



Résumé succinct du projet

Les Bogues du Blat est un projet d'extension de hameau sur la commune de Beaumont. Au 2^e semestre 2012, après deux années de préparation, 3 des 8 maisons prévues vont voir le jour. Depuis 2006, de l'élaboration du PLU aux études environnementale et juridico-financière en passant par l'intervention d'architectes de renom, c'est un projet ambitieux et expérimental qui se prépare à voir le jour avec au centre de la démarche :

- L'implication de tous : habitants de la commune, futurs habitants et élus ;
- La problématique du logement social en milieu rural isolé ;
- Les formes urbaines et architecturales en zone de pentes dans un Parc naturel régional.

Maître d'œuvre : bureau d'Architecte Construire (P Bouchain), OMPM Association « Local à louer », AREA-Stéphane Gruet (architecte), bureau d'études Etamine, PACT 07.

Partenaires associés : Fondation de France, Parc naturel régional des Monts d'Ardèche, Conseil général.

Calendrier de réalisation : Février 2010 à décembre 2011

Périmètre : Commune de Beaumont

Descriptif du projet réalisé

La Commune de Beaumont conduit depuis plusieurs années des actions volontaristes en faveur du maintien et de l'accueil d'actifs (logements, activités agricoles et autres, école, lien social...). Le PLU de la Commune a été finalisé en 2010, après une première étude intercommunale des paysages sur la vallée de la Drobie, soutenue par le Parc. Suite aux rencontres des élus avec le médiateur de la Fondation de France dans le cadre de l'action « Nouveaux commanditaires », une réflexion sur l'habitat à Beaumont s'est engagée.

Après cette 1^{ère} phase, le médiateur de la Fondation de France, en accord avec la commune, a passé commande au cabinet d'architectes "Construire" (Patrick Bouchain) pour étudier la construction d'un ensemble de 8 logements « sociaux » locatifs et/ou en accession progressive à la propriété, avec une architecture et des matériaux innovants, au Serre du Blat.

A l'issue de cette commande, la commune a souhaité concrétiser le projet élaboré par Patrick Bouchain. Pour ce faire, elle a eu besoin de s'entourer de compétences spécifiques pour aller plus loin sur le montage juridico-financier, la méthode d'implication des futurs résidents des logements et les études environnementales. C'est sur cette nouvelle phase composée de 3 volets que Leader et la Fondation de France dans le cadre de son programme « Habitat » la soutiennent.

1) Mission d'appui technique et méthodologique à la mise en œuvre d'une coopérative d'habitants :
(Stéphane Gruet, architecte, disposant d'une expérience en matière de programmation de coopératives d'habitants (scénarios possibles, statuts juridiques, implication des habitants...))

Sur le **volet juridique**, l'appui de Stéphane Gruet a permis d'étudier les conditions de réalisation d'une SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) pour cette future coopérative d'habitants dont la commune restera membre en tant que propriétaire du terrain. Le choix d'une solution juridique adaptée a soulevé plusieurs points de complexité auxquelles la commune a essayé de répondre avec l'aide de Stéphane Gruet : sur la question de l'accession à la propriété coopérative (chacun est propriétaire d'une part de la coopérative et non pas de son logement), sur le support nécessaire des logements par un organisme HLM pour mettre en œuvre l'accession progressive à la propriété, etc... La commune s'est dans ce cadre là rapproché d'autres expériences en Rhône-Alpes.

Sur le volet financier, il s'est agit de bâtir plusieurs hypothèses « tenables » pour la commune et qui s'inscrivent bien le cadre de loyers HLM. Le montage financier recherché, préparé par le PACT 07, est celui où les loyers remboursent l'emprunt de la commune. Compte tenu des efforts financiers nécessaires et des agréments HLM obtenus, la commune a souhaité engager ce projet en deux phases de travaux, la première de 3 maisons permettant aussi d'expérimenter un dispositif complexe et d'enclencher ensuite les 5 maisons restantes.

2) La mission d'accompagnement des futurs habitants (association « Local à louer ») :

Cette mission est le cœur de la démarche participative. La commune a fait le choix ambitieux de prendre du recul avec une posture répandue qui est de construire sans demander l'avis des gens. La mission a consisté, avec l'appui de l'association « Local à louer », à rechercher de futurs habitants souhaitant s'installer en accession à la propriété sur la commune. Loin de s'arrêter à cette étape, elle avait également pour objectif de définir, avec les futurs habitants, le projet collectif de ce lotissement atypique, définissant les règles pour les espaces communs autant que certaines dans les logements individuels (choix des matériaux, toilettes sèches...). La dimension collective a pris la forme d'une charte de lotissement.

A la dimension collective s'est également ajoutée la dimension individuelle consistant à accompagner chaque famille sur l'aménagement intérieur de sa future habitation.

