

## Comment favoriser l'accès au logement sur son territoire ?

### HABITAT

#### mobilisation Citoyenne

### ROLE DES ELUS

#### politiques de l'habitat

15 et 16 octobre 2008 à L'escargot - Vogüé (Ardèche)

3

Dans des territoires ruraux qui attirent chaque année de « nouveaux arrivants », les collectivités locales sont confrontées à des problèmes d'accueil. Accès au logement, aménagement urbain et programme de rénovation de l'habitat deviennent des enjeux forts pour des équipes d'élus et d'agents territoriaux bien souvent démunis face à des procédures à la fois complexes et lourdes à mettre en œuvre. Dans ce contexte, l'élus local se trouve pris en étau entre les attentes des nouveaux habitants et les peurs des propriétaires fonciers, entre les besoins urgents de logements et de locaux professionnels et des procédures d'urbanisme et d'accessibilité au logement relevant de compétences extérieures (des institutions et des professionnels de l'habitat). Dans la perspective de favoriser la création d'activité en milieu rural, RELIER et AVRIL ont souhaité travailler sur ce « nœud » primordial que représentent les liens entre élus et citoyens dans la mise en place de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou de création de logements. Une centaine d'acteurs de terrain : chercheurs, élus, agents de développement, responsables associatifs, porteurs de projets d'habitat collectif ou d'activités se sont réunis pour échanger sur différentes thématiques : création d'activité, projet de territoire, contraintes réglementaires, démarches collectives ou encore action citoyenne. Nous vous proposons ici un résumé des débats et des pistes d'actions qui ressortent des expériences de chacun.



Réseau d'Expérimentation et de Liaison  
des Initiatives en Espace Rural

**RELIER**

1 rue Michelet

12400 Saint-Affrique

Tél. : 05 65 49 58 67

Email : [association.relier@gmail.com](mailto:association.relier@gmail.com)

Site web : <http://www.relier.info/>

**Relier,**  
une association nationale d'éducation populaire

RELIER, Réseau d'Expérimentations et de Liaisons des Initiatives en Espace Rural, est né en 1984. Son but est de créer et d'animer des lieux d'échanges et de mise en réseau des personnes qui font le choix de s'installer pour vivre en milieu rural. Aujourd'hui, il est nécessaire de montrer et soutenir le développement d'autres activités à la campagne. Mais il est aussi urgent, face aux interrogations de notre société, de donner un sens à ces pratiques : s'installer à la campagne, monter une entreprise rurale, c'est d'abord et avant tout faire le choix d'un mode de vie. Ce sont autant de choix pour témoigner du refus de certains excès de notre société.

**AVRIL**

7, avenue de Sierre

07200 Aubenas

04 75 35 94 02

[avril@association-avril.org](mailto:avril@association-avril.org)

<http://www.association-avril.org/>

**Avril**

Association d'éducation populaire, AVRIL, a pour but de permettre à chacun, par l'accès aux savoirs et à la réflexion de construire son projet de vie et professionnel. Mais aussi de favoriser le travail en réseau et la coopération, inventer, construire et valoriser des alternatives innovantes, accompagner des porteurs d'initiatives dans le respect de leur choix de vie et par l'immersion dans un réseau de professionnels.

AVRIL organise des ateliers d'échange de savoirs, de réflexion et de techniques. AVRIL accompagne des porteurs de projet de création d'activité conjuguant projet de vie et projet professionnel. Depuis 2007, AVRIL a entrepris d'agir sur l'accès à l'habitat pour des porteurs de projet. Un accompagnement à l'auto-construction et un réseau d'auto-constructeurs et de professionnels du bâtiment ont été mis en place. D'autre part, AVRIL a entamé un travail de prospective sur le rôle et les possibilités qu'ont les élus pour agir sur l'accès à l'habitat.



# Expériences alternatives et pouvoirs publics

**Plutôt que les négliger, la puissance publique devrait en matière de logement favoriser l'émergence d'initiatives locales.**

Pouvoirs publics et expérimentations sociales en matière d'habitat demeurent maladroitement enlacées, ne pouvant ni se passer de l'autre, ni s'accorder vraiment. Tout l'enjeu consiste donc à donner une forme à cette relation complexe, c'est-à-dire à mesurer où la puissance publique peut accepter l'alternative, par quels mécanismes elle peut la faciliter, pour comprendre ce qui est utilisable.

Les politiques foncières et de l'habitat fournissent un système sophistiqué d'interventions et de relations entre la collectivité, les individus et les expérimentations collectives. Elles se caractérisent par des politiques de régulation, dont la vocation originelle est de protéger les individus des excès de domination des uns sur les autres : règles d'urbanisme, statuts d'occupation échappant à la liberté contractuelle, normes de qualité de l'habitat. En second lieu, les politiques publiques contribuent à la redistribution : allocations logement, financement du logement social, stratégie fiscale, aide aux impayés... Leur troisième fonction est l'adaptation des réponses à la diversité des situations : accompagnement social, aires d'accueil de gens du voyage, formules adaptées à la souffrance psychique, etc. (voir tableau ci-contre).

## Protégés mais contraints

Les politiques d'aménagement et d'habitat ont d'abord visé à assurer la stabilité sociale (reconstruction d'après guerre) et un développement économique industriel : le BTP est un secteur gourmand d'emplois, quand le bâtiment va tout va, et l'Etat a accompagné la mise sur pied de champions industriels dans les années 1950. Puis, depuis les années 1970, les politiques publiques ont largement été impulsées par le mouvement social. Les normes de qualité étaient réclamées depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle et n'ont cessé de progresser ; le statut protecteur et normé pour les locataires a été lui aussi maintes fois réclamé avant d'être stabilisé en 1989. La volonté de sécurisation des précaires a accompagné la crise des années 1970 et a trouvé un débouché avec la loi sur le droit au logement de 1990. La puissance publique doit se souvenir que les politiques les plus intéressantes qu'elle a développées depuis un siècle sont le produit du mouvement social et d'expérimentations locales.

