

## Habitat, mode de vie, liens au territoire : comment concevoir et mettre en œuvre une façon d’Habiter dans une perspective de développement durable ?

1. LES PREMICES : FORMATION ET ANIMATIONS AUTOUR DE PREMIERS PROTOTYPES D’HABITATS	25
2. PREMIERES ETAPES : CONSTITUTION D’UN COLLECTIF MULTIPARTITE ET ELABORATION D’UN AVANT-PROJET	26
3. LES DIFFERENTES DIMENSIONS DE L’HABITER	27
4. POUR CONTINUER A CHEMINER : QUELQUES QUESTIONS	28
5. LES PROCHAINES ETAPES	29

A ce jour le mode de production et de construction d’habitations est interrogé. Ces interrogations renvoient en partie au modèle économique de la construction (la façon de concevoir, réaliser et vendre les offres, les relations entre acteurs).

Dans de nombreuses situations les futurs habitants d’un logement (locataires mais aussi dans une certaine mesure propriétaires) ne participent pas à la conception de celui-ci : Le cadre de vie qui va impacter leur vie quotidienne est pensé par d’autres, et leurs usages doivent s’adapter.

D’autres font construire leur habitation. Mais aujourd’hui les contraintes et les normes sur la construction se renforcent, liées à l’urgence de limiter l’artificialisation d’espaces naturels, aux impacts environnementaux (consommation de matière, d’énergie, émissions de gaz à effet de serre) et à la prise en compte d’un ensemble d’enjeux sociaux (accès aux personnes handicapées).

Ces contraintes impactent les coûts de construction. Face à ce renchérissement, des arbitrages sont faits là où cela est possible par les promoteurs, constructeurs, futurs propriétaires, afin de permettre une accessibilité financière du logement. Ces arbitrages pèsent sur les acteurs de la filière (pression sur les prix, le travail) et génèrent à l’échelle du cycle de vie des contre-effets : cloisons isolant mal du bruit, impactant la tranquillité et les liens de voisinage, équipements des logements « au rabais », nécessitant un renouvellement après quelques années, etc. Le coût global et l’impact environnemental à l’échelle du cycle de vie du logement deviennent alors supérieurs à ce qu’ils auraient pu être en arbitrant différemment.

A ces enjeux sociaux, environnementaux et financiers, le projet Tera rajoute l’intention de penser et mettre en place une façon d’**habiter** un territoire rural qui soit favorable à son développement (revitalisation). Ceci nécessite de penser aussi la construction non seulement de maisons, mais d’un quartier qui soit connecté à son territoire, le développement de liens avec les acteurs locaux, ainsi que les activités marchandes ou non des habitants de ce quartier.

Le projet Tera ambitionne ainsi de faire émerger de nouvelles pratiques de conception / construction / habitation plus favorables à la prise en compte de l’ensemble de ces enjeux.

L’économie de la fonctionnalité et de la coopération nous invite à voir « l’habiter » comme une sphère fonctionnelle, c’est à dire un périmètre d’enjeux détaché d’une logique de secteur d’activité et défini par ce qui contribue à la réalisation d’une fonction, celle d’habiter un territoire. Elle nous invite ainsi à penser l’**habiter** au travers de l’intégration d’un ensemble de dimensions de biens (dont le logement) et de services à penser et développer dans une perspective de performance d’usage (autrement dit, au service d’un mode de vie à la fois épanouissant pour les habitants et réduisant au maximum les impacts environnementaux).