L'association Local à Louer a rempli une fonction d'Organisme de Médiation pour une Programmation Collective.

Ainsi, ce sont 7 ménages qui ont souhaité s'installer au Serre du Blat et qui ont participé à l'élaboration de ce projet. Leur implication a été très forte tout au long de la phase préparatoire aux travaux. Elle a été particulièrement significative sur certains aspects du projet : recherche de solutions alternatives (comme par exemple le choix des toilettes sèches), recherche de coûts moindres, etc... L'année 2010 a en particulier été rythmée par une réunion toutes les 3 semaines avec le collectif, réunions auxquelles sont venues s'ajouter tous les 15 jours des retrouvailles sur le terrain avec des élus et des voisins pour donner une dimension concrète à ce projet : nettoyage des terrasses, construction de la cabane de chantier (futur espace commun), pique-niques partagés... L'implication des habitants a ainsi permis d'accepter plus facilement les incertitudes de ce projet et les contraintes du calendrier pour les de travaux.

Cette démarche participative a ainsi permis de mobiliser régulièrement auprès des futurs habitants une dizaine d'élus et d'habitants de la commune, symbole du soutien des uns et de la volonté de vivre ici des autres.

3) Etudes environnementales et énergétiques (Etamines) :

Les études environnementales conduites ont permis à la commune d'étudier tous les scénarii et d'aider à sa prise de décisions. Autre intérêt : elles ont également amené les différents protagonistes du projet à articuler les contraintes des logements sociaux avec les envies des habitants.

Au cœur des décisions : épandage, toilettes sèches, eaux pluviales récupérées à l'échelle de chaque maison et collecte sur un bassin collectif de 60m³ qui servira à arroser le jardin, choix des poêles à bois, qualité environnementale des habitations.

La Charte élaborée au cours des réunions est une appropriation de la démarche collective et des études environnementales. Elle définit les règles du « bien vivre ensemble », la localisation des parkings, d'un jardin partagé, de la gestion des eaux pluviales, des espaces privatifs autour de chaque maison, le relèvement des terrasses, l'entretien de la châtaigneraie...

Bilan, évaluation et perspectives

La réalisation du projet a été retardée par les nécessaires réponses à des contraintes réglementaires, financières et partenariales (politique de l'Etat, implication de l'office HLM, etc...). Au printemps 2012, les travaux des 3 premières maisons débutent après une année 2011 consacrée aux prêts bancaires, aux premiers travaux de réseaux et à la poursuite de la dynamique collective notamment avec des chantiers partagés par les futurs résidents, des évolutions du collectif au fil du temps...

Cette phase préalable à la réalisation des travaux a permis d'accompagner du mieux possible un projet ambitieux, véritable expérimentation pour le territoire du Parc. Il a été présenté parmi d'autres expériences innovantes lors de colloques et ateliers organisés par le Parc.

Avec ce projet, qui s'inscrit dans la durée, l'école de Beaumont va ainsi pouvoir passer de 16 à 24 enfants dans les années à venir, sans compter quelques collégiens supplémentaires pour le collège de Joyeuse. C'est d'ailleurs au sein de cette même école qu'un artiste associé au cabinet Construire, Jean Lautrey, est intervenu tout d'abord en 2010-2011, pour produire des maquettes du terrain au 1/100°, puis des maisons au 1/10°. Ces maquettes ont été des auxiliaires précieux pour permettre aux futurs habitants de discuter avec les architectes de Construire les aménagements intérieurs de chaque maison. Jean Lautrey est ensuite intervenu dans le cadre d'un Atelier « Archicole » de deux semaines en juin et octobre 2011 pour travailler avec les enfants autour de ce projet, et en particulier l'architecture.

Car à Beaumont, l'implication des habitants autour de ce projet ne se limite pas aux seuls acteurs directement concernés. Ce projet, au même titre que la ferme communale ou d'autres, constituent des éléments moteurs de projet de développement de la commune.

Indicateurs de réalisation :

- Nombre d'études réalisées : 2 (étude environnementale et étude juridico-financière)
- Nombre d'habitants impliqués : 7 familles, et de nombreuses personnes qui ont manifesté leur intérêt pour le projet et ont parfois participé aux réunions
- Nombre d'acteurs impliqués dans le projet :
 - 10 élus et une trentaine d'habitants de la commune : 4 Journées collectives sur le terrain, et 2 réunions publiques d'information
 - Fondation de France
 - 50 foyers ont contacté la mairie et rencontré l'OMPC
 - 31 foyers sont venus participer à au moins une réunion, 20 foyers à plusieurs réunions
- Nombre de réunions :
 - avec AREA -Stéphane Gruet, 4 réunions et nombreux courriels et échanges téléphoniques
 - avec Local à louer, 16 réunions avec les futurs habitants, 5 réunions avec la commune et les architectes

Indicateurs de résultats :

- Charte de lotissement réalisée
- Nombre de structures créées : dossier de faisabilité de la SCIAPP
- Lancement des travaux de 3 maisons : la 1ère réunion de chantier a eu lieu le 26 avril 2012. Elle s'est prolongée par un repas auquel ont participé des membres du Conseil municipal et les futurs habitants. Livraison prévue début décembre 2012.