Malheureusement, la satisfaction de ces revendications s'est traduite par une standardisation progressive des modes de vie. La résorption des îlots insalubres a chassé les pauvres des centres-villes, en contribuant à harmoniser les prix du logement. Les standards de qualité empêchent ceux qui n'accèdent pas à la norme, par choix ou par contrainte, de se débrouiller par eux-mêmes. Les précaires sont « protégés », c'est-à-dire sur-administrés : ceux qui se conforment le moins au système sont ceux qui en subissent les plus fortes contraintes. Par exemple, un jeune étudiant peut faire la bamboche et vivre dans la fange de sa sous-pente, tandis qu'un jeune précaire en foyer ne peut ni découper, ni recevoir, ni rentrer ivre.

Cette situation fait naître de nouvelles revendications, pour une meilleure reconnaissance de la diversité des modes de vies, des différents besoins territoriaux, d'une gouvernance adaptée aux spécificités locales (ruralité, etc.). Ces attentes nouvelles sont elles-mêmes à la source de nouvelles tensions, dans la mesure où la disparité de l'intervention publique et les dérogations demandées apparaissent comme des brèches dans l'universalité des droits et l'égalité des individus face à l'administration. Un nouvel avatar de l'éternelle tension entre équité et égalité, avec un renversement historique des rôles entre le mouvement social et la puissance publique.

## Mouvement social et expérimentations locales ont fait naître les politiques publiques les plus pertinentes

## Herbe folle

Comment dès lors faire de la diversité des modes de vie une composante du droit au logement et un levier de l'aménagement du territoire ? Il serait en premier lieu opportun d'organiser la diversité de l'occupation des sols à travers une réforme des Plans locaux d'urbanisme. Un quota minimum de « zones adventices » mériterait d'être instauré. Adventice, c'est le nom générique des mauvaises herbes ; les zones adventices sont celles où on ignore ce qui va se passer, où rien n'est prévu qui ne puisse se discuter et où les accords locaux doivent tout permettre. La protection juridique de l'adventisme existe déjà, à travers le droit international. Une seconde solution réside dans la reconnaissance juridique de l'habitat coopératif. Cette reconnaissance ouvrirait une brèche dans la dichotomie entre les statuts de locataire et de propriétaire, dans laquelle de multiples expériences pourraient trouver une niche.

L'ouverture des aides individuelles au logement aux modes de vie minoritaires est par ailleurs souhaitable, en les indexant sur les revenus et non pas sur les conditions de vie. Il est ridicule de pénaliser les individus pour leur mode de vie : soit ils l'ont choisi et méritent d'être respectés, soit ils le subissent et ne méritent certainement pas d'être pénalisés.

Enfin, une réforme financière des politiques publiques de l'habitat est nécessaire. Aujourd'hui deux-tiers des dépenses publiques vont vers le marché privé, sans contrepartie sociale, notamment au travers d'aides fiscales qui sont un mécanisme inique de redistribution vers le haut. La rationalisation de ces cadeaux inutiles au marché offrirait des ressources supplémentaires qui permettraient de financer les surcoûts liés aux nécessaires adaptations locales, à encourager l'expérimentation.

Marc Uhry, Fondation Abbé Pierre,  
Délégué régional Rhône-Alpes

## Les trois blocs des politiques publiques pour l'habitat

### Protection légale

- **Statut d'occupation** (droits et obligations des locataires, des propriétaires)
- **Accès au logement : droit des demandeurs** (discrimination, DALO, délais anormalement longs)
- **Couverture des risques sociaux** (aides financières aux bas revenus, prévention des expulsions, ...)
- **Opposabilité** (sur les trois volets : recours judiciaire et responsabilité institutionnelle)

### Un stock suffisant de logements accessibles et décents

- **Production publique** (pour répondre à la diversité des besoins non couverts)
- **Socialisation du secteur privé** (fiscalité, règles d'urbanisme, etc.)
- **Qualité de l'habitat** (normes de salubrité, aides à l'amélioration de l'habitat)

### Services ciblés

- **Catégories vulnérables** (risque d'exclusion sociale)
- **Besoins minoritaires** (nomadisme, souffrance psychique, ...)
- **Habitat hors-norme**
  - habitat immédiat (urgence)
  - habitat d'insertion
  - habitat atypique
- **Services périphériques**
  - information, formation
  - accompagnement social
  - lien emploi, santé, éducation, ...
  - participation



# Aménagement équilibré et urbanisme durable pour un développement soutenable des territoires ruraux

Le territoire des Alpilles se caractérise par la prédominance de l'habitat individuel sur l'habitat collectif : près de 86 % des résidences principales sont des maisons individuelles, contre 38 % dans les Bouches-du-Rhône et 56 % en France. Ce mode résidentiel uniformise l'architecture par l'étalement pavillonnaire et banalise l'habitat traditionnel.

Le nombre de résidences secondaires a augmenté de 45 % depuis 1990<sup>1</sup> et a doublé depuis 1980. On observe aussi de nouvelles formes d'appropriation de l'espace par les « villages de vacances », qui proposent d'authentiques « vacances provençales » à des tarifs prohibitifs ciblant une clientèle de luxe. Enfin, la vacance représente un volume d'environ 1 800 logements, soit environ 6 % de l'ensemble des logements. La gentrification<sup>2</sup> dépeint ce processus d'installation de nouveaux habitants, d'un niveau socio-économique plus élevé que celui des populations initialement résidentes.

La loi de SRU 2000, qui entérine le principe de mixité sociale, ignore les dynamiques sociales, spatiales et culturelles entre les villes et les campagnes<sup>3</sup> qui devraient accompagner les débats sur l'aménagement des territoires. En limitant l'objectif de 20 % de logements sociaux aux communes de plus de 3 500 habitants, la loi a provoqué une rupture de l'équité territoriale et de la cohésion sociale entre les villes et les campagnes. Outre le renforcement du processus de ségrégation par polarisation de l'habitat social en milieux urbain et périurbain, le dispositif laisse quelques 33 943 sur les 36 782 communes françaises en dehors de « l'effort national en faveur du logement social ».

Envisagée depuis les territoires ruraux, la mixité souhaitée n'est pas seulement sociale mais aussi spatiale et culturelle. Rééquilibrer la mixité sociale dans l'aire métropolitaine, notamment dans le ratio ville/campagne, permettrait à tout espace naturel d'être continuellement agi, vécu, vivant et durable.

