai d'abord été muté dans le centre et ensuite je suis arrivé, sans le demander d'ailleurs, car je voulais surtout pas arriver à La Réole... Et je suis arrivé à La Réole. Quand ma femme a su que c'était La Réole elle en a pleuré parce qu'on a fait une mutation commune, elle est enseignante en collège. Parce que c'est vrai que La Réole n'avait pas l'image la plus attractive de la Gironde, et... pour différentes raisons, hein. Nous on passait juste à La Réole pour prendre l'autoroute et on voyait juste une ville grise en fait. Qui ne l'est plus d'ailleurs, car il y a eu des ravalements de façade depuis. Donc voilà je suis arrivé moi en 2001, enseignant au collège de La Réole. »

« Et après j'ai été conseiller municipal adjoint aux écoles en 2008 et maire en 2014. Entre autres, maire, parce que je n'ai pas que cette casquette, mais bon ça me prend déjà beaucoup de temps. (...) Je suis premier (...) de la communauté de commune en charge de l'économie et de l'agriculture et du tourisme, je suis aussi président du pôle territorial sud gironde. Le Sud Gironde c'est 5 communautés de commune, c'est 186 communes et 128 000 habitants. Alors ce qui est intéressant c'est que les projets peuvent se compléter : le pôle territorial c'est plus sur l'aménagement du territoire

avec la compétence du Scot, la compétence obligatoire du PCAET et après on a des compétences on va dire à la carte, on vient de reprendre une nouvelle compétence, sur le dossier de candidature de pays d'art et d'histoire, mais on a des compétences comme le contrat local de santé, comme l'action collective de proximité, maintien des personnes âgées dans leur domicile et tout ce qui est accompagnement de projets et de subventions au niveau européen et on contractualise avec la région. Donc c'est quelque chose qui est à l'échelle d'un territoire, on accompagne la mobilité sur tout le territoire du Sud Gironde, car qui dit logement dit aussi mobilité, et tout ce qui est contrat de revitalisation et transition énergétique. Et je suis aussi président d'une régie qui est la seule régie en France à avoir six services, on gère l'eau, les réseaux à chaleur, l'assainissement, l'électricité et le gaz. Et après je suis aussi président d'un syndicat d'ordures ménagères en plus. Et je suis toujours enseignant au collège ! »

#### POURQUOI AVOIR ÉTÉ MAIRE ?

« Alors, la petite histoire c'est que... mon père est élu, maire, conseiller départemental, je crois qu'il a fait... il est à son septième mandat de maire, trois mandats de conseiller départemental, et donc quand je me suis marié j'avais un engagement c'est que je ne me lance pas en politique parce qu'en fait je suis très très impliqué dans beaucoup d'associations et en fait ça n'a tenu que dix ans, parce qu'au bout de dix ans... De toute façon j'étais dans beaucoup de projets et de toute façon j'avais un engagement dans le monde associatif, au collège... Je faisais énormément de projets au collège, des projets très très novateurs et donc... quand l'ancien maire est venu me chercher, c'est même pas moi qui ait dit oui, on m'a dit « c'est pas possible, de toute façon c'est inscrit dans tes gènes... ». Donc voilà, j'ai été élu tout simplement et je me suis engagé parce que c'était un engagement que j'avais au quotidien depuis longtemps et... J'habitais ma commune, j'avais vraiment envie de m'impliquer et je voyais qu'il y avait beaucoup de choses à faire et sur tout ce qui est volet scolaire je suis moi-même enseignant, je savais aussi ce qu'il y avait comme projets à mener... Et ensuite comme l'ancien maire partait à la retraite, j'étais un peu l'enfant, le successeur désigné quoi. C'est pour ça que je suis devenu maire en 2014. »

#### PARCOURS RÉSIDENTIEL

« Alors, c'est intéressant parce que je crois que j'ai eu le parcours de beaucoup de cadres réolais en fait. Qui sont un peu regardant quand même sur le logement. Et donc on n'a rien trouvé en centre-ville, pourtant on voulait vraiment le centre ancien d'une part parce qu'il n'y avait pas de cours, d'autre part il y avait beaucoup de logements indécents voire insalubres, et d'autre part en plus on avait très peu de logements à notre disposition puisque soit c'était des propriétaires qui sélectionnaient plutôt vers

le bas leurs locataires tout simplement car ils voulaient avoir un peu la main mise sur leur locataire et avoir la CAF. Et du coup on a rien trouvé sur La Réole et on a été habiter... la seule chose qu'on a trouvé de décent c'est à peu près 5 ou 6km, dans une petite commune, mais ça nous satisfaisait pas parce qu'on voulait pas prendre la voiture et l'enjeu c'était vraiment de tout faire à pied. Par contre au bout d'un an on a acheté, comme j'avais déjà habité une ancienne maison en Sologne, beh on a acheté une semi-ruine avec beaucoup de terrain dans le centre ancien, très cher d'ailleurs à l'époque, et en fait je l'ai complètement réhabilitée. Et donc on habite dans le centre. Alors, c'est marrant parce que certains ne diraient pas que c'est le centre ancien mais on est quand même dans le centre-ville. C'est dans la troisième enceinte du centre-ville. Je fais tout à pied. »

#### *PREMIÈRES ACTIONS (2008-2014)*

« Alors oui, on a lancé pendant la première mandature entre 2008 et 2014, j'étais adjoint, une étude globale sur la ville qui a duré deux ans, tout a été étudié : à la fois le logement, la circulation, les espaces publics... Voilà, c'était une équipe pluridisciplinaire qui a travaillé sur ce projet. D'abord, c'était un état des lieux, il a fallu vraiment deux ans d'état des lieux, avec une mobilisation des citoyens, sous forme d'ateliers. Je mettrais un bémol, parce qu'on dit qu'on a mobilisé la population, en fait on a surtout mobilisé les bien-pensants de la commune de La Réole, en plus en capacité à pouvoir s'exprimer en public... »

« J'ai appris du passé. Aujourd'hui, j'ai une adjointe à l'égalité des chances, qui est un peu transversale, et qui a son mot à dire sur chaque projet et notamment porté sur l'éducation, la culture etc. Pour savoir est-ce qu'on parle à toute la population. Et pareil pour un projet de ville, on avait des ateliers, on était contents parce qu'il y avait 100/150 personnes qui participaient régulièrement, mais 150 personnes sur 4200 on est loin de la majorité. N'empêche qu'on a fait, c'était dans l'ère du temps, on a fait de la co-construction avec la population même si je n'aime pas ce mot, car les élus ont été élus et ceux qui doivent prendre les décisions c'est avant tout les élus. Comme je dis, si on devait faire des référendums sur chaque action de la ville... J'ai souvent des réticences à m'appuyer sur la majorité. Je prends un exemple, dernièrement j'ai souhaité accueillir 15 mineurs non accompagnés, si j'avais mis un référendum, je pense que j'aurais pris un camouflé terrible, donc à un moment donné quand on est élu, on a aussi un engagement, il faut l'assumer. »

« Le retour a quand même été assez terrible, quand même, parce qu'il y avait une dévitalisation totale sur le centre ancien, même un patrimoine très riche sur La Réole

qui était peu ou pas mis en valeur, en tout cas peu connu aussi. Du logement qui était... avec beaucoup de vacance, plus de 450 logements vacants, ça représentait 18% de logements vacants, du logement insalubre, ... Donc voilà, il y avait quand même un retour d'étude qui était quand même... Qu'il a fallu accepter, et à partir de là, il y a eu un guide avec différentes actions, sur le logement, sur l'habitat, sur les espaces publics, la mobilité... Là aussi, il a fallu rectifier certaines choses, parce que la colonne vertébrale qui au début devait être l'humain, le citoyen, avait été un peu éludée parce qu'on a commencé ensuite à morceler, au lieu de traiter de façon systémique on a un peu fait les champs de façon... en tout cas pas de façon transversale mais plutôt isolée, donc on a un peu rectifié le tir pour que ce soit vraiment un projet global et que l'humain soit au centre. »

« Les premières actions sur le logement ça a d'ailleurs été la première cellule locale de lutte contre le logement insalubre, qui a été mise en place en 2012, avec la CAF, avec le syndicat intercommunal du pays entre-deux-mers qui est la maison de l'habitat avec aussi tous les services sociaux... Donc ça c'était la première action, pour accompagner les personnes qui étaient notamment dans du logement insalubre. »

« Alors c'est aussi la force de la collectivité, qui très vite, c'est important, s'est armée d'une ingénierie. C'est-à-dire qu'aujourd'hui, pour porter et financer ces projets, pour être accompagnés, et pour entretenir le culte aussi du partenariat, il faut une ingénierie qui ait la capacité de rédiger les projets, de les accompagner... Alors il y a le politique mais en même temps le politique il n'est pas là non plus pour rédiger tous les projets techniques. Et donc dès 2012 il y a eu un chef de projet qui a été embauché et là on a commencé à développer... On a signé notre première convention, une convention cadre qui a permis de mettre autour de la table le département, la région, l'état... A l'époque, la caisse des dépôts et consignations. »

« C'était les engagements des uns et des autres autour du projet La Réole 2020. Et la grosse partie, celle qui était ciblée c'était notamment tout ce qui est accompagnement des déficits d'opération. C'est-à-dire qu'on avait des îlots prioritaires, qui étaient complètement dégradés, où aucun particulier ne pourrait investir puisqu'il y avait tellement de travaux et des déficits d'opération tellement importants qu'un bailleur privé n'aurait jamais fait ce type d'opération. »

« Et donc on a contractualisé avec les différents acteurs, et on a l'exemple de l'opération de l'habitat intergénérationnel qui est quasiment terminé, dont le déficit d'opération a été en parti financé par la région, une partie par le département et une

partie par la ville. La ville a mis à peu près 200 000€. Alors ça a choqué beaucoup de personnes, sauf que comme je dis on a fermé des zones à urbaniser et on a préféré mettre les moyens dans le centre ancien. Sachant que de toute façon quand vous ouvrez à l'urbanisme, même pour 12 logements, vous êtes obligés de ramener du réseau, des voiries etc. Et on avait eu l'exemple, pour 12 logements on était sur à peu près 150 à 200 000€. Donc, c'est un choix politique, redensifier le centre ancien. »

« En 2014, j'ai eu un mois pour rédiger un projet, c'était un appel à projet, ça s'appelait AMI Centre Bourg. Donc sur la revitalisation des centre-bourgs, et là il y a eu 54 communes qui ont été retenues. Dont la ville de La Réole. Ce qui a fait d'ailleurs, c'est ce que je disais d'ailleurs ce matin au ministre de la Ruralité, c'était un peu un gallop d'essai avant de lancer les Petites Villes de Demain. On a été un peu les précurseurs, ceux qui ont un peu souffert au début, hein, parce que l'Etat avait peu d'idées à nous apporter contrairement à aujourd'hui, puisqu'aujourd'hui il y a de l'expérience. »

« Et ce matin on a signé le contrat Petite Ville de Demain, avec la communauté de communes puisque depuis l'AMI Centre Bourgs, la chose qui est nouvelle c'est qu'il y a l'obligation que ce projet soit porté à la fois par la ville et par la communauté de communes. »

