



Accompagnement de projet d'habitat

partagé dans un éco-quartier rural

L'extension des bourgs via les lotissements est une forme d'urbanisation dominante en milieu rural. A Bertignat, la commune a expérimenté une approche plus collective et durable sur un site paysager sensible avec l'appui du Parc du Livradois-Forez. Ce dernier a proposé à la mairie de développer une approche alternative pour la réalisation du lotissement.

Le projet innove et se distingue notamment par :

- **Le choix de promouvoir un urbanisme** où les dimensions écoresponsable et collective des aménagements et constructions sont au centre du projet, en milieu rural.
- **Le recours à une équipe pluridisciplinaire** externe regroupant des compétences dans les champs de l'architecture, de l'ingénierie thermique et de la médiation, afin d'accompagner aux mieux les projets, tant individuels que sur les parties collectives.

DESRIPTIF DE L'OPÉRATION

Le besoin ou la question posée

L'attractivité des territoires est un enjeu important en milieu rural. L'accueil de nouveaux habitants contribue à générer une dynamique (économique, sociale, culturelle ...) et permet souvent de conforter les services et activités existants. C'est dans cette perspective que la commune de Bertignat, après une première expérience de construction de trois logements sociaux d'architecture contemporaine et répondant aux normes BBC, a décidé d'aménager un nouveau lotissement sur son territoire. Le Parc est alors intervenu du fait du caractère sensible du site d'implantation envisagé, et de l'impact paysager potentiel de sa réalisation. Il a proposé un accompagnement à la mairie, afin de développer un projet permettant une insertion paysagère de qualité, des constructions éco-responsables et d'encourager une approche plus participative et collective avec les futurs occupants du lotissement.



Étapes significatives du projet dans le processus de l'innovation (en jaune)



edater®



Maîtrise quantitative et qualitative de l'urbanisation

La démarche suivie

Le choix a été fait de proposer aux candidats une démarche groupée et non la juxtaposition de projets individuels. En échange, les candidats bénéficiaient d'un accompagnement spécifique pour leur projet personnel. L'objectif était de développer des démarches telles que le partage de certains espaces collectifs, la mise en place de solutions collectives pour le chauffage ou le compostage collectif, voire de disposer de pièces communes (chambre d'amis,...).

Le contenu et le bilan de l'expérimentation

Une équipe comprenant trois compétences distinctes a été mise en place : un architecte, un thermicien et un médiateur. Un document promotionnel a été diffusé via les réseaux de la commune et la création d'un blog. Un cahier des charges spécifique a été réalisé afin de recueillir les candidatures.

Mais au bout de 18 mois, le bilan de l'expérimentation est en demi-teinte. En termes commerciaux, les candidats ont été insuffisamment nombreux pour garantir le succès de l'opération : si l'on a dénombré jusqu'à une quinzaine de personnes intéressées, quatre se sont engagées dans la démarche via un travail et une réflexion préalables, mais une seule a concrétisé son projet...

Au plan positif, l'opération a permis de faire évoluer les projets d'autres collectivités et des visites ont eu lieu permettant des échanges avec d'autres élus locaux. L'opération a ainsi été l'occasion de faire avancer à la fois la question de l'aménagement et de l'extension de bourgs, et les solutions pour aller vers des projets de plus grande qualité ou des modèles alternatifs d'urbanisme. Par ailleurs la thématique de l'habitat groupé en milieu rural a permis une couverture importante de l'opération de la part des médias, donnant une résonance aux actions au-delà du périmètre du Parc. L'opération va se poursuivre, mais avec des ambitions revisitées à la hauteur des capacités et attentes du territoire et des candidats potentiels.