Deux initiatives pour répondre à ces problèmes peuvent être pointées.

## Un espace local d'expérimentation : l'éco-quartier d'Aureille

Situé entre collines et Crau, entre cultures sèches et cultures irriguées, le village provençal d'Aureille s'étend sur 2 173 hectares et compte 1 500 habitants. À l'instar des autres villages du massif, il a connu une forte pression démographique, avec une évolution de la population de +62 % entre 1982 et 1999. La commune est aujourd'hui confrontée à d'importants problèmes induits par l'extension incohérente du village : difficultés de raccord au « tout à l'égout », mitage des espaces par les constructions, déséquilibre dans la forme spatiale du village bâti...

En outre, le village a connu d'importantes et récentes mutations en raison du rapide changement socio-économique de ses habitants. En premier lieu, avec une hausse du prix foncier supérieure à 50 % en 5 ans, la majorité des ventes de biens réalisées a profité à des non résidents, dont le pouvoir d'achat est beaucoup plus élevé que celui des villageois locaux. La part des résidences



secondaires sur le village s'est accrue pour atteindre une hausse de plus de 84 % entre 1999 et 2007. Cette hausse du montant des transactions s'est accompagnée d'une augmentation majeure du prix des locations à l'année, renforcée par une baisse significative de l'offre. Beaucoup de propriétaires privilégiés, depuis ces dernières années, les locations saisonnières à la semaine qui leur rapportent en quelques mois, le montant de « la rente » locative annuelle<sup>4</sup>. Deux autres tendances lourdes contribuent à alimenter le besoin de logements sociaux : le phénomène accru de décohabitation des ménages et celui de blocage des trajectoires résidentielles. Bon nombre de familles s'entassent dans des logements trop petits et diffèrent leur projet d'accession, en raison des prix prohibitifs, en locatif comme à l'achat.

C'est dans ce contexte que l'association Eco-habitats pour Tous a été créée à l'initiative d'habitant(e)s et d'un agriculteur local, grand propriétaire foncier sur la commune (1 200 ha), soucieux de freiner la spéculation. Présenté en conseil municipal, le 10 mai 2006, le projet porté par l'association se présente comme un éco-quartier d'une quinzaine de logements sociaux bioclimatiques en direction des jeunes, des familles et des anciens, construits avec des matériaux écologiques locaux, économes en termes d'espaces et de consommation d'énergie, mais aussi diversifiés dans leur architecture et insérés dans le paysage.

## Le Parc Naturel Régional des Alpilles, chef de file des projets d'urbanisme durable

Aménagement ou déménagement du territoire ? Le PNR des Alpilles regroupe seize communes rurales. Il s'est superposé à divers cadres d'aménagement du territoire. C'est un territoire soumis à un ensemble des normes de protection des milieux agricoles et naturels et des espèces animales et végétales. La Charte du PNR dénonçait l'identité architecturale menacée par un « plagiat fantaisiste de la maison provençale qui conduit à une banalisation architecturale », proposant de définir des préconisations architecturales, de promouvoir une architecture fondée sur la simplicité de la maison traditionnelle, les savoir-faire de l'architecture locale, l'utilisation des énergies renouvelables et les modes de construction permettant une économie d'énergie. La charte souligne que le PNR s'engagera dans une politique volontaire pour faciliter l'accès au logement afin de « maintenir une mixité sociale réellement menacée ».

## L'EPCi ensemblier des politiques locales d'habitat ?

Instaurée par la loi du 6 février 1992, la communauté de communes doit associer des communes au sein d'un « espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace rural ». Les actions entrant dans le champ « politique du logement » peuvent, entre autres, comprendre l'élaboration d'un programme local habitat, le développement de l'équilibre social de l'habitat et les actions en faveur du logement. Cette compétence reste malheureusement optionnelle pour les communautés de communes.

La circulaire du 13 juillet 2006 est venue préciser la compétence en matière « d'habitat ». Parmi les objectifs attendus, il s'agit de « favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la qualité de l'habitat et l'habitat durable ou encore de favoriser une offre de logements qui par sa diversité de statuts d'occupation et de répartition spatiale, assure la liberté de choix pour tous de son mode d'habitation. »

Aux termes de la loi du 13 août 2004, les EPCI peuvent négocier avec l'État et l'ANAH la signature de convention de délégation des aides à la pierre pour une période de six ans, mais pour ce faire, ils doivent avoir la compétence « habitat ».

Plusieurs écueils subsistent dans le management institutionnel des projets locaux d'habitats groupés. Si le législateur a incité les territoires à prendre en compte le volet foncier dans leurs projets de développement, il apparaît que ces derniers demeurent souvent lacunaires. À ce titre, les notions de gouvernance locale et de concertation restent souvent des affichages politiques, rendant difficile la restitution de la singularité des besoins et du mode de développement des milieux ruraux.

Une deuxième difficulté, pour ces projets transversaux, tient au cloisonnement des missions entre Département, Région, État, Europe, ainsi qu'à la segmentation de leurs compétences : logement social, aménagement, énergies renouvelables, urbanisme ou encore développement durable.

Enfin, on observe une distorsion des temps de l'action pour la construction de logements sociaux : temps éruptif de l'urgence sociale, pour les familles, les jeunes et les anciens en situation de mal-logement.

Béatrice Mésini (CNRS-UMR)

1. En 1999, les Alpilles abritaient environ 2 400 résidences secondaires et logements occasionnels, soit plus de 8 % de l'ensemble des logements.

2. Mot dérivé de l'anglais désignant la réoccupation du territoire par les classes aisées, après rénovation et réhabilitation de l'habitat.

3. En référence à la mixité sociale des villes et des quartiers, Art. L. 2254-1.

4. Entre 500 et 800 euros par semaine.

# ATELIERS ATELIERS ATELIERS

## Atelier 1 Le rôle des élus

Il est important qu'émerge une nouvelle classe politique d'élus qui travaillent « avec » les citoyens et non pas seulement « pour ». L'atelier a souligné la rigidité du système qui régit l'aide à la construction de logement. Comment faire reconnaître et financer des opérations qui mixtent, sur un même site, un peu d'habitat locatif, un peu d'accession à la propriété, de l'auto-construction, etc. Une première question concerne les services techniques et autres organismes experts. Comment peuvent-ils rester à leur juste place, qui n'est pas celle du politique ? Quelle est la relation des bureaux d'étude avec les communes, par exemple ? L'intervenant externe peut faciliter la prise de parole de tous, mais il risque d'imposer ses analyses, ses solutions... Dès lors, comment les choisir, et sur quels critères ?