#### *DIFFICULTÉS DES PETITES VILLES À AVOIR DES FINANCEMENTS*

« Il faut savoir juste pour la petite histoire, que cet AMI Centre Bourg il est issu du projet de ville de La Réole en fait. A l'époque, il y avait Cécile Duflot, elle était ministre du logement. Quand elle est venue, juste avant les élections, elle est venue pour écouter le projet de ville La Réole 2020 dont elle avait beaucoup entendu parlé parce que c'était un projet un peu, qui sortait un peu des sentiers battus puisque c'était un des premiers projets au niveau national qui prenait un peu le problème de façon globale. La seule chose qu'on lui a fait remonter c'est qu'on ne marchait avec quasiment aucun dispositif. Même l'OCM pour le commerce on n'y avait pas le droit puisqu'on était une commune de plus de 3500 habitants, on ne pouvait pas non plus marger sur les opérations comme les PMRcad parce qu'on était une commune trop petite et donc on a dit voilà, aujourd'hui on a des bourgs qui se dévitalisent, et ça c'est un problème national. Donc Cécile Duflot a fait remonter ça au cabinet pour lancer une expérimentation. Et on a été la première commune qui a signé le premier AMI Centre Bourg, on a signé en janvier 2015 avec Sylvia Pinel quand elle a lancé son grand projet sur l'habitat. Ce qui nous a permis d'engager... On avait chef de projet, aménageur de commerces, etc. »

« Après, le département a pris conscience que les centres-bourgs se dévitalisaient, et a lancé le dispositif Ville d'Équilibre, ça permet aux communes labellisées d'avoir des subventions qui dépassent le droit commun sur des opérations. La région a lancé son projet qui était aussi « revitalisation des centres villes et des bourgs centres », et là aussi on a une convention qui a été signée. Et dans le cas de l'AMI Centre-Bourg, on a signé aussi deux conventions, c'était dans le cadre du Fonds National des Territoires, ce qui nous a permis d'avoir des moyens et de l'ingénierie, et une convention Centre Bourg qui nous permet aussi d'avoir des financements dans le cadre des dotations de soutien à l'investissement local. On appelait ça DECIL à l'époque, on appelle des fonds de soutien à l'investissement local aujourd'hui. »

« Toutes ces conventions, c'est pour accompagner les villes, à la fois de l'ingénierie et aussi des subventions des projets. »

« Ça veut dire qu'entre 2014 et maintenant, en un mandat, on a eu des réalisations, on a accompagné des commerces, on a fait des projets... Mais pas de l'envergure de ce que nous commençons sur cette mandature. Je prends l'exemple de l'aménagement de l'esplanade etc, là on est plutôt sur deux énormes projets à quasiment 2 millions chacun, qui vont être financés, le premier à 80% et le deuxième quasiment 60%. »

#### *STRATÉGIE D'ACTIONS*

« Dans le Centre Bourg il y avait un volet habitat notamment, avec la signature d'une OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Ça c'est le volet incitatif, qui permettait à la fois à des propriétaires bailleurs ou à des propriétaires occupants de bénéficier d'aides, à la fois de l'ANAH, de la ville, et de la communauté de communes. Notamment pour des sorties de vacance. Donc il y avait des primes à la fois de la ville, et de la CdC. Et pour les propriétaires occupants, il y avait une prime CCS sur le volet social notamment pour tout ce qui est énergétique. »

« En 2014, on candidate à l'AMI Centre-Bourg. En 2015 on signe la convention FNADT pour avoir l'ingénierie. Et nous n'avons été opérationnels pour la convention Centre-Bourg c'est-à-dire tout ce qui est OPAH-RU qu'à partir de 2017 ! Le problème, c'est qu'il faut mettre tous les acteurs autour de la table... L'OPAH-RU c'est pas du jour au lendemain ! On a le SYPHEM aussi, le syndicat intercommunal qui nous accompagne aussi autour de ce qui est animation... »

« C'est quand même 54 communes, on est la commune qui a réhabilité le plus de logements. Aujourd'hui, on est en sortie de vacance, sur trois ans on a sorti plus de

50 logements de vacance, ce qui est quand même assez conséquent, et réhabilité pas mal de logements, on était à plus de cinq millions d'euros de sortis pour le centre ancien, pour réhabiliter le logement. Donc... Je pense que l'OPAH-RU n'a pas été uniquement... Certes, c'était le moyen incitatif mais on a aussi mis un moyen coercitif c'est-à-dire que dès que nous avons pu le faire, on a vu que la cellule de lutte contre le logement insalubre était insuffisante donc on a mis en place le permis de louer, qui est en fait l'autorisation préalable de mise en location dans tout le centre ancien. C'est-à-dire qu'aujourd'hui un propriétaire qui veut mettre un logement en location il doit en faire la déclaration, on a une visite avec un technicien, on a une personne a temps plein qui fait ça, qui va visiter le logement et qui va dire si oui ou non on peut le mettre en location. Donc bien entendu les marchands de sommeil, soit ils avaient pas pris conscience que le logement était insalubre et ils faisaient des travaux, ce qui était assez rare, soit ils vendaient. »

« Alors c'est bien tombé, parce qu'en même temps j'ai lancé une opération de séduction qui s'appelait 33 minutes pour changer de vie. 33 minutes parce qu'on est à côté de la gare et que... c'était 35 ou 36 minutes pour Bordeaux mais 33 ça tombait bien parce que c'est la Gironde, et ça claquait bien. Donc j'ai fait faire un film promotionnel, et j'ai mis les acteurs les plus importants autour de la table c'est-à-dire les banquiers, les notaires, les agences immobilières. Je leur ai dit « soit on continue comme ça et on dénigre la commune, quand il y a des personnes qui viennent et qui veulent investir dans la commune, et vous leur dites vous êtes fous, soit on travaille tous ensemble, et on fait en sorte que La Réole devienne *The place to be* dans dix ans. Et vous avez tout a gagné, vous aurez des investisseurs etc. » Alors au début force est de constater qu'il n'y a qu'une seule banque qui a suivi, avec les notaires et agences immobilières. »

« Donc on a fait une opération, les agences immobilières faisaient des visites sur une journée, présentaient les biens à vendre, on a fait des repas le midi, où il y avait des nouveaux acquéreurs qui expliquaient pourquoi ils avaient investi ou pourquoi ils voulaient vivre à La Réole... Ça a été un énorme succès, un tel succès que l'année suivante toutes les banques ont voulu participer. On a continué à faire cette opération, on a été aidés parce que Télérama est venu et en a fait la une, ce qui a quand même largement aidé. »

« Il y avait ce projet promotionnel qui était important, car vous pouvez avoir le plus beau projet, si vous ne communiquez pas... Avant que les retombées se fassent c'est plus compliqué.»

« Vous aviez un volet incitatif, l'OPAH-RU, du coercitif, ce qui a permis d'accompagner ceux qui voulaient être accompagnés mais aussi de libérer des biens, parce que c'était très compliqué d'acheter des biens, ce qui est paradoxal puisqu'on avait beaucoup de logements vacants mais peu de ventes. En plus j'ai mis la taxe sur les logements vacants. Et en mettant en place une communication proactive, on faisait venir des personnes, à la fois des investisseurs mais aussi... Je sais pas si vous avez vu la vidéo mais en fait la trame c'est vraiment l'Humain. Tout est fait pour dire, voilà aujourd'hui vous venez et vous pouvez acheter des biens. Et là on a quand même beaucoup, de personnes qui ont réinvesti et réhabilité. De toute façon là les aides elles ont été faites pour être délivrées que pour la réhabilitation totale de l'immeuble. Et on a eu aussi de l'acquisition à la propriété ce qui n'était pas arrivé depuis très longtemps, notamment des gens de Bordeaux qui sont venus vivre à La Réole. Vivre et pas travailler car ils travaillent à Bordeaux, et l'avènement du télétravail ne fait que l'accentuer. »

« Voilà la stratégie qui a accompagné la politique de logements. La dernière chose aussi, c'est de se dire qu'on est sur une commune très connotée sur l'ancien, très culturelle, car on doit être de loin, quand on regarde le budget culture par rapport au nombre d'habitants, une des communes qui met beaucoup de moyens sur la culture. D'ailleurs, très large, puisque le côté atypique, car on a le plus gros festival de musique ancienne en Gironde, mais aussi le plus gros festival de musique électronique. D'ailleurs proche du centre-ville, car c'est aussi une volonté de l'intégrer au centre-ville. Après on a pleins de festivals, puisqu'on a cinq festivals tout au long de l'année. »

« C'est aussi une marque de fabrique, car quand on parle de logement, quand on parle de politique au sens noble du terme, il y a beaucoup de personnes qui viennent parce qu'on mène une certaine politique, d'ouverture à la culture, d'ouverture au patrimoine, ouverture aussi vers les autres aussi, avec le volet social. Je me souviens de certains élus qui me disaient « tu es en plein mouvement de revitalisation de centre bourg et tu demandes ouvertement d'accueillir 15 mineurs non accompagnés. Mais ça c'est un suicide politique. » Et là ça m'a plus que choqué, je leur ai dit que d'abord on a toujours été une terre d'accueil, on a forte population italienne, une forte population marocaine, une forte population roumaine, puisqu'on a aseptisé Bordeaux, et ces populations ont quitté Bordeaux pour s'installer ici pour retrouver cette mixité sociale qui est nécessaire sur une commune, avec les côtés positifs comme les côtés négatifs. »

« Si je parle de ça, c'est parce que je crois que c'est important dans les politiques de logement. Quand on dit habiter, il y a les nouveaux habitants, il y a ceux qui n'ont pas le choix, parce qu'on a des logements sociaux, et il y a ceux qui ont le choix. Je rencontre tous les habitants, et je leur demande pourquoi : ils se sont renseignés sur la ville et sur son esprit, ce que les élus mettent en place, est ce que c'est plus une ville de réac', une ville ouverte... Je pense que la politique fait aussi la population. Vous n'avez pas la même population dans une ville qui axe son programme sur la sécurité et l'autre sur la culture et l'éducation. Dans mon programme je crois que je n'ai pas mis un mot sur la sécurité... Castillon-la-Bataille a tout misé sur la sécurité, qui a fait la une séparément. On est vraiment sur le même profil de population, les mêmes problématiques, mais deux politiques différentes. »

*Quand a commencé cette volonté de mettre la culture au centre de la politique de revitalisation ?*

« C'est assez récent. Depuis 2014, on va dire 2013. J'étais adjoint mais on avait senti que la suite c'est moi qui la prendrais. Et j'ai eu carte blanche sur l'animation de la ville, et donc on a mis en place un drive fermier rural dans un lieu d'exposition [l'ancienne prison], on commençait à ouvrir les lieux comme ça un peu atypique, je me suis rapproché pour le festival de musique... Et petit à petit on a décidé de développer ce volet culturel, qui est aujourd'hui la marque de fabrique de la ville. Les personnes qui viennent s'installer ici savent qu'on a une forte connotation au niveau de la culture. Je prenais l'exemple d'une avocate qui habite à La Réole. Elle avait deux arguments quand je lui ai demandé pourquoi s'être installée à La Réole. Le premier, qui était un peu atypique, c'était le festival de musique électronique, car ça montre notre degré d'ouverture. Le deuxième, c'était l'accueil des mineurs non accompagnés. Pour la même raison, d'ailleurs. »

« La revitalisation des centres bourgs, ça s'envisage de façons différentes. Nous, on a pris l'axe culture, avec un budget quand même conséquent, avec un technicien qui s'occupe de la culture, sachant qu'on n'a même plus cette compétence, puisque c'est intercommunal. Mais on a gardé cette prérogative, qui nous paraît très importante pour la maîtriser. »