Cette approche a commencé à être travaillée en 2018

## 1. Les prémices : Formation et animations autour de premiers prototypes d'habitats

La question de l'habitat était dès le début un des piliers du projet et s'appuyait sur les principes suivants :

- Des habitats **écologiques** (par les modes de construction utilisés) et visant l'**autonomie** en eau et en énergie, notamment via l'intégration de systèmes de production d'énergie, de récupération d'eau de pluie et d'assainissement.
- Des habitats **n'artificialisant pas** le site d'implantation (habitats démontables ou déconstructibles), à la fois pour limiter leur impact sur l'environnement, et pour pouvoir être installés sur des terrains non viabilisés et donc sans besoin d'investissement de la commune d'accueil<sup>1</sup>.
- Un **coût** des habitats les rendant accessibles à des personnes sans apport financier
- Des habitats susceptibles d'être **autoconstruits** par leurs habitants s'ils le souhaitent, avec un accompagnement et un minimum de formation.
- Des habitats s'inscrivant dans un projet construit en **partenariat avec une commune** d'accueil et ses parties prenantes.

Ces principes ont été mis en œuvre dès la première année d'installation sur le site de Masquières grâce au projet ECONATURE 2016-2017, incluant un chantier-formation à l'écoconstruction financé par la Région Nouvelle Aquitaine et le département du Lot-et-Garonne, le test de deux prototypes de maisons démontables, et l'accueil de groupes et d'animations autour de ces prototypes afin de se faire connaître des parties prenantes du territoire.

Cette première phase, si elle a permis d'acquérir des compétences et de créer des relations et des partenariats, n'a pas permis d'aller plus loin dans l'installation d'habitats, en raison de conflits juridiques autour des interprétations des lois sur lesquelles le projet s'appuyait. Les premières maisons ont donc été démontées le 1<sup>er</sup> juillet 2017.



Figure 1 : Maison nomade aménagée en écogîte et visite d'une classe du collège de Fumel (2016-2017)

<sup>1</sup> Plus précisément, il s'agissait de s'appuyer sur un article de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué, 2014) permettant d'implanter des habitats démontables à usage d'habitation principale dans le cadre de la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) sur des terrains classés non constructibles.

## 2. Premières étapes : Constitution d'un collectif multipartite et Elaboration d'un avant-projet

La réflexion autour des enjeux d'habiter a pris une nouvelle forme à partir de fin 2017, lorsque le Maire de la commune de Trentels a fait part, suite au démontage des maisons, de son intérêt pour accueillir sur un terrain en bordure du Lot, au lieu-dit de Lustrac, un ensemble d'habitations, dans une logique d'éco hameau. Ce terrain jouxte par ailleurs une maison des loisirs appartenant à la commune, maison accueillant des activités de l'association Plein Vent, association culturelle très active de la commune de Trentels.

Une commission « architecture » s'est alors (re)constituée, associant des professionnels des filières de la construction de logement et des membres actifs de l'association Tera. Ce groupe, notamment grâce à l'arrivée d'un architecte, Didier Hilar, a élargi la vision de l'habitat au-delà des aspects techniques de la construction, en intégrant la question de l'urbanisme, de l'intégration dans le paysage et la culture locale (avec en particulier la remise en cause de la forme des premiers prototypes), et de la conception avec les futurs habitants du quartier.

Son travail a permis l'élaboration d'un projet d'aménagement global en 3 temps :

- construction d'un **Centre d'Ecoconstruction de Ressources et de Formation (CERF)**, servant de base aux deux étapes suivantes.
- construction d'une **Maison de la Transition**, catalogue de ressources de ce qui se fait de mieux dans le domaine de l'écoconstruction, accolée à la maison des loisirs, celle-ci bénéficiant dans le même temps d'une rénovation énergétique
- construction d'un **quartier rural** pour une trentaine d'habitants, incluant différents espaces communs.



Figure 2 : Images extraites du premier projet d'aménagement global du site de Lustrac (Didier Hilar)

Une résolution du conseil municipal de Trentels en juin 2018 a validé les principes de ce projet. La commission a changé de nom suite au 1<sup>er</sup> conseil scientifique de Tera de janvier 2018 pour devenir la commission « Habiter », prenant acte de l'élargissement de son champ d'action.

Ce groupe comprend à ce jour les pôles suivants :

- Un pôle technique comprenant des professionnels de la construction : architecte, urbaniste, charpentier, constructeurs, électriciens, chauffagistes...