Par ailleurs, les programmes communaux répondent-ils à la demande de jeunes en quête de logements, de façons d'habiter en harmonie avec leurs choix de société ? Par exemple, quelle place dans ces programmes communaux pour des habitats temporaires, nomades, pour l'auto-construction, pour des saisonniers ?

L'atelier a aussi noté la contribution singulière qu'apportent des artistes impliqués dans des projets de PLU, de lotissement... Ils peuvent apporter un regard qui décale des habitudes et facilite l'expérimentation.

Il apparaît également que s'appuyer sur le droit est un bon garde-fou contre le monde de l'insertion, qui veut ramener tous les citoyens dans les normes en vigueur. Mais on manque d'outils juridiques pour certaines opérations (de type « installation d'actifs sur des ruines ou des friches, pour un projet d'intérêt collectif »). Quant aux expérimentations qui souhaitent « vivre entre nous sans

gêner personne », sans effort de dialogue avec la population, elles n'apportent pas grand chose au niveau local. Enfin, il apparaît qu'un élu agit et engage sa responsabilité différemment selon l'échelle territoriale, selon qu'il est conseiller général ou élu communal. D'où la question : Quel est le bon niveau territorial pour l'expérimentation en matière d'habitat rural ? Sans doute la commune, qui a les atouts de la proximité ; peut-être la communauté de commune, si elle n'agit pas à la place des communes. Les outils sont donc différents selon le niveau territorial, commune, communauté de commune, conseil général ou régional.

Enfin, les associations sont des acteurs de la démocratie locale, partenaires des communes, et souvent en capacité d'accueillir et de s'ouvrir à l'expérimentation du logement. On a noté la plus-value importante apportée au niveau local quand des porteurs d'expérimentation sont fédérés dans des associations ou toute autre forme de réseaux (HALEM, Réseau Yourte, réseaux d'éco- et d'auto-construction...).

### Chuchotements de participants

« Il est nécessaire de faire évoluer les cadres existants pour accueillir les expérimentations... de travailler sur une élasticité réglementaire. »



## Atelier 3 Les projets collectifs, le lien au territoire, à la population et aux élus

Nous voyons, ici ou là, des projets d'accès à l'habitat ou au foncier qui sont collectifs. Ces projets peuvent permettre de faire face au prix de l'immobilier et s'inscrivent pour certains dans une démarche de lien social, de vie locale, voire de relocalisation de l'économie.

Comment des projets collectifs, citoyens, privés ou publics peuvent-ils être une solution à une problématique d'habitat sur un territoire ? Quels liens existe-t-il entre projets collectifs et élus ? Quel est l'intérêt de projets collectifs pour un territoire ? Comment insérer ces projets dans une dynamique de territoire ou comment « utiliser » un projet collectif pour créer cette dynamique ?

Les projets d'accès collectif à l'habitat sont vraiment des opportunités pour faire converger la volonté d'accueil des collectivités territoriales et la volonté d'accession à la propriété de leur logement pour des particuliers.

Pour le groupe, l'habitat collectif est un habitat groupé, coopératif, avec la mutualisation de moyens. C'est une nouvelle façon d'habiter, de se loger, de diminuer le coût économique de l'accès à la propriété, de réduire l'impact environnemental et de créer de la richesse sociale. Quant au projet collectif, il est plus global que l'habitat collectif. Il associe souvent habitat, activités professionnelles, entraide.

L'élus (surtout maire ou conseiller municipal) cherche à maintenir un équilibre sur sa commune et à ménager les lobbies.

Il a besoin de porteurs de projets rassurants, qui expriment leur projet de manière simple, compréhensive, sérieuse.

La présentation du projet à un groupe d'élus diminue les risques de mauvaise interprétation. La forme de la présentation du projet compte aussi beaucoup pour les élus. Le projet doit montrer une viabilité économique et sociale.

Un projet d'habitat collectif doit prendre connaissance des problématiques du territoire, les prendre en compte et les intégrer. Un projet d'habitat collectif doit être co-construit avec les habitants du territoire, en évitant de se mêler des histoires du pays, en demandant conseil aux autochtones, en cherchant les personnes-ressources. Les élus peuvent se servir du droit à l'expérimentation souvent inscrit dans les règlements d'urbanisme.

Les porteurs de projet sont très souvent confrontés à des difficultés pour acquérir du foncier, notamment en zones péri-urbaines. Par ailleurs, l'obtention de subventions pour la mise en place d'un projet d'habitat collectif peut être source de tension avec les autochtones qui peuvent manifester de la jalousie.

### Chuchotements de participants

« En tant que "porteur de projet", je ne veux pas me "former" pour plaire aux élus, je veux aussi glaner, prendre mon temps, me planter... »