Moyens (humains, techniques...) mobilisés : élus, futurs habitants, maîtres d'oeuvre

Evaluation du projet au regard du développement durable

Ce projet a répondu favorablement au pilier économique : en proposant des habitations, il permet d'accueillir et maintenir des actifs sur le territoire. Au pilier social par l'amélioration de l'accès pour tous au logement, la mixité des publics, le renforcement des capacités locales. Au pilier environnemental, par la préservation des ressources paysagères, la prise en compte et l'atténuation des impacts environnementaux, le développement de pratiques éco-citoyennes, le choix des matériaux. Au pilier "gouvernance" par les partenariats entre acteurs, l'implication des "bénéficiaires", l'implication des habitants et des élus, le renforcement des capacités locales d'intervention et d'action par son caractère formatif et responsabilisant, la transférabilité de la démarche. Et enfin un pilier "pérennité" par l'intégration du projet dans la politique de la commune et une vision à moyen terme de son développement.

Où se situe la plus-value Leader de ce projet, s'il y a lieu ?

Le soutien de ce projet par le Parc via Leader témoigne en particulier de l'enjeu de l'habitat social en milieu rural mais également de l'enjeu des démarches participatives et de l'insertion paysagère de nouvelles habitations pour permettre de

Nouveau hameau à Beaumont, un projet financé par le programme européen Leader des Monts d'Ardèche



maintenir et d'accueillir des habitants sur des communes rurales isolées.

Quelle est la plus-value de ce projet pour le territoire ?

- Par rapport au logement social en milieu rural, en particulier isolé en zone de pentes : ce projet démontre que la question de l'habitat social doit aussi se poser et être pensée sur ces espaces ; les candidatures sont bien là, en particulier de jeunes couples dynamiques, décidés à vivre au pays, et mal logés dans les locations touristiques saisonnières. Les avantages liés au milieu rural sont largement démontrés sur ce type de projet : cadre de vie, jardin, jouir de son bois de chauffage, paysages...
- Par rapport aux paysages : ce projet illustre qu'il est possible de penser l'urbanisme sur des communes rurales (liens avec le PLU et l'étude paysagère préalable) dans le respect des paysages tout en proposant des formes architecturales et des options environnementales et énergétiques modernes ;
- Par rapport à la démocratie participative : un projet peut se construire avec les habitants et les voisins (comment faire avec plutôt qu'à la place de ?) ;
- Par rapport à la venue de nouveaux habitants : ce projet témoigne qu'une politique ambitieuse permet d'accueillir significativement de nouveaux habitants et de rajeunir la population d'une commune vieillissante.

Perspectives :

- Finalisation en 2011 de la préparation du projet
- Livraison des 3 premières maisons : décembre 2012
- Installation des futurs résidents
- Mise en chantier des 5 maisons suivantes.
- Création de la SCIAPP

Annexes :

- Rapport de l'OMPC Local à Louer
- Rapport de l'AREA Stéphane Gruet
- Rapport du bureau d'études Etamines
- Consultez l'article consacré à la coopérative d'habitants paru dans le Journal du Parc n° 10 - Printemps 2011 : http://www.parc-monts-ardeche.fr/v1/article.php3?id_article=2710
- Synthèse du projet ci-après

COMMUNE DE BEAUMONT - ÉCO-HAMEAU LES BOGUES DU BLAT

Un projet qui cherche à faire évoluer les formes, les conditions de mise en œuvre et la façon de s'approprier le logement social

. 208 habitants
. 38 km / 37 min d'Aubenas (11365 habitants), 18 km / 19 min de Joyeuse (1640 habitants)
. Projet d'éco-hameau social, en extension d'un hameau existant

- Terrain à proximité d'un hameau existant
- S'inscrit dans la continuité de l'action communale : création de logements locatifs dans du bâti existant, préservation de l'agriculture
- Achat du foncier par la commune de longue date
- PLU
- Approche artistique pour engager la démarche
- Partenariats techniques et financiers nombreux
- Concertation très en amont
- Programmation : 8 logements locatifs avec possibilité d'acquisition progressive, espaces collectifs, jardin commun, stationnement éloigné
- Constitution d'un groupe d'habitants
- 1ère tranche en cours : 3 maisons sociales locatives communales
- 2e tranche réorientée sur la base du retour d'expérience de la 1ère tranche

Pour une commune, quelles sont les pratiques qu'il est possible de faire évoluer et quelles sont celles qui bloquent ? Jusqu'où mener l'expérimentation ?