#### **CHIFFRES**

« Sur la ville de La Réole, au dernier recensement je crois qu'on avait à peu près plus 200 habitants. Donc on est à 4 454 je crois, alors qu'on a frôlé, en 2014 on était tout juste à 4000. En 6 ans, on a gagné quasiment 500 habitants. Et on le voit, car quand vous sortez les logements vacants, quand vous créez des logements

intergénérationnels, en fait... Non seulement vous avez un taux de vacance qui est passé de 18% à presque 12% aujourd'hui, donc 7 points de logements vacants en moins... Donc ça fait... Avec ceux qui ont été en acquisition ça fait environ 80% de logements sortis de vacance à peu près. »

« Ce sont des recensements qui ont été fait au niveau départemental et ce qui a été mis en avant : en fait la commune de La Réole fait partie des communes qui avons le plus réhabilité et le plus sortis de vacances. »

#### **PROJETS HABITATS**

« Et après on a aussi été pro-actifs, on va sortir 38 logements dans le centre, en périphérie du centre. C'est un projet avec Gironde Habitat, ça va défrayer la chronique, tout le monde va en entendre parler ! »

« Sur l'habitat, on a l'habitat intergénérationnel qui tranche, qui est plein centre-ville, adossé au mur d'enceinte, il est quasiment fini là. Mais là je suis allé plus loin. J'aime beaucoup la Hollande, et je trouvais que Amsterdam avait eu cette capacité à proposer du logement très moderne notamment sur certains quartiers où ils mélangeaient de l'habitat ancien et du moderne, il y avait de l'habitat container et donc j'ai emmené l'architecte des bâtiments de France à Nantes avec Gironde Habitat, et j'ai visité une entreprise qui récupérait les containers de Chine, qui les réhabilitaient de A à Z pour en faire de l'habitat. Donc on a travaillé, j'ai acquis des parcelles, il y avait une friche d'un pseudo-lotissement en entrée de ville, dans le centre ancien, qui était juste au-dessous d'immeubles de tours, construites il y a longtemps, et je voulais casser tout ça avec quelque chose de très moderne. Et donc j'ai déposé le projet qui a immédiatement été validé par l'architecte de bâtiments de France, qui est nouveau. Et l'idée c'est de dire c'est pas parce qu'on est en zone de patrimoine, c'est pas parce qu'on a du bâti ancien, on peut trancher parfois, il faut pas faire du « à la façon de » parce qu'on voit des catastrophes aujourd'hui ! on ne peut pas copier des choses qu'on n'arrive pas à copier. »

« Donc voilà on va faire 38 logements, dont une partie réservée aux jeunes, avec un tiers lieu intégré. On a installé un espace de vie sociale, c'est eux qui gèreront tout, la location, cet espace de tiers lieux avec la mission locale... Et on a déposé un dossier de candidature, ce qu'on appelle un établissement de service pour permettre à ces jeunes via un espèce de coach, de reprendre les études, une partie en distanciel. Donc voilà c'est un projet global mené avec Gironde Habitat, (...) un projet innovant architecturalement et socialement. »

« Et donc vous aurez comme des cabanes perchées. Donc ça ce sont des containers en fait. Vous pouvez comprendre comment ça va... Quand les personnes verront le projet ! »

« Innovant sur la manière de faire un projet, sur la manière de coopter puisqu'aujourd'hui ce sont aussi les habitants qui cooptent avec le bailleur les nouveaux arrivants. »

#### *MANQUE DE LOGEMENT ET RÉPONSES*

« Donc ça aussi, en termes de logement, le logement jeune ça manque. A mon sens, le gouvernement et les élus n'ont pas pris conscience qu'il y a un manque de logements énorme, notamment pour nos jeunes. Nous on s'en rend compte aujourd'hui, déjà c'est très difficile de trouver du locatif ici, à La Réole, et quand vous êtes jeunes, que vous n'avez pas de parents qui peuvent faire la caution... En fait, on focalise tout sur Bordeaux, on a l'impression... Mais c'est aussi dur, voire plus dur de trouver un logement jeune dans le monde rural. D'autant plus que nos jeunes ont évolué et ont d'autres aspirations, ils ne se voient pas rester... Déjà quand on leur parle d'un CDI ils partent en courant, moi je le vois en discutant. Ils sont plutôt de passage, dans un premier temps, ils veulent expérimenter, ils sont prêts à travailler un an là, deux ans là... Et donc ils arriveront rarement avec un CDI qui permettra à un bailleur social de faire confiance donc... Aujourd'hui on a vraiment ce problème à traiter, on a déjà 6 logements comme ça, où on accompagne les jeunes, mais on pourrait en avoir 50 ils seraient tous loués aujourd'hui. »

« Moi je me pose un peu comme le laboratoire du monde rural, ou le laboratoire d'innovations sociales, où on accepte tout le monde, on essaye d'accompagner le plus possible. Je prône pour la mixité heureuse, même si c'est pas facile au quotidien.»

#### *PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF*

« Le jour de la signature de la convention du projet avec la ministre, elles étaient là et elles m'ont présenté le projet. Donc ça fait 10 ans ! Ils pourront rentrer au mois de juillet, mais ils ont attendu quand même 7 ans avant de voir l'aboutissement du projet.»

« On a quand même fait changer le projet initial, on n'était pas trop sur un projet inclusif, c'était plutôt un projet fermé, ouvert uniquement pour les personnes âgées féminines, et ça ne répondait pas... En tout cas moi je ne conçois pas un projet de mixité comme ça. Donc on les a fait évoluer sur du participatif, certes, mais plutôt intergénérationnel. Il y a une assistante à maîtrise d'usage, qui a été payée par Gironde Habitat, qui leur a permis de voir comment on pouvait ordonner les espaces, vivre ensemble, comment écrire les règlements de la propriété etc. »

#### *COMMENT RÉPONDRE AUX NOUVELLES ATTENTES DES HABITANTS*

« Alors de toute façon les lotissements, il n'y en aura plus. Moi je suis président du Scot, aujourd'hui il va falloir faire avec les centres anciens, notamment redensifier les centres. Juste avant de vous voir j'ai fait trois heures de réunions sur les mobilités douces, pour reconnecter justement les lotissements. Pour que les gens puissent venir soit à pied, soit à vélo. A La Réole, tout a été conçu autour de la voiture, l'idée c'est de casser ça, d'ailleurs le but c'est de ne plus avoir de voitures dans le centre-ville, ça y est c'est annoncé. L'idée c'est que ceux de la périphérie puissent accéder au centre ancien à pied. »

« J'ai ma perception de ceux qui vivent dans les lotissements. Pour moi ce sont les futures zones sensibles des quartiers ruraux. Moi j'ai trois bureaux de vote. J'ai le bureau du centre-ville, j'ai le bureau des lotissements, et j'ai le bureau de on va dire... un mix de lotissement, maisons individuelles... Et les résultats sont édifiants, sur les résultats nationaux. »

« Vous savez à leur création les lotissements ils partent tous d'une bonne intention : on ne met pas de haie, on est voisins, tous les week-ends on se retrouvera c'est super ! Sauf qu'au bout de six mois au moins un grillage est mis malgré les règlements qui l'interdisent, mais ça suffit pas car le voisin est trop con donc ça finit avec des murs... Mais c'est là où typiquement il y a le moins de relations humaines. »

« Les lotissements je... Même s'il y a encore quelques volontés de construire comme ça, on parle d'écoquartier, tout ça... J'y crois moyen. Pour moi le seul écoquartier c'est le centre-bourg ! Quand vous avez une densité de plus de 1500 habitants au kilomètre... c'est le meilleur écoquartier. Donc ce n'est pas que j'abandonne, justement on est en train de voir comment en termes de mobilité on peut permettre aux gens des périphéries de se rendre en centre ancien. Parce que force est de constater qu'ils ne s'y rendent pas. »

« C'est marrant parce qu'il y a ceux qui vivent en centre ancien, une nouvelle population, qui sont propriétaires, qui ont du mal d'ailleurs avec ceux des lotissements car ce sont souvent des gens assez fermés. Donc il y a un gros travail à faire avec eux pour voir comment cette population. De toute façon chercher son lotissement, chercher son... On finit par être très individualiste, et dépendant de la voiture. Il y a une réflexion à avoir sur les liaisons, qu'il y ait une continuité entre ce centre ancien et les lotissements, pas d'obstacles. Notamment la voiture, parce qu'il y a quand même la départementale. »

« Ceux qui arrivent, ils viennent en centre-ville. Ils s'en fichent d'avoir un jardin, de toute façon ils habitaient à Bordeaux. La seule chose dont ils ont besoin c'est un espace public apaisé. On est en train de voir avec l'architecte des bâtiments de France pour qu'il accepte enfin qu'on ait des toits, un petit peu comme en Italie ou au Portugal, des toits où un pan de toit est réservé pour avoir une terrasse. Parce que le problème du centre-ville, c'est que souvent il n'y a pas de cour mais il n'y a pas non plus de terrasse. Donc l'idée c'est jusqu'où l'architecte des bâtiments de France soit prêt à modifier de façon à ce qu'on puisse mettre des terrasses. Parce que le jour où on pourra, ça changera beaucoup de choses notamment pour les personnes qui ont toujours besoin d'un espace pour aller dehors. »

« Sur La Réole on a une grosse partie de la population qui est en difficulté, qui est souvent en centre ancien. Vous avez la nouvelle population qui est en acquisition, qui est sur des biens plutôt de qualité. Eux savent quand ils s'installent qu'ils seront confrontés à une population en difficulté. Et d'ailleurs ils sont très inclusifs. Mais en même temps ils créent leur propre réseau aussi : tous les jeudis ou vendredis, ces mêmes personnes se rencontrent dans un café associatif, on a aussi une cave à vin qui est blindée tous les jeudis, vendredis, samedis. Et après vous avez ceux en périphérie. Parce qu'on a beaucoup de logements sociaux en maison individuelle. Souvent il y en a un qui travaille, ou deux revenus modestes, et eux évitent le centre ancien. Avec un fantasme de ce qu'il peut s'y passer. Un double fantasme : « de toute façon si on n'y va pas, on va se faire couper en deux par des arabes », et maintenant « de toute façon on y va pas parce qu'il n'y a que des bobos bordelais ». Et après on a les maisons avec les propriétaires, qui sont souvent dans le monde associatif, ce sont souvent des cadres, ils ne sont ni dans le jugement ni... Ils sont neutres. Et on retrouve ça dans les tendances des votes. »

« Parce qu'à La Réole si on veut trouver une maison individuelle il faut se lever très tôt, parce qu'elles sont déjà toutes prises. Et ensuite on a une sorte de village bis, qui s'appelle Barie, qui est inondable. Et c'est un phénomène qui s'intensifie, les personnes qui y sont, elles sont très ouvertes, viennent très souvent à La Réole. Les propriétaires qui ont besoin d'évasion, ils achètent là-bas, c'est un peu la commune jet-set de La Réole, mais ils sont très présents dans le centre-ville. »

#### **PROJET URBAIN**

« On a eu 80% de subventions pour réaménager les espaces publics, donc on va faire sauter les voitures, on va mettre des jeux pour enfants, on aura peut être la première place fermée de La Réole, parce que quand on voit la physionomie de La Réole il y a beaucoup d'espaces pour la voiture. »