# ATELIERS ATELIERS ATELIERS

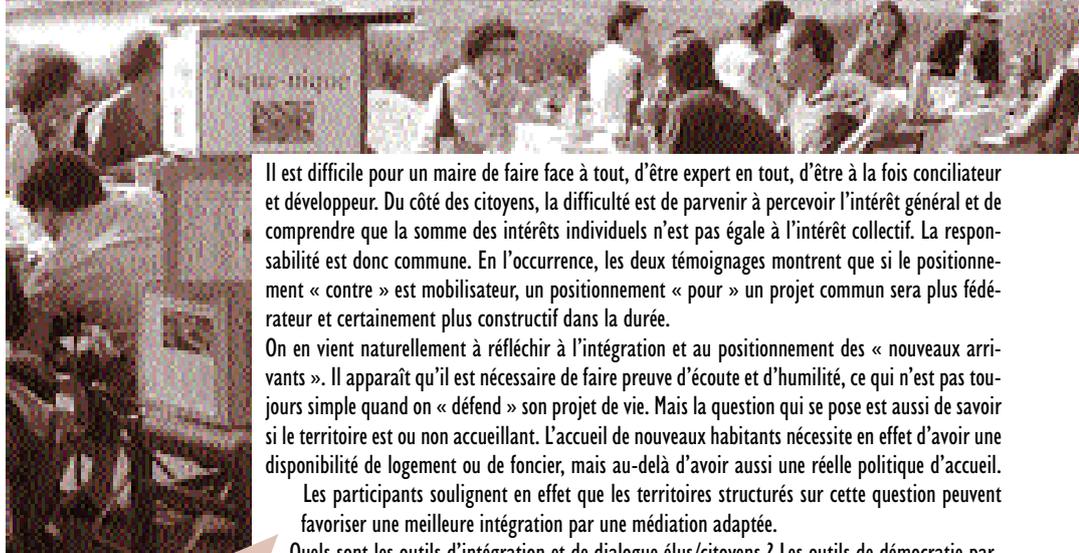
## Atelier 2 Dynamiques citoyens-élus : construire ensemble le projet

Deux témoignages ont illustré la problématique citoyens-élus.

Le premier concerne l'action de « De l'aire », association spécialisée en médiation culturelle et production artistique, sur la commune de Cobonne où se pose la question de la mixité entre anciens et nouveaux habitants. Une collaboration mise en place entre élus, habitants et l'association a permis la réalisation de différents projets artistiques portant sur la question de l'espace commun.

Le second témoignage provient de l'association « Port des Noues ça déborde », qui s'est opposé à la construction d'une résidence hôtelière sur les bords de Loire. Ce projet hôtelier, soutenu par la mairie, n'avait pas fait l'objet de consultation. Il y a eu une mobilisation citoyenne contre. Aujourd'hui le projet est abandonné, et l'association se trouve en position de devenir force de proposition pour un projet de réhabilitation.

Les réflexions de l'atelier ont montré qu'élus et citoyens, en tant qu'éléments du corps social, doivent composer avec les egos et les attentes de chacun.



### Chuchotements de participants

« Le corps social est en mouvement, plus il est en mouvement plus il est capable d'intégrer. »

Il est difficile pour un maire de faire face à tout, d'être expert en tout, d'être à la fois conciliateur et développeur. Du côté des citoyens, la difficulté est de parvenir à percevoir l'intérêt général et de comprendre que la somme des intérêts individuels n'est pas égale à l'intérêt collectif. La responsabilité est donc commune. En l'occurrence, les deux témoignages montrent que si le positionnement « contre » est mobilisateur, un positionnement « pour » un projet commun sera plus fédérateur et certainement plus constructif dans la durée.

On en vient naturellement à réfléchir à l'intégration et au positionnement des « nouveaux arrivants ». Il apparaît qu'il est nécessaire de faire preuve d'écoute et d'humilité, ce qui n'est pas toujours simple quand on « défend » son projet de vie. Mais la question qui se pose est aussi de savoir si le territoire est ou non accueillant. L'accueil de nouveaux habitants nécessite en effet d'avoir une disponibilité de logement ou de foncier, mais au-delà d'avoir aussi une réelle politique d'accueil.

Les participants soulignent en effet que les territoires structurés sur cette question peuvent favoriser une meilleure intégration par une médiation adaptée.

Quels sont les outils d'intégration et de dialogue élus/citoyens ? Les outils de démocratie participative : conseil local de développement, commissions extra-municipales, etc, s'ils semblent porteurs de réponse, ne sont pas toujours efficaces car ils nécessitent une pratique, une habitude et surtout une vraie envie du dialogue.

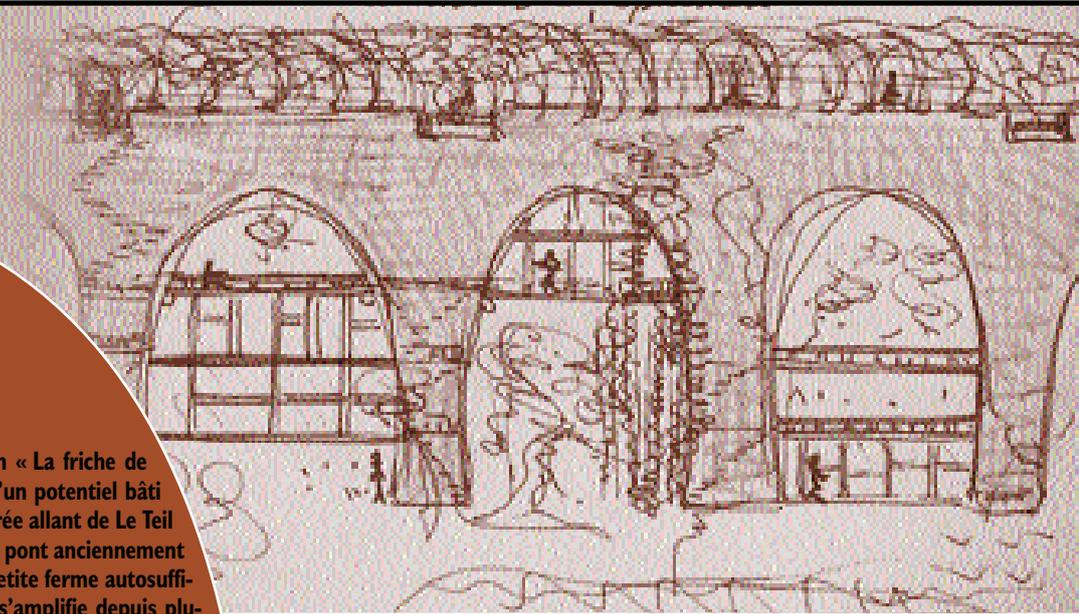
L'atelier en conclut que l'implication citoyenne ouverte et constructive de chacun est une base nécessaire à tout projet politique, tout pouvoir pour rester sain nécessite un contre-pouvoir. Cependant, l'ancrage de la démocratie participative nécessiterait la formation des élus (et des citoyens) et des médiations externes au binôme « élus/citoyens » qui peuvent passer par des médiations artistiques ou participatives.

