

**Faux-la-Montagne : d'un projet d'éco-quartier
à la création d'une SCIC en charge de l'habitat et de l'urbanisme
– Association pour la promotion de l'éco-habitat sur le Plateau de Millevaches –**

Descriptif succinct de l'expérience :

Sur ce secteur, sont identifiés des enjeux majeurs autour de l'accueil - maintien de la population, qui nécessitent une action forte dans le domaine de l'habitat, ce dernier étant marqué par un certain nombre de tensions. Ce projet a donc un double objectif :

à court terme : répondre aux besoins de logements sur la commune de Faux la Montagne par la création d'un éco-lotissement

à moyen terme : se doter d'un outil pérenne d'intervention dans le champ du logement et de l'urbanisme = une entreprise coopérative sous forme de SCIC = Société Coopérative d'Intérêt Collectif

Localisation de l'opération :

Parc Naturel Régional de Millevaches en Limousin (France)

Données de cadrage :

113 communes – 41.000 habitants
12,5 hab/km²

Contact :

Stéphane GRASSER
APEHPM
Le bourg, 23 340 FAUX LA MONTAGNE
05 55 64 58 29
apehpm@orange.fr

Contexte et enjeux pour le territoire / la structure

Des enjeux majeurs autour de l'accueil - maintien de la population qui nécessitent une action forte dans le domaine de l'habitat, ce dernier étant marqué par un certain nombre de tensions :

- pénurie chronique de logements ;
- faible présence des opérateurs du logement social sur le territoire ;
- inadéquation de la production de logements sociaux aux réalités locales (logements énergivores générant des charges de chauffage importantes) ;
- insuffisante prise en compte des questions d'aménagement dans les choix d'urbanisation du territoire – absence quasi générale de réflexions stratégiques (cartes communales, PLU, SCOT) en matière d'urbanisme ;
- sentiment d'inadéquation des réponses apportées en matière d'urbanisme et d'aménagement par les structures extérieures (bureaux d'études) intervenant sur le territoire.

Facteur déclenchant de l'action

1. une opportunité foncière sur la commune de Faux la Montagne : terrain de 2 ha pouvant accueillir des auto-construiteurs
2. une volonté politique sur la commune de Faux (achat et maîtrise du foncier)
3. un groupe d'acteurs mobilisés (associatifs, élus, simples citoyens) autour de l'accueil et du bien-vivre sur le territoire

Objectifs de l'action

Objectif de court terme : répondre aux besoins de logements sur la commune de Faux la Montagne par la création d'un éco-lotissement

Objectif de moyen terme : se doter d'un outil pérenne d'intervention dans le champ du logement et de l'urbanisme = une entreprise coopérative sous forme de SCIC = Société Coopérative d'Intérêt Collectif, poursuivant les objectifs suivants :

Objectifs stratégiques :

- ⇒ Favoriser l'accueil et le maintien de la population par le biais du logement
- ⇒ Expérimenter et promouvoir des solutions durables et écologiques en matière d'habitat et d'urbanisme
- ⇒ Soutenir et accompagner d'autres façons de vivre et d'habiter sur le territoire

Objectifs opérationnels :

- ⇒ Maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'ouvrage déléguée ou appui à maîtrise d'ouvrage d'opérations de construction ou de réhabilitation de logements, en particulier sociaux, en éco-construction
- ⇒ Animation de démarches d'urbanisme opérationnel (éco-quartiers ...) ou stratégique (PLU, ...)
- ⇒ Accompagnement de projets d'habitat groupé

Publics visés

1. Production de logements : tous publics, et en particulier les ménages relevant du parc social, habitat groupé, mixité sociale et générationnelle
2. Urbanisme : collectivités locales

Procédures et modalités d'actions

- 1/. Eco-quartier de Faux la Montagne : création d'un lotissement
- 2/. Création de la SCIC : élaboration du projet d'entreprise dans un cadre partenarial large (cf. partenaires associés), avec animation d'un groupe de pilotage et de commissions de travail (gouvernance du projet / faisabilité économique du projet)

Les partenaires associés à cette action

- 1/. Eco-quartier de Faux la Montagne : maîtrise d'ouvrage communale et appui à maîtrise d'ouvrage par l'APEHPM.
- 2/. Création de la SCIC : groupe de pilotage du projet associant des collectivités locales (Région, Départements, PNR, intercommunalités, communes), des professionnels (architecte, entreprise du bâtiment, structures de formation ...), la société civile (diverses associations impliquées dans l'accueil, les énergies renouvelables, l'éco-construction, ...), ...