« La place de La Libération c'est là où il y aura tout l'administratif : la mairie, la maison de la solidarité de 3000m<sup>2</sup> et le siège social de la communauté de commune. Avec le service des impôts. Donc on aura au moins 150 agents des services publics qui seront installés sur cette place. Je pense que nous, côté ville le transfert se fera dès qu'on aura fini l'esplanade »

« Le projet on va essayer de le faire passer en fonds de friches dans le cadre de Petite Ville de Demain. Nous on avait fait remonter à l'époque de l'habitat participatif les difficultés par rapport au déficit d'opération, qui était certes financé par le département, par la région mais surtout par la ville. L'Etat n'avait pas pu intervenir dessus. Donc là l'idée ce serait que l'Etat puisse accompagner financièrement le déficit d'opération. »

« Donc voilà là le premier quartier prioritaire est quasiment terminé, le deuxième est en marche, en très peu de temps la ville, le département, la communauté de commune... vont injecter énormément d'argent en très peu de temps donc d'ici trois ans la ville sera quasiment transformée. Mais il nous a fallu quand même six ans, enfin plus, on va dire huit ans pour écrire, accompagner tous ces projets »

*Pas peur que la ville ne devienne une cité résidentielle et aller travailler à Bordeaux ?*

« Il y a deux types d'habitants : vous pouvez télétravailler, travailler sur Bordeaux, et se dire une fois que je suis chez moi je reste chez moi. Donc ceux-là clairement ils vont à Langon, parce que c'est pas loin de Bordeaux. Ils allaient jusqu'à présent à Libourne mais ils ont changé de stratégie de communication. Aujourd'hui, je le redis, les gens qui arrivent ils demandent comment s'investir dans la commune. Il y a une appropriation. Cette demande d'apaiser le centre-ville, de ne plus avoir de voiture, de recréer du flux... Ils achètent local ! Ils ont une autre perception. On est sur un autre profil de population, et je le redis tout dépend du projet politique que vous menez. »

« En rencontrant tous les nouveaux arrivants c'est la première chose qu'ils disent. Aujourd'hui vous avez une grande partie de la population qui vient immédiatement à La Réole parce qu'ils se sentent accueillis. Par exemple les couples homosexuels. »

« En 2014, c'était vraiment un choix. Il y avait deux projets politiques. Une fois que le choix a été fait, il a été assumé. D'ailleurs, il y en a certains qui ont quitté la ville ! Je crois que c'est important. Un élu doit vraiment porter un projet, l'incarner et l'assumer. »

« Le ministre l'a dit. C'est assez rare que les villes et les communautés de communes travaillent comme ça main dans la main. Clairement, la communauté de communes n'est rien sans la ville centre, et la ville n'est rien sans les communes limitrophes. La ville se nourrit des projets des autres communes et vice-versa, la communauté de communes à besoin de sa ville-centre. »

« On a fait une translation, on ne parle plus de La Réole 2020, c'est un projet de ville. On est sur une phase opérationnelle, bon là le projet de ville on s'adresse à la population qui vient s'installer. Avant, La Réole 2020 c'était un projet de la ville, qui portait sur la ville, et là c'est pour la population qui arrive, c'est un projet de vie. »

**NICOLE BOUSSINOT, NICOLAS BRIGHI, MARIE-CLAIRE BIRAC**

**HABITANTS DU PROJET LE JARDIN SUR LE TOIT**

**19/05/21**

#### **TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES / PRESENTATION DES HABITANTS**

Nicole « moi beh je suis née à Paris, donc j'ai habité dans un appartement... et après j'ai habité en banlieue de Paris et j'étais libraire à Paris. Et puis je suis venue ici quand j'avais... quel âge j'avais ? 37 ou 38 ans. Et c'est là que j'ai pris la retraite ! (Rires). Et je suis venue à Pondaurat, c'est un village pas loin de... qui est très beau. (...) j'ai habité là jusqu'au projet presque. Ah non ! Après là j'ai déménagé pleins de fois. J'ai été dans pleins de villages, j'ai été à Barie, à Bassane et à Castets-en-Dorthe. Tout ça ce sont des villages autour. C'est la vie qui a fait ça, mon mari était mort... Donc la maison était immense, j'ai été dans une maison plus petite... Et puis après ma fille... on avait deux grandes maisons, donc comme j'étais toute seule j'ai habité dans un endroit près de chez elle et puis je suis venue, quand j'ai eu ce projet j'ai décidé de venir à La Réole. Alors c'était en 2000... J'ai du mal avec les dates. 2012 ? Plus tôt même... 2010, ouais. Parce que je suis restée quand même un petit moment chez... Gregoreto là. J'ai loué quelque chose en attendant que le projet se fasse. Quand j'ai vu que le projet était si long... (Rires) j'ai dit boh, ça va pas se faire, je vais acheter une maison dans La Réole, et donc j'ai acheté cette maison qui était à peu près en ruines. C'était tout cassé ! Et puis le projet est reparti donc... »

Nicole « Mon mari était d'ici. De Pondaurat. Il a voulu revenir à ses origines... Et il a été maire à un moment du village. »

Marie-Claire « Moi je suis sur celui de Nicole, celui du milieu. Impasse du Loup. Nous comme nous étions au début du projet on a pu choisir... Moi je suis arrivée... en 2012.

Le projet démarrait, mais fort à ce moment-là. Nicole avait fait paraître un article dans Le Républicain, et comme on se connaissait peu... On se voyait un peu, on était bénévoles au cinéma, et puis un jour j'ai osé lui demander si elle m'acceptait dans le projet, mon mari venait de mourir. Et je me voyais mal à la campagne toute seule jusque tard dans ma vie. Trop de terre à entretenir... Je m'étais donnée jusqu'à 75 ans pour rester là-bas. Ce qui fait que comme je fais 74 cette année, je suis dans les temps ! Et c'est comme ça que j'ai suivi le projet, et de suite je me suis investie. Quand je suis rentrée dans le projet elles venaient juste de choisir les architectes. »

MC « Moi j'habitais à Fontet. Ça fait presque 40 ans, j'y ai bâti ma maison avec mon mari et j'ai toujours habité là. Enfin j'ai presque toujours habité là. Je travaillais à l'usine à La Réole, chez le cuisiniste... Et dans un restaurant de La Réole le soir et le week-end. »

Nicolas « Moi j'ai fait mes études à Bordeaux. Le lycée je l'ai fait ici, ma famille n'était pas à la Réole mais à côté donc voilà. Et puis après à la fin de mes études je suis revenu un temps... Enfin j'ai pas mal voyagé quand même mais je suis revenu assez vite dans le coin quoi. Alors j'ai habité dans un petit bled puis ça doit bien faire depuis 2014 que je suis à La Réole. J'habitais juste là, juste à côté, en location. Et puis là je suis en location en centre-ville aussi. (...) Je me rappelle plus exactement mais ça commence à remonter ! ça fait bien quatre ans maintenant. Je travaille sur la communauté de commune, pas loin d'ici. Je suis agriculteur. »

Nicolas « Alors nous on cherchait un logement... Enfin on cherchait... Si on avait la possibilité de se reloger, enfin on regardait quoi. Et puis on a vu les articles dans les journaux... Enfin on était au courant avant que ce soit formalisé, mais on a sauté le pas quand on a lu les articles dans Le Républicain peut-être. Mais on était au courant avant ça, mais bon pareil comme c'est une vieille histoire qui traînait, on savait pas si ça allait aboutir... On s'est dit ouais, pourquoi pas. J'ai souvenir que c'était compliqué de venir à la première réunion, je suis venu, moi j'avais un peu mes préjugés par rapport à la vieillesse tout ça, je me suis dit dans quoi on va s'embarquer... Ouais, c'est vrai que ça a quand même changé ma manière de considérer les retraités ! Ils sont pas intéressés que par les géraniums et tout ! Donc il y avait quand même une adhésion je pense à l'esprit de vivre ensemble, avoir de grands espaces communs, parce que c'est quand même un peu ça le projet, ça rognait un peu sur les surfaces privatives et puis... bon voilà le toit terrasse était assez alléchant. »

## RETARDS

Nicolas « Mais ça fait combien de retard là depuis le début ? »

Marie Claire « Depuis le départ ? Ça doit faire 3 ans de retard. Non 2 ans ! ça devait être livré avant le Covid. Le Covid ça fait 1 an et demi. Si, si ! si tu regardes les papiers, les publicités... Eté 2000 machin... »

Nicole « d'ailleurs moi j'ai bien pensé que j'allais pas y arriver au bout ! »

Nicole : *(par rapport au fait qu'elle ait loué un moment, car elle pensait que ce serait rapide)* « oui, j'avais dit bon en attendant... et puis ça se prolongeait, ça se prolongeait. Fallait faire quelque chose là, on va pas y arriver. On va pas y arriver à ce projet. Surtout qu'il y a eu une période où ça s'est mal passé ! Oui, quand on trouvait pas de terrain et puis... on avait un AMO qui était un peu à l'ouest. Mais moi j'avais connu Isabelle avant, parce que j'avais présenté le projet à la mairie, et j'avais connu Isabelle qui était Assistante à Maîtrise d'Ouvrage, Isabelle Foret-Pougnet je sais pas si vous connaissez. »

## LE PROJET

Nicole « Et on avait fait un projet, que j'avais proposé au maire actuel, quand il était pas maire encore. Mais je savais qu'il allait se présenter et être élu. Donc je lui ai présenté en 2008 juste avant qu'il soit élu. Enfin c'était le projet initial. C'était les babayagas de La Réole. Tout au départ on était quatre. Qui venait d'autour de La Réole, et c'était dans le but de le faire à La Réole. Parce que je trouvais que c'était une ville qui correspondait à ce type de projet, parce qu'il y avait une gare, un cinéma... »

MC « et il y avait une maison de santé, des médecins... Enfin il y avait quand même des choses un peu... »

Nicole « à l'origine le projet c'était pour les personnes seules. De tout âge. Nous on était âgées, mais... »

MC « au départ c'était ça ! Parce que si tu en parles à Huguette, c'était ça. quatre personnes euh... à la retraite... enfin... »

Nicole « non mais parce qu'en réalité, au début on s'était basées sur les babayagas de Montreuil. Et elles c'était que des femmes. Mais nous on avait dit non, pas que des femmes. On savait qu'il n'y aurait presque que des femmes parce que... Y a pas d'hommes ! *(rires)* Mais on avait dit qu'on laissait ouvert, parce qu'on s'était dit que sinon à La Réole ça allait pas marcher. »

« des quatre personnes Il reste que moi *(rires)*. Les trois autres personnes elles sont parties ! Il y avait Suzie, qui est partie à Langon, il y avait Martine, mais bon Martine... Fallait bien compter qu'elle allait pas rester ! Elles sont parties parce que c'était long et puis... elles étaient pas plus que ça intéressées quoi. Suzie il fallait qu'elle se loge, elle a trouvé un logement à Langon, elle est partie... »

MC « Et puis Huguette elle était plus trop d'accord avec l'évolution... »

MC « Là il y en a une qui est partie, ça faisait 5 ans qu'elle suivait le projet. Et là à quelques mois, elle a changé d'avis. »

Nicolas « oh, c'est pas terminé. »

MC « elle risque de revenir ? »

Nicolas « oh peut être bien ! »

Nicole « tout au début on a fait... D'abord on a fait des articles dans les journaux, et on a fait un apéritif euh... à la crêperie. Et là était venus des gens qui étaient intéressés. C'est comme ça qu'on a récupéré Dorothea, Véronique... »