## Un projet local :

### le pont habité

Dans le cadre de ces rencontres, l'association « La friche de l'art élargi » a conçu une exposition autour d'un potentiel bâti local délaissé : les ponts de l'ancienne voie ferrée allant de Le Teil à Alès. Dans le village de Balazuc (Ardèche), un pont anciennement ferroviaire traverse le jardin d'une ancienne petite ferme autosuffisante, tandis que la spéculation immobilière s'amplifie depuis plusieurs années et que l'habitat dans toutes ses dimensions est en crise et mutation. Le prix de la ferme a triplé en dix ans, ce qui exacerbe des conflits familiaux (vendre l'habitat, le garder, le partager ?). D'où l'idée de créer un autre habitat : dans le pont ou sous le pont ! Le pont habité devient donc un projet de vie pour un couple d'artistes interdisciplinaires ayant un projet de ferme auberge écologique, lieu de rencontres et d'échanges culturels et artistiques, lieu d'exposition d'art contemporain international, résidences pour artistes. Le potentiel des ponts habités existe aussi dans d'autres villages et l'exposition a aussi envie de faire partager aux autres cette idée.

Viviane Robin et Piotr Kurtz  
Association LA FRICHE DE L'ART ÉLARGI  
07120 BALAZUC  
piotr.kurtz@yahoo.de



# ATELIERS ATELIERS ATELIERS

## Atelier 4 Création d'activités – accès à l'habitat et au foncier – rôles des élus

Les habitants, élus locaux et créateurs d'activité en milieu rural se heurtent souvent, pour la réalisation de leurs projets respectifs, à des obstacles relationnels, humains, mais aussi à des obstacles matériels, financiers, d'accès au foncier et au bâti, ou encore d'ordre juridique ou méthodologique.

### Un projet de territoire

Les participants de l'atelier ont souligné l'importance des politiques d'accueil : les résultats sont positifs si, et seulement si, les territoires (communes, intercommunalités, départements, régions) ont un réel projet de territoire incluant une dynamique d'accueil. Cela se vérifie par exemple en région Limousin, où les installations réussies sont nombreuses.

Les territoires doivent aussi se donner les moyens de leurs politiques. A l'échelle communale ou intercommunale, cela commence par la connaissance fine du territoire et de ses ressources par les élus et agents de développement. A ce titre, l'expérience de la communauté de communes de Dieulefit est exemplaire : elle recense et met à jour toutes les parcelles agricoles et leurs caractéristiques qualitatives et quantitatives grâce à l'outil SIG, afin de pouvoir intervenir, le cas échéant, pour favoriser des installations ou transmissions d'exploitations. Le recensement du bâti disponible est tout aussi important, notamment en termes de logement, de même que la connaissance des structures d'accompagnement ou ressources institutionnelles pouvant intervenir aux côtés d'un créateur d'activité.

### Des facteurs relationnels

On note aussi l'importance du lien entre nouveaux arrivants et autochtones. A leur arrivée à Saint-Pierre-ville, les coopérateurs d'Ardelaine se sont intégrés localement grâce à leur activité. L'agriculture, la reprise de la filature étaient visibles et ont provoqué la bienveillance de la part des « anciens ». Naka R. a aussi témoigné de son expérience de facteur qui a largement contribué à son intégration, gage de réussite pour son activité actuelle de glanage de fruits et transformation. On constate ainsi que certaines activités permettent mieux que d'autres de s'intégrer.

Si les nouveaux arrivants doivent faire preuve d'une certaine finesse relationnelle (ne pas arriver en terrain conquis tout en allant de l'avant), les habitants et leurs élus peuvent éventuellement favoriser le tissage de ce lien, par des actions ou attitudes volontaristes.

### Des projets atypiques

Il n'est plus à prouver que le brassage de populations sur une commune véhicule toujours localement une plus-value culturelle. L'expérience de Lussas en témoigne, qui voit, grâce à son école de cinéma documentaire, sa population se renouveler chaque année.

Or, ces apports nouveaux proviennent aussi de projets qui peuvent à première vue être qualifiés d'atypiques, et ne rencontrent pas toujours un accueil favorable. Ici, le rôle des structures d'accompagnement peut être primordial, pour accompagner autant les porteurs de projets (formalisation d'une idée en projet, posture, argumentaire, qualités relationnelles, mise en réseau, en relation), que les élus, techniciens, habitants, à travers une animation territoriale (présentation de réalisations concrètes, rencontres élus/porteurs de projets...). C'est l'exemple du programme Equal APPETI, qui a appuyé la création d'activités et d'emplois ancrés dans des territoires ruraux et péri-



### Chuchotements de participants

« Comment dépasser les "mais ça ne se fait pas", "ça ne marchera pas", "je n'en ai pas le pouvoir" ? »

urbains en accompagnant des porteurs de projets et des territoires dans la région de Saint-Etienne Metropole et de la communauté de communes de Montrevel-en-Bresse.

### Des difficultés liées aux rythmes différents

Si les candidats à l'installation sont souvent dans une certaine urgence, les collectivités locales, elles, ont besoin de temps pour construire leur offre de logement ou d'activité (sensibilisation, diagnostic, repérage, recherche de financements, aménagements...).

Le même problème se rencontre pour les transmissions agricoles, entre cédants et repreneurs, avec la difficulté de mise en adéquation des attentes et rythmes des uns et des autres. Ce décalage peut dissuader plus d'un candidat.