LA DIMENSION D'INNOVATION DU PROJET

Une volonté (contrariée) d'aller vers un habitat responsable et davantage tourné vers le collectif

Les démarches d'habitat collectif ne sont ni nouvelles ni spécifiques à la France, où l'histoire de l'urbanisation est jalonnée de telles expériences. Certains pays du nord de l'Europe mobilisent aussi plus spontanément de telles approches de l'habitat, mais d'une manière générale, celles-ci ont lieu en milieu urbain. Or dans l'opération menée en Livradois-Forez, l'opération est menée en milieu rural. Outre l'innovation liée au contexte géographique, à sa dimension collective et partagée,

Coût total de l'opération : 27 085 €
Part AAP MEDDE-DATAR : 16 928 €
Période de réalisation : 07/2012 - 12/2013
Parc chef de file : PNR Livradois-Forez

le lotissement envisagé devait également répondre à certaines exigences de qualité, notamment sur le plan de la performance environnementale, d'insertion paysagère et d'architecture.

Pour faciliter la prise en compte de ces derniers critères, l'équipe pluridisciplinaire et complémentaire (architecture, ingénierie thermique, médiation) assurait le respect des exigences du projet d'ensemble tout en apportant une réponse aux besoins de l'opération, que ce soit sur les attentes et projets individuels des candidats ou qu'il s'agisse de traiter ses dimensions collectives. C'est la combinaison de ces paramètres qui ont fait de l'opération une action innovante particulièrement intéressante.

Quelques freins à lever issus de l'évaluation de l'opération

A l'issue de cette expérimentation, mobiliser une telle approche de l'habitat collectif partagé en milieu rural (de moyenne montagne ou de faible densité) demande à prendre en compte 4 facteurs clefs :

- Une compréhension et une prise en compte de la demande potentielle : il n'existe pas toujours, ou pas encore, une clientèle suffisante pour de telles opérations en milieu rural, même dans des sites exceptionnels sur les plans paysager et naturel. La dimension « innovation » du projet n'est pas toujours un critère de décision pour les ménages. Les budgets des candidats peuvent s'avérer limités.
- L'insertion d'une dimension commerciale adaptée : dans le cas présent, aucune stratégie ni mission de commercialisation des 7 lots n'a été définie (au-delà du document de promotion). Elle nécessiterait en outre d'être adaptée : ce n'est pas uniquement la somme d'actes d'achats individuels, mais bien un acte partiellement



Des maisons construites à l'Est, au lot 4 l'Ouest, pour valoriser une opportunité unique (lot 1) pour le service du village (5) privés (lot 2) autour de la place de la mairie, espace public communal, école (avec courbe et jardins), tousse (lot 3) restaurant, espace bar (lot 4) Ramassage scolaire pour le Collège de St-Amant et le lycée d'Amant

Une première en Auvergne, un quartier durable à la campagne

Prix du terrain environ 15 €/m²

Parcelles de 800 à 1500 m²...

...5 lots sont encore disponibles à la vente

Situation des terrains exceptionnelle, à deux pas du bourg, avec vue sur les Monts du Forez

Terrains viabilisés (accès au réseau d'eau, d'électricité, d'assainissement, et de téléphone)

LOT 1:	1081 m ² , 14 995 €
LOT 2:	1211 m ² , 19 995 €
LOT 3:	1355 m ² , 21 095 €
LOT 4:	1497 m ² , 22 745 €
LOT 5:	1551 m ² , 24 195 €
LOT 6:	1920 m ² , 14 395 €
LOT 7:	800 m ² , 12 790 €



d'achat collectif comme pour une résidence collective.

- Un calendrier suffisamment long : la durée du projet a été calquée sur celle de l'appel à projet (18 mois). Elle est de fait, deux fois moins longue que celle habituellement observée dans ce type de lotissement. Elle est ainsi insuffisante du fait des délais nécessaires à la décision et à la maturation des projets individuels, et du travail collaboratif spécifique aux projets collectifs ...
- Un travail de dialogue et communication renforcé : le cahier des charges exprime des ambitions qui peuvent inquiéter certains candidats sur la maîtrise qu'ils conservent de leurs projets personnels, (projets collectifs, positionnement de la maison...) et l'image d'une architecture contemporaine véhiculée par le dépliant promotionnel a pu laisser croire à des surcoûts.

Pour plus d'information :

Jean-Luc MONTEIX
 Responsable du pôle « Urbanisme, aménagement, énergie »
 jl.monteix@parc-livradois-forez.org



Crédit Photo : Boris Bouchet Architectes - Illustrations projet.