MC « de Véronique on est passés à Chantal. Après on a passé un film au cinéma aussi. »

Nicole « oui, au cinéma. Sur Habiter Ensemble. « Nous vieillirons ensemble » ou un truc comme ça. C'était rigolo. »

MC « c'était des amis éparpillés et puis quand il y en a un qui tombait malade beh il y en a qui se sont dit si on se mettait ensemble, ils ont acheté une maison... il y a eu des situations cocasses ! »

Nicole « après... Là on va repasser un film je pense. Il y avait eu du monde, pleins de gens intéressés. Mais il y a pleins de gens à qui ça intéresse mais... Qui ne sauteront jamais le pas. Ils me disent c'est bien, ça m'intéresse mais ou mon mari ne serait pas du tout d'accord ou jamais je vais me séparer de mes affaires. Parce qu'ils habitent tous des maisons bien grandes, où ils peinent parce qu'il faut faire des travaux, il faut entretenir, mais ils peuvent pas s'en séparer. »

MC « c'est vrai que ça quand j'ai dit que je partais on m'a dit "oh mais tu vas laisser ta maison !" j'ai dit oui et on m'a dit "bah oui mais quand même, tu l'as bâti, tout ça..." j'ai dit oui, on l'a bâti tous les deux, il est parti et puis un jour ce sera mon tour et je laisserai la maison aussi, alors que je la laisse maintenant ou pas... Mais ça tout le monde n'y arrive pas. Et puis ça a quand même soulagé mes enfants, parce que j'ai deux garçons qui n'ont pas du tout l'intention de me prendre chez eux et je ne veux pas y aller non plus, donc ça les a quand même soulagés que je parte dans un projet comme ça parce que je ne suis plus seule, des amis, un entourage... il y a un moment je pourrai plus prendre la voiture aussi. »

Nicolas « non et puis ça fait circuler l'argent. Parce qu'on dit, ouais y a des vieux ils sont dans une grande maison c'est compliqué les travaux... alors qu'il y a des jeunes ils en ont besoin ! »

MC « absolument ! Moi j'ai une maison j'ai quatre portes-fenêtres, faut les nettoyer... Et puis j'ai rencontré un petit couple avec un enfant, ils cherchaient une maison à la campagne avec un terrain pour avoir des animaux donc ils sont heureux comme tout, il y a pas de vis-à-vis, ils sont ravis. Et puis moi aussi, parce que ce sont des jeunes gens, ma maison va vivre autrement, elle va vivre avec des enfants... Elle va vivre ! ça ne gêne pas du tout de m'en aller. »

#### *Pourquoi avoir fait ce projet*

Nicole « oui c'était pour pas être seule et puis... je trouve que les systèmes de solidarité, c'est bien ! Et ça me plaît d'y participer. Et puis oui, quand je l'ai découvert, j'ai dit "waouh je veux un truc comme ça". Et j'ai tenu ! »

MC « alors déjà le départ moi, c'était surtout ne plus être seule. Je suis en pleine campagne moi, il y a deux entreprises pas loin mais après le week-end, il y a plus personne. Alors ajoutez à ça les confinements à répétition, c'est lourd. Je parlais à mon chien ! J'en plaisante mais... J'aime la compagnie des autres, et puis vivre avec des jeunes gens, je trouve que ça apporte de la vie, des idées nouvelles. On en a besoin, plus on vieillit plus on en a besoin ! Ils vont peut être nous emmerder mais ça fait rien, c'est la vie ! Revenir en centre-ville c'était aussi important pour moi. Parce que là, pour aller chercher une baguette de pain, il faut prendre la voiture, faire six kilomètres... »

Nicole « et puis la campagne, c'est super, on a des grandes maisons mais bon... Il y a un moment dans la vie où on en a envie, on trouve que c'est bien, et puis après on en a ras-le-bol, moi je peux plus les voir les maisons ! Le terrain, penser à tout... Quand on a un petit appartement avec plus de soucis de tout ça, c'est bien ! On fait ce qu'on veut, on traîne, on sort, on va voir les autres... »

MC « on a qu'une envie c'est d'aller boire un thé en toit terrasse ! »

Nicole « Après au départ il y avait une association. Ce qu'il y a c'est qu'ils n'ont pas voulu d'une association de Babayagas ça ne plaisait pas à la mairie. Au début ça les faisait rire et après ils trouvaient que ça ne faisait pas sérieux. Donc on a appelé ça autrement. »

« Le Jardin sur le Toit, c'est notre nom. Fabrikatoit, c'est Gironde Habitat. Parce que tous les projets comme ça, parce qu'ils en ont un autre apparemment, ils appellent ça Fabrikatoit. Et nous c'est Jardin sur le Toit parce qu'on s'est dit, au début du projet ils disaient "oui mais le belvédère on va pas le faire, parce qu'on n'a pas assez d'argent..." et on a dit on va appeler ça le Jardin sur le Toit comme ça ils pourront pas enlever le

jardin ! C'est pour ça que ça s'appelle comme ça. Le belvédère on a cru qu'on l'aurait pas... »

MC « Mais je pense que l'architecte avec son air tout calme tout gentil, parce que dit donc il fait pas de bruit hein... Eh bien le belvédère il l'a bien fait ! Parce que Gironde Habitat disait ça va coûter tout ça... »

Nicole « ah bah ça leur a coûté c'est sûr ! »

Nicolas « l'architecte il a trouvé, "on va faire des économies ailleurs"... »

Nicole « Nous c'est un peu différent (*du projet La Ruche*) car là-bas ils sont propriétaires donc il n'y a pas les mêmes questions. Nous comme on ne débourse rien, on était tranquilles ! »

#### *Profils des habitants*

Nicole « On a une retraitée qui vient de Créon, Mireille. »

MC « et puis après y a un homonyme ! Une Birac. Elle était même assise à côté de moi au lycée. »

Nicolas « moi aussi hier on a découvert hier qu'une candidate était en classe avec moi. »

Nicolas « ça me fait penser... on parlait de vous, on se disait que vous, vous étiez pas non plus... j'allais dire les retraités standards ! »

Nicole « non c'est sûr, on a toujours été impliquées dans la cité, même quand on habitait dans les villages ailleurs... Dans les conseils municipaux, dans les assos, dans les... Mireille encore pire ! C'est des profils particuliers qui s'intéressent à ça. »

Nicole « Vous avez vu Thérèse Clerc ? c'est celle qui a fondé les babayagas de Montreuil et allez voir sur internet, vous allez voir ce que c'est. Parce que là c'était quelque chose de monter ce projet ! »

MC « nous n'avons pas la même base. Parce qu'apparemment elles étaient lesbiennes. Pas toutes mais au tout début il fallait que ce soit que des femmes. C'était des femmes qui étaient un peu parias en fait hein... »

MC « il est agriculteur bio quand même ! si tu étais pas bio on t'aurais pas pris... Non je plaisante. T'es quand même le seul petit mec qui nous ait rejoint ! »

Nicolas « il y en a un autre je crois, il était très intéressé, c'est tout ce que je sais. »

Nicole « après il y en a eu d'autres qui ont voulu venir mais ça a pas pu se faire : Romain, ... »

Nicolas « oui, mais après ça c'est... le parc privé... C'était encore plus vrai il y a quelques années mais c'est encore plus intéressant de louer au parc privé qu'au parc public.

Mais il y avait... et y a encore pas mal de marchands de sommeil. C'était facile de trouver un logement pas cher. »

MC « ça s'est quand même bien rajeunit ! Je peux vous dire que depuis la réunion d'avant-hier le projet s'est vachement rajeunit. »

Nicole « quels âges elles ont (*les mamans seules*)... Dorothea elle doit avoir... 40 et quelques. Alors moi je suis la plus vieille. J'ai 82 aujourd'hui. Et toi Nicolas t'es presque le plus jeune. Parce qu'il y a Ruby aussi, son épouse. »

MC « ça va bientôt se remplir ! Les T2, ils sont pris. »

Nicolas « oh, attends, attends... moi je... C'est pas sûr hein ! Vous pensez que... »

MC « oh bah les petites jeunes, elles ont l'air assez... »

Nicolas « ouais enfin, on peut se... Enfin moi je ne fonderais pas mes espoirs non plus là-dessus. »

Nicole « oui, tant que ce n'est pas fait ce n'est pas sûr. Jennifer ça à l'air assez sûr. »

Nicolas « oui, parce qu'elle a le temps. »

#### LES ESPACES PARTAGÉS

MC « la base c'était l'espace commun et la buanderie commune. Ça c'était la base. Parce qu'on a dit chacune un lave-linge, pourquoi faire ? »

Nicole « enfin après ça existe quand même beaucoup ! moi j'ai été avec l'architecte en Allemagne et à Strasbourg, et on a visité des... En Allemagne il y a des petites villes entières d'habitat participatif ! C'est extraordinaire, c'est-à-dire qu'il n'y a plus jamais de barrières, les gamins... et tout est en habitat participatif. Et il y en a de luxe, de moins luxe... Et ils vivent comme ça. Et pour eux, la laverie le machin, ça marche. A Strasbourg j'en ai vu des bien aussi. Il y a pas de raisons. Parce qu'ici ils sont quand même... La machine à laver c'est... »

Nicolas « à mon avis ça va coïncider sur ça (*les espaces communs*). Parce que là, bon, on s'est blindés d'un point de vue... Fin je sais pas là il y a le règlement, la charte de valeurs, les règles de vie... On a bien bien organisé donc je pense qu'on a pas perdu tant de temps que ça car ça permet aussi de se donner un cadre donc pour ça oui, on n'a pas de problème pour l'instant mais bon... Les problèmes vont se poser à ce moment-là ! »

MC « Ce qui va coïncider ça va être les parties communes. Comme on a trois bâtiments on a quelques parties communes vraiment communes mais après on a les paliers, les trucs comme ça, c'est des parties communes mais tout le monde va pas les utiliser de la même façon. Si on part comme ça, Nicolas lui il accède directement à son bâtiment et voilà. Il va y avoir des choses qui vont coïncider. Après je vois aussi que nous on vieillit. Quand il va falloir nettoyer le toit terrasse j'avoue que... »

Nicole « Non et puis si on voit que ça, ça pose vraiment problème on ira voir Gironde Habitat... Mais ça, ça un coût. »

MC « Après on a des choix quand même. Soit on demande à Gironde Habitat de faire l'entretien ne serait-ce que de cette partie (*le toit terrasse*), soit on prend une entreprise qui vient la nettoyer, qui met 2 heures et point barre. On paie chacun la même chose et puis... »

MC « Parce qu'il y a le côté financement aussi. Parce que là on paie déjà un loyer, on paie un loyer de la salle, enfin des parties communes. Après il va falloir assurer ces parties communes, il va falloir prendre une assurance. Donc tout ça ce sont des frais aussi, qui vont venir s'ajouter au loyer. Pour certains ça peut poser problème. Je pense à la petite jeune femme avec son bébé, je sais pas si elle travaille hein... En plus un T3... Elle va avoir des aides, apparemment elle est toute seule... »

Nicole « non mais après c'est bien. Elle, elle serait mieux avec nous que dans un appart pas cher. Parce que bon on va pas la laisser dans la misère cette petite si elle est là. D'ailleurs on n'a que ça là. Dans les gens qu'on doit recontacter, on n'a que des mères célibataires, des... C'est pour ça qu'on a besoin de plus d'appart ! Parce que les gens se séparent. »