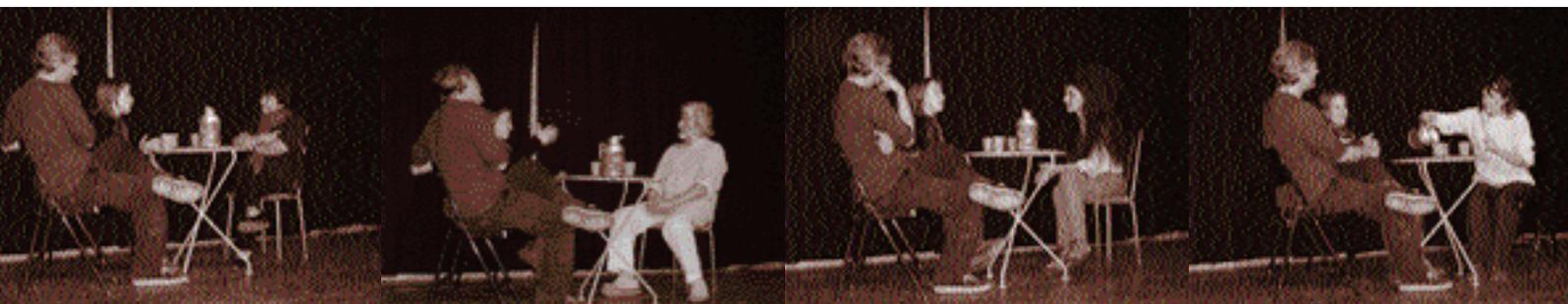
Dès lors, comment imaginer un concept de logement provisoire (logements atypiques, gîtes, logements relais), sans pour autant installer les porteurs de projets dans la précarité (contrats non écrits) ? Beaucoup de communes ont très peu de moyens, pas de logement, pas de bâti disponible. L'échelle de la communauté de communes est-elle plus adaptée ?

### Un outil à destination des élus

Une piste concrète de travail envisagée par les participants de l'atelier est la réalisation d'un guide méthodologique, à l'attention des élus, qui aurait vocation à sensibiliser et recenser un certain nombre d'initiatives réussies en apportant des réponses pratiques dans le domaine de l'accès à l'habitat et au foncier en lien avec la création d'activité.

La (les) forme(s) et support(s) de ce guide devront être attractifs et adaptés à des publics différents : vidéo, guide papier...

Le guide sera d'autant plus efficace qu'il sera accompagné d'une animation territoriale. Cependant, on sait que le travail des structures d'accompagnement est limité dans le temps (en fonction de la mobilisation des financements). Les structures en place devront donc pouvoir s'appropriier, à terme, le projet, les outils.



# ATELIERS ATELIERS ATELIERS

## Atelier 5 Droit et politique : lien entre projet, élu et législation – Obstacles, leviers, exemples

L'atelier a permis une discussion entre élus, associatifs, porteurs de projets et chercheurs, autour des influences croisées du droit, des élus et des services administratifs. Il a permis d'identifier trois types d'actions à mettre en œuvre.

### La capitalisation

Si l'habitat en zone urbaine est, depuis des dizaines d'années, étudié, encadré, confié à des organismes dotés de puissants moyens financiers, en milieu rural la nécessité de prendre en compte les besoins d'une population qui n'est plus à même d'accéder à l'habitat dans les conditions du marché est un phénomène nouveau. Il s'agit de mieux connaître le phénomène de cet habitat alternatif, hors norme, choisi, illégal, expérimental, etc. Et ce à la fois au niveau de territoires précis, confrontés à un phénomène visible (« cabanisation », conflits...) mais mal évalué et quantifié, ainsi qu'au niveau national. Le but serait de constituer un recueil d'expériences réussies ou non, évaluées et reproductibles, pour pouvoir argumenter en face de réactions locales à un projet telles que « mais ça ne se fait pas », « ça ne marchera pas », « je n'en ai pas le pouvoir »... Ce travail peut être mené par des associations locales ou nationales, en partenariat avec des collectivités locales ou des organismes.

### L'expérimentation

Face au besoin d'accueillir de nouvelles populations en milieu rural, il est nécessaire de pouvoir tester des formes nouvelles d'accueil au travers d'expérimentations. Ces expérimentations peuvent prendre différentes for-



mes : création de terrains de vie sur le modèle des terrains familiaux, créer des zones naturelles éco-constructibles, etc. Leur évaluation est alors menée par une association d'élus locaux, administrations, citoyens, chercheurs, etc., afin de sortir de situations de tolérance pour passer dans des situations de droit. L'élasticité réglementaire utilisée pour procéder à ces expérimentations est du coup encadrée par l'ensemble des acteurs locaux, ce qui permet d'assurer que la question de l'égalité face au droit est traitée non pas dans une situation d'exception mais dans la transparence.

### L'association

La complexité de la législation et les enjeux de pouvoir liés au savoir nécessitent d'inventer et de vivre une nouvelle forme de savoir collectif, transversal et accessible. L'égalité face au droit, bien qu'étant l'un des fondements de notre République, n'est plus assurée. Le cas du logement est emblématique : on nous promet une société de propriétaires alors que des millions d'individus sont confrontés à une difficulté dans l'accès à un logement de qualité et adapté à leurs besoins. Dans le même temps, les projets innovants, atypiques, en phase avec les enjeux de notre époque (précarisation des individus, défis du développement, crises écologiques, énergétiques...) se voient souvent opposer une conception monolithique de ce même droit.

Cette question de l'association se pose également pour les élus des communes rurales, dans un contexte de complexification de leurs tâches lié notamment au désengagement de l'Etat de certaines de ses fonctions. Les communautés de communes sont une réponse souvent insatisfaisante, les communes pauvres se regroupant avec les pauvres et les riches avec les riches. Beaucoup sont ainsi des coquilles vides et ne permettent pas aux communes qui les composent de disposer d'un outil d'ingénierie territoriale. Les bureaux d'études privés se multiplient, offrant leurs services à des communes qui n'ont pas les moyens humains et financiers de contrôler leur travail. La société civile est-elle en capacité d'initier ce mouvement en portant une demande forte sur ces questions de société vis-à-vis de ces élus ?

Le Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche et le Pays d'Ardèche Méridionale se sont récemment engagés dans un cycle de formation des élus et du personnel administratif et de définition d'un programme opérationnel de stratégie foncière, à partir des problèmes concrets rencontrés sur le territoire, et en partenariat avec des organismes techniques et des associations locales. Cet engagement nous pousse à penser que la volonté politique peut permettre la prise en compte des problèmes du territoire et la recherche de solutions locales (imaginées et mises en œuvre par des acteurs de terrain).