- Un groupe d'habitants potentiels commençant à échanger autour des attentes, envies, projections de chacun quant à son installation sur le village de Trentels, et souhaitant s'associer à la conception, à la création de liens avec le territoire, et à la construction.
- Un pôle financier en charge de la recherche de financement
- Un pôle « relations avec le territoire »

Des réunions rassemblent l'ensemble de la commission tous les 15 jours, en alternance avec des réunions séparées au sein de chaque pôle. Une même personne peut s'investir dans plusieurs pôles.

Parallèlement, des voix s'élèvent pour que les activités de la commission *Habiter* bénéficient aux autres lieux d'implantation du projet Tera, et notamment aux projets d'habitats en émergence autour de Masquières et de Tournon d'Agenais. Réciproquement, les compétences développées sur le site de Masquières pourront servir au développement du projet de Trentels (permaculture, forêt-jardin...).

Les chantiers actuels sont la recherche de financement pour l'achat du terrain à la commune, la finalisation des plans du CERF, et le maillage des parties prenantes locales.

### 3. Les différentes dimensions de l'habiter

Le 12 décembre 2018 s'est tenue une première réunion associant l'ensemble de la commission Habiter ainsi que des membres de Tera investis sur le site de Masquières, afin de travailler ensemble la question de l'Habiter.

La journée a commencé par une interrogation de chacun-e sur les différentes dimensions que recouvre la notion de « Bien vivre », « Habiter ».

Le partage des points de vue de chacun s'est fait au travers de 3 dimensions :

- Les dimensions liées à **l'habitat** lui même : la façon dont il correspond à des attentes en termes de qualité de vie, son impact environnemental, les fonctionnalités attendues, son inscription dans le paysage, le territoire, la façon dont il sera conçu (par qui ? avec quel référentiel d'architecture ?)
- Les dimensions renvoyant à **un mode de vie souhaité** : les ingrédients au service d'une qualité de vie, le rapport à un collectif de voisinage, au territoire, les principes, règles à construire, faire vivre à l'échelle du groupement d'habitants / d'habitations, la façon dont le mode de vie est en cohérence avec un modèle économique qui favorise des alternatives sur les différentes fonctions liées à l'habiter (s'alimenter, apprendre, la santé, etc.)
- La façon **d'habiter le territoire** : le futur ensemble d'habitations, les modes de vie promus comme des ressources pour d'autres acteurs du territoire (partage de l'expérience), l'enjeu de la mobilité et de l'accessibilité aux services, aux aménités du territoire, l'inscription dans la société locale, la façon dont les nouveaux habitants peuvent renforcer des services existants ou favoriser la création de services complémentaires.





Figure 3 : Séance de travail lors de la première réunion Habiter, le 12 décembre 2018

L'après-midi a été l'occasion d'**approfondir la relation au territoire**, l'inscription du projet lui-même et des habitants dans le territoire. Cette réflexion s'est menée au travers d'un travail autour de 3 questions :

- Je suis un habitant du territoire et j'ai déjà établi des liens avec ce territoire. Je suis donc une ressource pour le projet : partage autour des lieux, personnes, acteurs connus.
- Je participe au projet Tera et j'ai eu des contacts positifs ou négatifs avec des habitants du territoire au sujet du projet : partage autour de ces expériences. Que nous enseignent-elles ?
- Brainstorm : comment faire pour se connecter au territoire, qui, quoi, comment, où ?

#### 4. Pour continuer à cheminer : quelques questions

La première journée de travail commun a permis de mettre en évidence que l'enjeu **d'habiter** dépassait largement la question de l'habitat, même si l'habitat (sa forme, ses fonctionnalités, ses qualités, son rapport avec un mode de vie) en était un des ingrédients clef.