#### CRITÈRES DE LOGEMENT

Nicole « Moi il correspond exactement à ce que je cherche. C'est-à-dire d'être petit, mais d'avoir une extension, parce que c'est petit mais j'ai de l'espace : parce qu'on a quand même une grande salle, là-haut... Voilà, je vais pas me sentir coincée. Dans une ville de taille moyenne avec le train et le cinéma. C'est tout ce que je demande. Un bistrot, aussi, la crêperie pas loin... »

MC « le cinéma juste à côté, Nicole à la caisse moi à la projection, on descend... Tout va bien ! On peut vivre... 20 ans comme ça encore ! Là on va être comme des coq en pâtes, je vous dis pas vous êtes pas près de vous débarrasser de nous... »

Nicolas « Moi de mon côté, pour des caractéristiques techniques d'un logement... Je ne pense pas que je puisse attendre mieux d'un logement, quoi. Il est neuf, il est super bien isolé, c'est fait avec des produits qui sont plus ou moins... chaux-chanvre, machin... Plutôt respectueux. Bon après, quelques petits bémols, dans le coût des matériaux il y a peut-être un peu d'aménagement à prévoir... Après sinon sur l'appartement je suis plutôt content, j'accède par la terrasse... Moi j'habitais déjà en plein centre, j'avais pas de jardin et puis je suis dans la terre toute la journée, je passe mon temps dehors donc je suis pas en recherche de vert. »

MC « Après la question du jardin, on en a un. Partagé. On a pris des parcelles au bord de la digue, au bord de la Garonne. Enfin pour l'instant c'est moi qui les aies. Je pense qu'en octobre, septembre quand on fera la réunion des jardins, je pense qu'on

pourra le mettre au nom de l'association. J'ai trouvé une publicité, bah c'est toi qui avais la publicité, je me suis dit je vais aller voir. Donc c'était en janvier 2019. »

#### *PARTICIPATION AU PROJET*

Nicole « On a fait des réunions avec l'architecte au départ, qui nous a proposé plusieurs trucs et on a fait des choix. Des choix qui ont été retenus ou pas, il y avait le côté financier aussi. »

MC « la forme des fenêtres par exemple... »

Nicolas « C'est la maison des hobbits ! »

Nicole « ça fait moins commun... »

MC « il y avait douche ou baignoire, loggias ou balcons... Après sur le toit terrasse, qu'est-ce qu'on voulait. »

Nicole « Il y a eu des changements terribles parce qu'au départ il y avait des abeilles et des poules ! »

#### *PROMISCUITÉ*

Nicole « c'est comme tout le monde, ça change pas... La promiscuité il n'y en a pas plus qu'ailleurs. »

MC « si ça va pas, on rentre chez soi on ferme la porte ! On est en colère ? C'est pas grave on s'en va marcher sur la digue on revient calmé point barre. »

Nicole « c'est pour ça que c'est super intéressant. On peut dire à ses voisins "ah beh dis donc la poubelle tu fais attention !" Alors que là les voisins ils sortent la poubelle ils la rentrent pas de la semaine tu peux rien leur dire... Non mais c'est vrai, tous les problèmes comme ça. »

Nicolas « non et puis c'est vrai qu'on s'est pas mal retrouvés, pour des réunions plus ou moins formelles, on a fait des repas tout ça... Moi je n'ai pas d'angoisse sur la promiscuité ! »

Nicole « Après faut savoir que chacun vit sa vie, chacun a ses problèmes. Et on respecte. On a quand même... Les gens qui viennent, on les connaît un peu. »

MC « c'est pour ça que les trois qui sont partis... Je l'ai très mal digéré. »

#### *MANIÈRE DE S'OUVRIRE A LA VILLE*

Nicole « Ca va être difficile mais ça va fonctionner parce qu'on fait partis d'assos, déjà, qui vont venir dans la salle quand elles vont avoir besoin de, ou faire une réunion, ou faire des trucs... Après, Dorothea elle donne des cours de couture, de pleins de choses donc elle va faire des séances dans la salle. Et toi (Nicolas) tu vas distribuer au moins tes paniers, à la ville, aux gens... ça peut faire un local associatif, il y en a très peu de locaux associatifs. Il y en a pas en fait. Quand on veut faire une réunion c'est tout un bazar donc euh... ça servira oui. »

MC « le seul petit bémol c'est qu'il n'y a pas beaucoup de parkings donc... »

Nicolas « il y a la mairie à 100 mètres ! »

MC « oui je suis d'accord, mais pour ceux qui vont venir aux réunions... bon ceux qui viennent de La Réole ça va pas poser de problème, mais bon... »

#### *LEUR MANIÈRE D'UTILISER LA VILLE*

Nicole « moi je fais tout à La Réole. J'utilise presque plus ma voiture... »

Nicolas « j'ai pas trop de loisirs... on va un peu autour, il y a pas trop de trucs bio donc forcément on fait un peu de route, à 20km à peu près... Ça dépend des jours ! »

Nicole « moi je vais à Bordeaux de temps en temps, pour aller chez le coiffeur... pour faire des courses, pour se sortir... Après le train est cher. Sans carte c'est... »

Nicolas « en prenant l'autoroute c'est 10€, en train aller-retour c'est 24€... »

MC « après il y a la sécurité, moi je ne me vois pas conduire dans Bordeaux. Là tu arrives à la gare, tu as le tram qui t'amène partout... Mais c'est vrai que c'est cher. »

Nicole « si on veut éviter les voitures il faudrait que ce soit moins cher et accessible à tous... »

#### *DYNAMISME DE LA RÉOLE*

Nicole « ouais enfin y a de moins en moins de choses mais y en avait un peu quand même ! L'histoire des maisons de santé, des postes, des choses comme ça, ça baisse oui. Parce que même à Langon il y aura peut-être plus d'urgences ! Il leur supprime tout ce qui est femme de ménage, restauration... il y avait une manif hier. »

MC « bon après il y a un grand hôpital privé qui se construit à Bordeaux »

Nicolas « oui enfin... pour les urgences... »

MC « tu t'éclates le doigt, bah tu y vas en train ! 30 minutes seulement ! »

MC « Tous ces villages c'est tout un peu rattaché à La Réole. C'est la petite ville du coin quoi, il y avait plein de commerçants, il y avait l'entrepôt des Tabacs qui faisait travailler beaucoup de monde, il y avait l'usine Sagne, les cannes à pêches, les balais, l'usine elle existe toujours, les balais en paille de riz. Donc il y avait quand même un bassin d'emplois qui était assez important. »

Nicole « Il y a eu beaucoup de commerçants quand même assez tard ! Parce que moi quand je suis arrivée ici, déjà il y avait encore beaucoup de commerçants dans les ruelles.

MC « on avait deux magasins de laine, on avait un magasin de tissus, on avait un magasin de sport... là où il avait la poste. En centre-ville. »

Nicolas « bouchers, poissonniers... »

Nicole « Moi je me rappelle, quand je venais ici en vacances, il y a 45 ans... Bah je faisais mes courses ici ! »

Nicolas « À la fin des années 1990, les années 2000. En tout cas moi je me souviens que quand j'étais au lycée, au milieu des années 2000, il y avait... enfin là c'était la période sombre, tout était fermé. Plus d'épiceries, plus de... C'est le supermarché quand il est arrivé, après y eu Netto, Lidl... Classique. (...) Le sport 2000 c'était grand aussi, et 50 mètres plus loin t'avais aussi ce grand magasin, c'est vrai... »

Nicole « et ça reviendra pas ! Il y aura des boutiques éphémères... La caviste, oui ça pourra tenir. »

MC « mais la rue André Bennac elle était quand même vachement... »

Nicole « et sur les quais il y avait aussi des commerçants ! »

MC « Cette rue qui descendait vers les quais... C'était que des magasins ! Maintenant c'est que des portes fermées et des habitats. »

Nicole « Cette rue moi je la monte plus à pied ! Elle est raide, c'est fini ! »

#### ISABELLE FORÊT-POUGNET - ASSISTANTE À MAÎTRISE D'USAGE

04/11/21

« Très rapidement je vais me présenter. Je suis maintenant en cours d'arrêt d'activité. J'ai fait l'essentiel de ma carrière dans le logement J'ai travaillé un petit peu en bureau d'étude et après j'ai travaillé dans des organismes HLM, où j'ai fait un peu de gestion locative et après j'ai fait du montage d'opération. Et puis j'en ai eu un peu marre. Ça fait longtemps que je m'intéresse à la notion de l'usage, d'abord et avant tout, c'est ça qui m'intéressait dans le logement, et aussi l'insertion du logement dans le cadre urbain. Je me suis branché dans l'habitat participatif par deux biais. D'abord parce que j'étais élue à Bègles, j'étais adjointe. Et Noël Mamère qui était maire à l'époque avait déposé un projet de loi en 2008 ou 2006, j'ai un doute. Ça devait être en 2006. Un projet de loi sur l'habitat léger, pas cher, habitat participatif, coopératives d'habitants etc. Parce que c'était un mouvement qui était en train de se relancer. En tant que député, il avait proposé ce projet de loi, qui a amené des débats à l'assemblée mais qui n'est pas passé, bien sûr... et on disait, si on le faisait à Bègles. Donc on s'est lancés avec le projet Euratlantique, on a lancé La Ruche à l'époque, mais là moi j'étais positionnée en tant qu'élue donc je n'intervenais pas en tant que professionnelle bien sûr. Oui parce qu'à un moment j'ai quitté le logement social, j'ai dit j'en ai marre, ça m'énervait de pas faire comme je voulais, et du coup je me suis installée, j'ai fait une formation sur les démarches d'habitat participatif tout ça, et puis je me suis installée en tant que maîtrise d'ouvrage au début, mais en fait c'était maîtrise d'usages. »

« Donc il y a la Ruche qui s'est lancé, et puis la ville de Bègles s'est branchée au réseau national des collectivités pour l'habitat participatif donc comme ça je me suis un petit peu enrichie d'autres expériences, notamment on avait beaucoup de liens avec Strasbourg, qui est une ville qui a fait beaucoup de choses. Strasbourg, Lille, la Suisse surtout, très engagée sur ces choses. »

« Et puis après je me suis lancée professionnellement, donc j'ai adhéré au RAHPH, le Réseau des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif, réseau qui à l'époque était un petit peu balbutiant et qui maintenant est vraiment un centre pour les pros, enfin c'est un truc assez super. Donc ça c'était 2012, 2013, ces années-là. Et puis quand tu démarres t'as pas trop de boulot en fait, c'est assez dur. »

« AMO ça va quand même plus loin, c'est de l'accompagnement sur des démarches, sur l'aspect conception, tout ça, alors que moi j'avais pas du tout envie de rentrer là-dedans, les archis le font très bien et puis moi ça ne me branchait pas, c'est compliqué, tu prends des risques énormes... puis en plus mon truc c'est l'usage donc il n'y avait pas de raison. »

#### DÉBUTS À LA RÉOLE

« Un jour j'ai reçu un appel de Nicole Boussinot qui avait eu mes coordonnées par un archi avec qui j'avais fait des montages d'opérations pour les HLM, et du coup on est allées voir le maire, on a enclenché les choses. Donc la mairie avait un bon accueil à ce type de démarche, parce qu'à l'époque la ville s'était engagée sur une démarche, La Réole 2020. »