Les outils, les financements mis en œuvre, le budget de l'opération

1. Eco-quartier de Faux la Montagne : acquisition terrain 55.000 € financés par l'emprunt, viabilisation environ 100.000 € financée par l'emprunt et des travaux en régie communale, appui à maîtrise d'ouvrage 23.000 € + mobilisation du bénévolat avec financement à 70 % ADEME - Région dans le cadre d'une AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). La commune se remboursera par la vente des lots de l'éco-quartier.
2. Création de la SCIC : constitution d'un capital de 200.000 € par acquisitions de parts sociales (sociétaires = tous types de personnes physiques ou morales) et recherche de quasi fonds propres auprès de structures de financement de l'économie sociale et solidaire. Les acquisitions de parts sociales se font notamment au travers de la mobilisation de la richesse locale, l'objectif étant d'ancrer la SCIC dans son territoire.

Les problèmes rencontrés et solutions trouvées

- 1/. Eco-quartier de Faux la Montagne : peu d'expertise sur le sujet, la peur du « militant », le financement du « hors norme » => une démarche participative sur le principe de la formation-action, un « sur-investissement » des bénévoles, la nécessité de « bidouiller ». La reconnaissance du projet dans le cadre de l'appel à projet « éco-quartier » du Ministère de l'Environnement et du Développement Durable (MEEDDM) a également permis de crédibiliser le projet.
- 2/. Création de la SCIC : scepticisme des interlocuteurs, lourdeur du montage d'un projet multi-partenarial, difficultés à collecter les 200.000 € de fonds propres => soin donné à la phase d'élaboration partenariale du projet, temps important consacré à cette même phase (environ 2 ans), choix d'une montée en puissance progressive du projet avec un premier palier fixé à 100-120.000 € de capital à réunir.
Evolution des modalités de financement du logement social avec concentration des crédits sur les zones urbaines ou sur certains types de propriétaires (propriétaires occupants notamment) rendant beaucoup plus compliquée l'ingénierie financière de projets de logements locatifs sociaux en zones rurales. Pas de solutions si ce n'est d'être inventif pour réduire les coûts d'investissement et trouver des financements alternatifs (fondations, épargne locale, ...)

Les facteurs déterminants de l'action (partenariat, démarche ...)

1. Eco-quartier de Faux la Montagne : implication des élus locaux et prise de contrôle du foncier par la commune / existence d'un partenariat local d'action et mobilisation réelle des bénévoles durant la phase d'élaboration du projet / projet « sur-mesure » adapté aux réalités locales / rôle de la reconnaissance officielle du projet (cf. supra)
2. Création de la SCIC : démarche ancrée dans son territoire et portée par des acteurs locaux = dynamique collective et ascendante / reconnaissance du projet par les collectivités locales / rythme de mise en œuvre du projet permettant l'appropriation du projet par le plus grand nombre

Les résultats (quantitatifs et qualitatifs)

1. Eco-quartier de Faux la Montagne : démarrage de la phase de viabilisation été 2010. Sur 12 lots disponibles, environ la moitié d'ores et déjà pré-affectée
2. Création de la SCIC : environ 100.000 € de capital réunis à ce jour. Un marché en cours (Appui à Maîtrise d'Ouvrage sur la commune de Faux la Montagne), 3 marchés en voie de finalisation

Les perspectives

1. Création officielle de la SCIC à l'automne 2010.
2. Développement de l'intervention de la SCIC sur la base de l'expérimentation de Faux la Montagne.