Ont émergé des échanges des sujets / questions à travailler pour continuer à cheminer. On peut citer notamment :

- Quelles formes d'association des futurs habitants à la conception / construction / gestion / maintenance des habitats ? Comment cette ambition fait évoluer le travail des différents acteurs de la filière, au premier rang desquels l'architecte ? On décèle des enjeux de coopération (par exemple, **comprendre le métier d'architecte** pour pouvoir échanger avec lui dans une forme qui soit aidante), de « professionnalisation » des habitants sur les enjeux de l'habitat / l'habiter et des questions juridiques. Les enjeux de coopération se situent également au sein du groupe d'habitants dans la construction de leur vivre ensemble.

- Plus largement, comment le futur quartier rural peut-il s'inscrire dans le tissu existant : quels acteurs associer, et comment les associer à la réflexion et au déploiement du futur groupement de logements, afin de favoriser le développement **d'effets utiles positifs à une échelle plus large** que celle des seuls futurs habitants ? Que peuvent en retour apporter ces acteurs locaux, au vu des effets positifs visés à l'échelle du territoire ? Comment développer la connaissance et la confiance mutuelle entre nouveaux venus et habitants et acteurs historiques.

- Comment penser **l'articulation entre espaces** / services / fonctionnalités à différentes échelles emboîtées (l'habitation, le collectif d'habitation, le village, le territoire du quotidien (travail, santé, liens sociaux, courses, etc.) ?

Comment le projet interroge les métiers de la filière de construction, ainsi que l'organisation des relations entre les différents acteurs de cette filière ? Comment construire une dynamique d'intérêt collectif tout en étant attentifs aux intérêts spécifiques de chacun des acteurs ?

- Comment **soutenir l'engagement des acteurs dans le projet** ? L'aménagement du site de Lustrac s'inscrit dans la globalité du projet expérimental qu'est Tera, avec son modèle économique, son intention d'exemplarité et de transmission et ses autres sites d'implantation (Masquières et Tournon d'Agenais). Une telle ambition nécessite-t-elle plus de moyens (temps), de compétences spécifiques ou à développer collectivement dans la phase amont de conception, ingénierie ? Si oui, quelles sont les conditions (matérielles, organisationnelles) nécessaires à réunir pour que le portage de cet investissement par les futurs habitants et les acteurs économiques prêts à les accompagner ne mette pas en difficulté ceux qui sont engagés ?

- Comment penser et mettre en place un **dispositif d'évaluation** qui permette d'apprécier à court et moyen terme les effets liés au projet ?

## 5. Les prochaines étapes

Une prochaine journée pour avancer ensemble aura lieu le 26 février prochain, organisée autour de 2 dimensions :

- Le rapport aux lieux : arpentage du terrain, futur lieu d'habitation.
- Les enjeux et le rôle de l'architecte dans un projet de co-conception / co-construction : présentation par Didier Hilar et mise en discussion.

Dans l'intervalle, les pôles de la commission Habiter poursuivent leur travail. Le groupe d'habitants a notamment commencé à lister toutes les questions sur lesquelles il a envie de partager intentions, envies et limites en les regroupant en 5 catégories :

- Cahiers des rêves individuels et cahier des rêves commun
- Vision globale économique et philosophique
- Design global du lieu
- Design et conception des habitats
- Lieux communs
- Vivre ensemble

Le pôle de relations avec le territoire a été réactivé par la réunion du 12 décembre et s'organisera prochainement pour définir une stratégie de prises de contact.

Le pôle technique est prêt à déposer le permis de construire pour le CERF, avec le soutien du maire de Trentels et sans attendre la vente du terrain situé sur le hameau de Lustrac.

Le pôle financier a lancé le 22 janvier de façon officielle la recherche d'investissements pour l'achat du terrain, rassembler ce financement devenant crucial pour consolider les relations avec le conseil municipal qui est en train de construire son budget 2020.

Et enfin, une réunion d'un groupe communication, plus large que la commission Habiter, se prépare pour revoir la communication du projet Tera dans sa globalité à l'heure de ce changement de dimension.