« Mais la volonté de ce groupe c'était vraiment de faire du locatif, pas de faire de l'autopromotion donc fallait trouver un bailleur, et c'est comme ça qu'on s'est branchés avec Gironde Habitat. »

#### Pourquoi du locatif ?

« Un, parce qu'ils n'ont pas beaucoup de sous. Parce qu'au départ les personnes qui m'ont sollicitée c'était que des retraitées. Il y avait Nicole, Huguette, Chantal, et il y avait quelqu'un d'autre... C'était une nana qui ne voulait pas forcément y aller mais qui voulait soutenir la démarche. Et au départ c'était vraiment de retraitées, elles avaient eu des informations sur les Babayagas, et elles avaient dit nous c'est du locatif parce qu'on a des petites retraites et on n'a pas envie de s'emmerder avec des responsabilités de propriétaires. Et surtout elles étaient bien conscientes que dans ces territoires, les petites villes tout ça, il y a beaucoup de gens avec des petites retraites, issus du monde agricole, de l'artisanat... Un certain nombre de métiers où

effectivement ils ont des petites retraites et donc une nécessité de passer sur du logement locatif social. »

« Donc je trouvais ça intéressant parce que ça ne s'était pas fait jusque maintenant, c'était surtout de l'accession à la propriété, même si c'était de l'accession sociale, il y avait très peu d'opérations en France en locatif social, il y avait quelques coopératives, mais coopératives c'est plus compliqué il faut amener des financements de départ... »

#### *Intérêts de chaque acteur*

« En en discutant rapidement avec le maire, lui il a tout de suite vu l'utilité en disant... Enfin le maire actuel, parce qu'à l'époque il était encore adjoint. Lui il a tout de suite compris l'utilité avec La Réole 2020, en disant ça va permettre de communiquer, peut-être d'attirer un autre public... Et en même temps que ça ils ont fait pleins d'autres choses énormes ! »

« Nous ça nous intéressait, les professionnels de l'habitat participatif, parce que c'est un argument qu'on a toujours développé, en disant que dans une commune, un projet comme celui-là, il crée forcément une dynamique qui... comment dire... Il motive des gens qui s'intéressent à la ville quoi. On l'a vu sur La Ruche, ce sont des gens qui sont impliqués dans des assos, qui ont un discours sur l'humanisation, la mutualisation, sur le rapport au foncier, sur la lutte contre la spéculation immobilière... Donc voilà, des gens qui ont des valeurs de ce type. Ça rentre dans la démarche de revalorisation des petits bourgs, qui n'ont pas beaucoup de moyens, qui ont du foncier des fois un petit peu compliqué... »

#### *MONTAGE DU PROJET*

« Et puis après on a démarré un montage de projet classique, c'est-à-dire une réunion publique pour faire savoir, à laquelle assiste bien sûr les parties prenantes, le maire et le futur maître d'ouvrage... Et puis on explique comment on va fonctionner, et notamment qu'à partir de telle date, une ou deux fois par mois, je me souviens plus comment c'était au début, il y aura un atelier, toujours au même endroit, toujours à la même heure, et vient qui veut. Et petit à petit on considère qu'on construit un noyau de gens intéressés, avec qui on va construire un projet social, avant un projet urbain. Et généralement ça marche comme ça. Ce qui est particulièrement important c'est de bien définir le cadre avant, donc moi j'avais passé du temps avec le maire et avec le maître d'ouvrage, en disant qu'est ce que vous permettez, qu'est-ce que vous ne permettez pas, jusqu'où vous êtes prêts à aller... de manière à pas partir dans tous les sens, et pas partir dans des trucs qui ne seraient pas réalistes. »

« Donc le maire par exemple avait fixé qu'il voulait de l'intergénérationnel, donc il ne voulait pas que du logement avec des retraités, donc il allait falloir cheminer avec

les personnes intéressées, parce qu'au départ elles n'étaient pas parties là-dessus. Il voulait plusieurs typologies de logement, parce qu'au début c'était un ensemble de petits logements, pour des personnes retraitées souvent seules. Donc là il voulait du T4, du T3. Parce que justement il disait que peut-être ça permettrait de donner envie à des familles de s'installer en centre-bourg et pas forcément aller construire une maison en lotissement quand on a des enfants... Après je les avait prévenus en leur disant que généralement ils avaient des hautes attentes environnementales dans ce genre de projet, ils m'ont dit pas de problème. Et le troisième truc que j'avais négocié c'est que j'avais dit il faut que le groupe participe au choix de l'archi. Qu'il y ait une relation de confiance c'est très important. J'avais proposé le même truc qu'on avait fait à Bègles, c'est-à-dire le maître d'ouvrage sélectionne X agences, qu'il juge capables de réaliser ce type d'opération, et parmi ces équipes-là, le groupe les auditionne et le groupe choisi. En général ça marche super bien, et c'est indispensable... Mais tout le monde ne fait pas ça. En plus pour l'équipe de la maîtrise d'œuvre c'est important de savoir qu'elle a été choisie parce qu'il y a des exigences après. »

« Après, l'impact sur la commune... Moi, ce que j'ai trouvé, en fait c'est resté... Ce qui s'est fait, c'est beaucoup grâce au groupe, grâce aux membres du groupe. Parce qu'en fait ce petit noyau de départ... Nicole s'est retrouvée assez vite toute seule, les autres ont arrêté, mais d'autres sont arrivés, Marie-Claire est arrivée assez vite, et toutes ces femmes, parce qu'au départ c'était que des femmes... C'était des gens qui étaient engagés dans le monde associatif, qui connaissait beaucoup de monde à La Réole et ailleurs, et du coup elles ont parlé dans beaucoup d'espaces différents, et ça a permis de faire connaître et de ramener des gens. Et en plus au début du groupe, ah oui ça c'est important, pendant presque un an, comme je faisais les ateliers *open*, et puis les ateliers étaient assez intéressants, c'était ludique, il y avait pleins de gens qui venaient, mais certains qui disaient "moi je ne suis pas prête" ou "mon mari il ne voudra jamais", "je n'arriverai pas à vendre ma maison, mais ça me passionne, et je veux soutenir". Donc il y avait comme ça cinq ou six personnes qui venaient régulièrement et qui du coup en parlait, et ça participait ça aussi je pense sur la confiance, la sincérité, l'honnêteté de la démarche. Ils ont vu que ce n'était pas un truc de promoteurs, ce n'était pas du *participe-washing*, comme on fait beaucoup aujourd'hui quand même. »

« Donc il y a eu beaucoup de gens comme ça qui ont gravité autour et qui ont pu témoigner, je pense que ça... Et puis le maire toujours. Il était très... Il n'est jamais venu aux réunions, il faisait complètement confiance, à partir du moment on a fixé les trucs. Mais il en parlait, en réunions publiques, il les citait... enfin voilà. »

« Et on a fait une réunion très vite, pratiquement sur le site, dans l'ancien Hôtel de Ville, avec l'espace couvert, donc on y a fait une espèce d'apéro des voisins un jour, on avait installé des tables, on avait distribué des petits flyers aux voisins proches du quartier, on avait fait des petits panneaux... Je pense que déjà on commençait à avoir une forme architecturale, oui on avait des panneaux. Et du coup on discutait avec les gens, qui arrivaient en disant "c'est quoi ce truc, onze logements, douze logements, c'est beaucoup trop, où les voitures vont se garer..." »

« Tiens, les voitures. Et alors ça, dès le début ça a été fixé, ça a été clairement dit, il n'y aura pas de parking. Parce qu'il n'y a pas la place, c'est trop compliqué, ou ça supposerait de supprimer des logements pour en faire, enfin bref. Et ça a été accepté d'emblée, d'abord parce qu'avec des gens qui participaient à l'atelier, je leur avais dit "bah écoutez on va essayer de faire un recensement des places disponibles dans un rayon de 300 mètres, 400 mètres". Donc elles y sont allées et ça a vachement rassuré. Les gens se sont rendu compte que quand même il y avait quelques places aux alentours, et puis après, il y en a qui disaient que de toute façon elles n'avaient plus de voitures et ne voulaient pas en avoir, et que d'après tout elles pouvaient en avoir et les partager... Comme ça se fait dans beaucoup d'habitat participatif, les gens ils partagent les espaces mais aussi les biens, et notamment les voitures. Et du coup ce n'est pas resté une angoisse. Après pour les nouveaux qui sont arrivés, les familles, bah la question a été posée mais bon, ils ont quand même accepté de venir. Enfin voilà, c'est un truc... ce n'est pas rien quand même, mais c'est passé. Bon la mairie a dit qu'ils allaient réaménager la place Michel Dupin, et qu'ils allaient créer deux ou trois places de plus. Qu'ils allaient faire, malheureusement ça a pris beaucoup de retard, mais cet ascenseur urbain qui permettrait d'utiliser le parking en bas sur les quais et puis d'accéder aux logements. »

#### *Retards et entrée dans les lieux*

« En juillet ils étaient très inquiets, en plus Gironde Habitat disait "oui, les travaux..." mais Nicole a dit "non, ce n'est pas possible, si moi je rentre en novembre je quitte le projet". En plus elle s'était arrangée avec sa fille donc ce n'était pas possible donc vraiment non. »

« Ils avaient souhaité avoir une mission d'accompagnement un peu prolongée, pour les premiers mois de l'arrivée et notamment pour l'accueil. Parce que là il y a des gens qui sont arrivés pas par ce biais là des ateliers, mais qui sont arrivés par une demande classique d'HLM. Ils se sont vus, il y a eu des échanges, de la transmission de connaissances, mais ils disaient quand même il faudrait être sûrs que ça prenne...»

« Il y a encore un appartement de libre »

« Comme il a fait très beau, c'est vrai que la terrasse sur le toit, ça a permis de se rencontrer, de faire des barbecues, donc ça marche bien. »

#### *PROFILS*

« Et alors là c'est différent. Il y a un couple qui arrive de Paris, avec deux filles, deux gamines pré-ados, qui sont rentrées au collège, qui habitaient à Argenteuil. Ils m'ont expliqué les parents le jour de l'entrée dans les lieux : lui, c'est un mec qui bossait beaucoup en télétravail... Donc eux c'est vraiment effet confinement. Et elle, elle était gardienne agréée. Et ras-le-bol général, et je ne sais plus comment ils sont tombés là-dessus, mais coup de foudre et ils ont tout quitté. Avec leurs deux gamines qui pleuraient et voulaient pas quitter Argenteuil et leurs copains, et le jour où j'y étais elles étaient excitées comme des puces, "waouh l'appart il est trop beau" et puis elles ont vu qu'il y avait d'autres jeunes, la fille de Dorothea et la fille de je ne sais plus qui, et donc pouf c'était parti. »

« Il y a un jeune couple qui vient aussi de la région parisienne, avec un bébé, un enfant petit plutôt. »

« Il y a une nana toute seule avec un bébé »

« Il y a une jeune femme, qui doit avoir une petite trentaine d'années. D'après ce que j'ai compris elle a été en dépression, enfin elle a eu quelques soucis, et c'est sa mère qui l'a poussée à ce qu'elle s'installe là. Donc au début Nicole me disait qu'elle était un peu inquiète mais en fait elle m'a dit que ça se passait bien, que si sa mère la lâchait un peu... ce serait mieux ! Donc la mère est de La Réole quand même. »

« Donc c'était des gens qui avaient fait des demandes, qui étaient dans le fichier demandeur à Langon, parce que Gironde Habitat a leur antenne de gestion locatif sud gironde à Langon. Et donc ils ont regardé s'ils pouvaient avoir des profils intéressés, ils les ont sollicités, ces personnes, elles ont rencontré le groupe. »

« Et du coup maintenant il y a plus d'enfants, avec des tous petits, mais aussi des pré-ados, qui se sont visiblement bien approprié la terrasse là-haut. »

« Nicole elle m'a dit, franchement, bon de toute façon on aura des engueulades, mais on n'aura pas de grands soucis, c'est parti ».