### Chuchotements de participants

« On est passé d'une société de solutions à une société de questions, c'est une chance pour nos mouvements. »



# Pour conclure :

# Des chantiers ouverts pour demain

*Elus locaux expérimentés ou nouveaux, collectifs citoyens, anciens et futurs habitants et services publics en pleine réorganisation, les participants de ces rencontres étaient en définitive assez représentatifs des acteurs ruraux en jeu sur les questions d'habitat. Les débats menés pendant deux jours ont tout d'abord permis de partager des constats et des enjeux sur la situation actuelle mais ont aussi apporté quelques pistes d'actions.*

## Un dialogue nécessaire entre élus, habitants et experts

Un élu local doit se saisir de problématiques multiples liées à la vie de son territoire, l'habitat est alors une question parmi d'autres et il ne peut être expert sur tous les sujets. Pour y faire face, l'élu doit s'armer de patience, se faire accompagner par des équipes « à son service » (intercommunalité, CAUE) et travailler en collaboration avec des « collectifs ». En un mot, il doit se former tant sur les aspects techniques que sur la méthodologie de projet.

Il faut un effort conjoint des élus et des citoyens pour travailler ensemble et « pour » le territoire. Il y a un travail de pédagogie nécessaire sur la notion de l'altérité pour qu'élus et porteurs de projet s'écoutent et entrent dans une démarche de construction commune.

Enfin, le mille-feuille réglementaire entraîne une multiplication des « institutions » et autres « services » travaillant sur l'habitat. Les compétences sont alors fractionnées au sein de multiples organismes : DDE (transférée unilatéralement vers les départements !), CAUE qui, malgré leur statut associatif, ont des missions de services publics, des organismes de logement sociaux soumis à des contraintes économiques, et aujourd'hui PNR, Communauté de communes, communes qui embauchent des personnels et se dotent de services logement, habitat ou accueil des nouvelles populations... Cet éclatement des compétences entraîne pour le citoyen ou l'élu, une sorte de « parcours du combattant » pour mener à bien un projet.

## Une urgence de la pédagogie par l'expérience

Face à ces constats et devant l'urgence du mal-logement qui n'existe pas que dans les centres urbains, les participants aux divers ateliers ont émis de nombreuses pistes de travail que RELIER ou d'autres pourront développer dans des actions en faveur d'innovations dans « l'habiter » à la campagne. Il semble nécessaire de construire des relations entre les élus et les associations qui interpellent les normes existantes, au travers de projets expérimentaux d'habitats, de commissions extra-municipales ou de collectifs pouvant travailler sur le vivre ensemble, l'aménagement du territoire ou de nouvelles formes d'habitat.

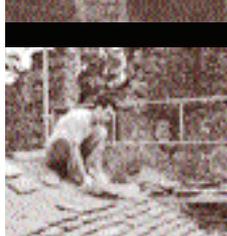
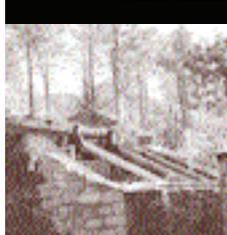
Pour ce faire, il faut promouvoir des actions de pédagogie, de formation et de mise à disposition des ressources (méthodologie, informations juridiques, personnes-ressources, financements, listes d'expériences) tant pour les élus locaux que pour des personnes portant des projets d'installation.

Pour faire avancer concrètement sur l'accueil de nouveaux habitants, la possibilité de vivre d'une activité en milieu rural ou encore inventer des formes nouvelles (habitats éphémères et mobiles, coopératives d'habitants, eco-villages, etc), des expérimentations faisant « exemples » sont opportunes. Il faut donc pouvoir ouvrir un « droit à l'expérimentation » qui puisse donner des espaces tests pour travailler sur la mixité sociale, la nécessité de lieux de travail et de logement, l'habitat hors-norme, l'urbanisme concerté, etc.

## Les propositions de RELIER

RELIER organise, depuis près de vingt ans, des rencontres, moments privilégiés qui permettent de mieux formaliser une problématique et de revenir sans cesse aux valeurs qui guident les projets, pour franchir les obstacles qui ne manquent pas.

Après avoir travaillé sur la création d'activité ou encore l'accès collectif au foncier agricole, c'est naturellement que RELIER et ses membres ont repéré la question du bâti, du logement qui devient un problème crucial dans nos campagnes.



C'est pourquoi nous avons mis en route un programme d'échanges et de recherches sur l'habitat rural, sur le territoire du Massif central. Nous allons continuer dans les années à venir à animer des espaces de réflexions mais aussi d'expérimentations de ces nouvelles formes d'habitats et de ces nouveaux rapports citoyens/pouvoirs publics.

RELIER poursuit donc son programme par trois rencontres : « **Habitat et création d'activité** », le 15 et 16 mai 2009 à Langeac en Haute-Loire, une journée de restitution et des rencontres de l'habitat choisi en 2010, dans des espaces et des formes encore en construction.

Ce printemps 2009 seront publiés des Cahiers de RELIER sur les éléments déjà capitalisés, ils seront présentés lors de **l'Assemblée Générale de RELIER, le samedi 25 avril 2009 à Villeurbanne au CCO**. Et nos travaux continuent dans des groupes de travail thématiques : habitat, art et architecture, outil financier, auto construction, formation, et dans les monographies qui croisent les regards d'un groupes d'architectes, d'artistes et de sociologues sur une quinzaine de lieux « exemplaires ».

Le site internet [www.relier.info](http://www.relier.info) vous livrera petit à petit des éléments sur ces travaux mais vous pouvez aussi nous solliciter.

## Remerciements

RELIER et AVRIL remercient tous les bénévoles et les partenaires qui se sont engagés pour faire de ces rencontres un temps de travail bénéfique mais aussi un bon moment de convivialité !  
Merci donc à Florent, Laurence, Alex, Piotr, Viviane, Jean-Marie, Valéria, Paul, Floriane, Marie-Jeanne, Naka, Béatrice, Marc, Claire, Henri, Bernard, Marie, Natacha, Florent, Michel, Baptiste, Frédéric, Céline, Eric, Vincent, Françoise, Renaud, Jean-Rémi, Alain, Marion, Jean-Yves, Sarah...



Opération soutenue par l'Etat - FNAOT



Crédit photos : RELIER, Ass. RESTe!, Port des Noues ça déborde, La Friche de l'Art Elargi, Viviane Robin, CCVD, AVRIL, SCOP HAMECO.

Maquette et Impression : Imprimerie 34, Toulouse, 2009