#### *DIFFICULTÉS*

« La question maintenant, c'est la question de la reproduction. Et là je pense, sur ce projet il y a des soucis. D'abord c'est un projet qui a coûté cher, pour pleins de raisons. »

« D'abord le terrain, c'était quand même un peu difficile de monter un truc, ça obligeait de faire trois bâtiments, donc quand on fait trois bâtiments ça coûte plus cher que si on n'en fait qu'un, clairement, avec la question de l'intégration du rempart,

enfin vraiment des contraintes très lourdes. En plus, difficile d'accès donc après les entreprises pendant le chantier elles ne font pas de cadeaux. »

« Deuxième truc, question environnementale poussée, et sur ça Gironde Habitat a joué le jeu. *Idem* pour la qualité architecturale, le choix des menuiseries par exemple. Moi la première, j'ai été monteur d'opération pendant des années donc j'étais assez pragmatique quand même, quand ils m'ont dit on va faire des ouvertures arrondies... Bon, c'est passé, c'est très beau. Mais bon, quand même à mon avis, c'est un truc il y aurait pu avoir une marge de manœuvre là-dessus. »

« Qu'est-ce qu'il y a eu en termes d'ambition... Les surfaces communes, moi je les trouve un peu grandes. Je les trouve généreuses, en même temps si on veut que ça fonctionne il faut ça... Mais en même temps, elles ne sont pas très bien agencées. »

« Ma crainte, si j'ai une crainte, c'est est-ce que l'association... Parce que c'est toujours pareil, si un jour il y a un, deux, trois locataires qui veulent plus... qui n'y mettent plus du leur, qui ne veulent plus payer la cotisation... Bon on a mis des garde-fous dans les conditions etc., mais bon c'est toujours un peu flou, c'est encore un peu expérimental. Gironde Habitat ils sont super *open*, mais Gironde Habitat c'est les gens aujourd'hui, peut-être que dans dix ans ça sera plus les mêmes, ça sera un conseil d'administration facho... Voilà ! C'est toujours pareil, ces projets là ils tiennent sur les personnes. »

« Donc maintenant je pense qu'il faut attendre de voir, comment ça va évoluer. »

#### OUVERTURE SALLE COMMUNE SUR LA VILLE

« C'est un peu intime, oui. Ça va supposer que l'association... Parce que la salle commune est gérée par l'association, des Amis du Jardin sur le Toit, qui comprend les habitants mais aussi toutes les personnes intéressées. Effectivement ça va dépendre du dynamisme de cette association, mais je ne suis pas inquiète. Mireille par exemple, elle était présidente du centre social de La Réole, enfin ce sont des gens qui ont l'habitude de ces choses-là, qui ont de l'idée... Même les jeunes aussi. Après, ce qui fait la richesse d'un lieu, ce n'est pas que le lieu, c'est son âme aussi, c'est ce qu'il s'y passe, sa déco, son organisation... Ce n'est pas seulement est ce que c'est sur la rue, est-ce que c'est éclairé... Enfin ça compte bien sûr. Et après il y a la terrasse quand même, qui peut marcher avec, même si pour l'instant elles ne veulent pas trop que ça soit ouvert... Bon, moi je ne suis pas plus inquiète que ça. »

« Ce qui aurait pu être fait, c'est un espace commun en bas, sur la rue Gambetta. Mais... Ce n'était plus au cœur. Il était ouvert sur la ville, vraiment, mais il n'était plus au cœur vraiment du projet. Et après, ce sous-sol ce n'était pas facile d'en faire un appart, de toute façon. »

#### ÉVOLUTIONS SUR LA DÉMARCHE DE L'HABITAT PARTICIPATIF

« Moi dans le cadre des RAPH on avait organisé un webinaire en mars et visiblement ça avait eu beaucoup d'écho. A priori ils ont eu beaucoup de retours d'élus notamment, qui avaient été intéressés, après... Tous ces trucs c'est long. »

« Au niveau de Habitat Participatif France, il y a des choses en cours, alors Petites Villes de Demain je n'ai pas trop suivi, je sais qu'il y a un groupe de travail avec le ministère, et il y en a eu un sur les Quartiers Prioritaires de la Ville. »

« Il y a eu un gros boulot, puisqu'il y a eu la loi ALUR, en 2014, il y avait un relai au ministère du logement qu'on n'a plus, malheureusement, on a un groupe plaidoyer, je vais y rentrer d'ailleurs, mais c'est toujours pareil ces trucs-là. »

#### Freins

« La première difficulté, c'est la question foncière. Chose qui est en train de bouger un peu, puisqu'on est en train de travailler sur les BRS, le bail réel solidaire, qui est en train de se développer et qui ouvre des opportunités, notamment sur les projets comme celui-là. Pour les projets en accessions hein. »

« Quand on a un bailleur c'est plus simple, c'est lui qui porte. Mais effectivement les bailleurs aujourd'hui ils te disent, dans les petites villes comme ça... Parce que tu es en zone 3 des loyers, les loyers ils sont moins chers, c'est très dur à équilibrer une opération. Donc quand ils vont voir un maire ils disent on veut bien le faire mais vous nous le donner le terrain, ils ne veulent pas l'acheter. Je crois qu'à La Réole il a été vendu, mais à un prix dérisoire. Si le bailleur n'a pas la volonté politique qui est en adéquation avec celle du maire, il va pas y aller. »

« Après, je pense qu'il va falloir un peu de temps avant d'arriver à avoir des outils, avec des comparaisons, des chiffres en disant que sur X opération d'habitat participatif les coûts de gestion diminuent au bout de tant... Parce que pour l'instant, on l'a fait hein, mais ce n'est pas très scientifique. Il y avait une étude qui avait été faite par une association qui s'appelle... Ecoquartier groupé qui était des... habitats participatifs des années 1980 et donc quarante ans après ils avaient fait un petit bilan, mais c'étaient des accédants à la propriété. Et ils avaient dit qu'ils avaient dépensé dix fois moins en frais de copropriété qu'une copro classique. Donc ça a un impact. Mais aujourd'hui il faudrait des choses un petit peu précises pour justement alimenter un plaidoyer... On est en train de s'y employer. »

« Le mouvement a mis en place une sorte de certification, ils interview des groupes, en demandant comment a fonctionné la participation pour avoir une espèce d'échelle, parce qu'effectivement ça peut aller de pas grand-chose à on a tout fait, tout négocié.»

### *Risque entre soi?*

« Ça, c'est une question pertinente, moi c'est ma hantise. Alors, d'abord en faisant du locatif social, ça élargit le public, parce que... Entre Marie-Claire, Nicolas, Dorothéa... C'est pas les mêmes histoires, quand même. Même en accession, parce que j'ai accompagné d'autres projets, sur Talence, Mérignac et Pessac, et là tu arrives a quand même accrocher des gens, alors après c'est des gens qui se posent des questions, c'est pour ça que le travail QPV il est intéressant, c'est de dire comment on vulgarise, comment on arrive à accrocher des gens... »

« On se demande comment ça va matcher entre ces gens, et puis finalement ça marche bien. Moi je le dis, c'est toujours pareil, c'est comme avec les enfants, si tu expliques les règles, les codes, les valeurs, les gens ils... celui que ça n'intéresse pas il ne reste pas. A partir du moment où tu as envie, c'est parti... L'intégration elle se fait. »

« Et puis après il y a des projets qui seront de l'entre-soi. »

« Mon argument c'était de dire aux élus de faire deux opérations : dire voilà on vous file ce terrain, vous faites du logement standard, et puis vous faites un petit bâtiment sur un autre modèle. Parce que ça enclenche des choses, parce que nous notre argument aussi, c'est de dire que dans le temps ce genre de projet là il coûte moins cher au bailleur, parce qu'ils sont mieux entretenus, parce que les gens qui y sont ils sont mieux impliqués dans la vie quotidienne, ils vont balayer le jardin, les escaliers... Il y a un rapport à l'usage qui est différent. Donc c'est tout benef pour le bailleur ça, parce que ça coûte assez vite cher au bailleur, la remise en état. »

### *Avantages de l'habitat participatif dans cadre de revitalisation*

« C'est un peu tout ça à la fois. Le projet architectural est valorisant, en disant que finalement on peut être capable de faire du logement social dans une petite commune... Et puis finalement on a un super appart, c'est très qualitatif. Et après la démarche, le fait de savoir que des gens ont pu exprimer des choix, que ces choix ont été retenus, ça témoigne d'une relation de confiance avec une commune, enfin c'est tous les éléments positifs quoi. »

« Il faut qu'au départ, les acteurs soient dedans. De toute façon, s'il n'y a pas de projet politique ça ne marche jamais. Après le maire le disait aussi, des projets comme ça il y en a pleins qui se font sans le dire à personne. C'est des gens, qui achètent un terrain, qui construisent un truc... L'important c'est qu'ils viennent, comment on s'en fout, ça donne des idées aux gens. »

## REMERCIEMENTS

---

Je remercie tout d'abord toutes les personnes, habitants et acteurs du projet qui ont accepté d'accorder de leur temps pour répondre à mes questions.

Par ailleurs, je souhaite dédier ce mémoire à Madame Nicole Boussinot, l'une des pionnières du projet, décédée le 24 décembre 2021. Je sais qu'elle restera dans ma mémoire et dans celle de ses proches comme une personne dynamique et bienveillante.

Je tiens également à remercier Xavier Guillot, Cécile Rasselet, Fabien Reix, Mathilde Teixeira-Col et Delphine Willis pour leur encadrement tout au long de ce mémoire.

Enfin, je remercie mes proches qui m'ont soutenue et conseillée tout au long de cette expérience.

# HABITAT PARTICIPATIF ET REVITALISATION DES PETITES VILLES

## LE CAS DU JARDIN SUR LE TOIT, LA RÉOLE

### Résumé:

Après des années de dévitalisation, de perte d'activité économique mais aussi de population face à la concurrence grandissante des pôles urbains plus importants, les petites villes commencent à observer un regain d'intérêt à leur égard.

Confrontées à un centre ancien dégradé et un fort taux de vacance, elles doivent alors suivre une stratégie de revitalisation afin d'attirer les nouveaux ménages mais aussi fixer les habitants déjà présents. Comment réinventer la manière de vivre en centre bourg? Comment concurrencer l'offre pavillonnaire de périphérie, qui semble mieux répondre aux besoins des individus?

L'habitat participatif semble pouvoir apporter une réponse en mettant l'habitant au coeur du processus, favorisant ainsi les liens sociaux, la solidarité, la mixité sociale mais également facteur de dynamisme local. Ce mémoire se base sur l'exemple de La Réole, petite ville de 4 355 habitants située à 60km de Bordeaux, et son projet d'habitat participatif, Le Jardin Sur le Toit, livré en août 2021.

### Mots-clés:

Revitalisation, Habitat Participatif, Petites Villes, Habitat, Participation citoyenne