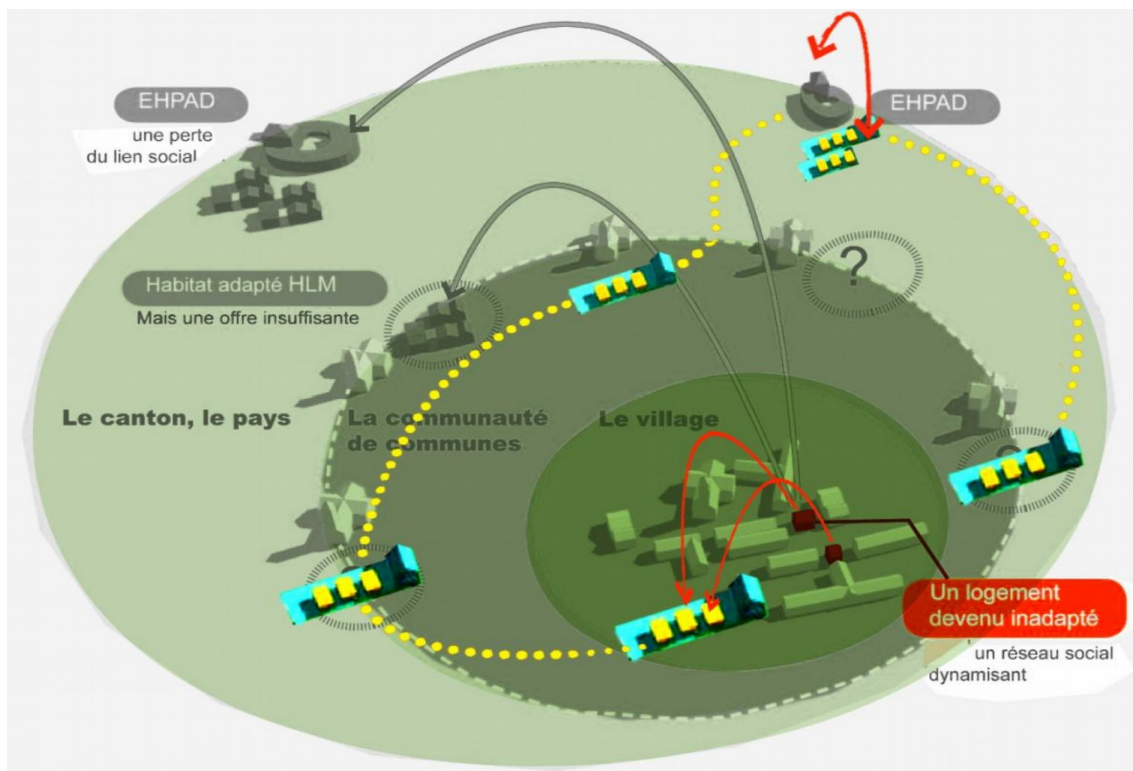


Paysage, Territoires, Transitions
Journée d'étude et d'échanges sur le thème de l'urbanisme réversible
Cas pratique / Retour sur expérience

**Village Passerelle – pour un cohabitat senior solidaire à Mauges Communauté
(Montrevault sur Evre – Le Fuilet – Orée d'Anjou)**

Etude et accompagnement : Hamosphère association et Hamosphère Coopération
Missions en cours



Le contexte

La nécessité de développer une offre de logements supplémentaires diversifiée pour les seniors, a été soulevée dans le cadre des rencontres pour la réalisation du Plan Local de l'Habitat de Mauges Communauté.

Au-delà de la volonté des personnes âgées de se maintenir à leur domicile, le lien social est également évoqué comme un élément important. L'enjeu sur le territoire est de traiter la demande qui se situe entre la période où les personnes âgées sont indépendantes et autonomes et celle où elles deviennent dépendantes. Mauges Communauté observe un déséquilibre entre l'offre et la demande : les personnes âgées en campagne souhaitent se rapprocher des bourgs et des services mais l'offre n'est pas adaptée. De plus, au regard des faibles retraites en milieu rural, l'hébergement n'est pas toujours en adéquation avec les ressources des personnes. Du côté des élus, la volonté est de préserver une dynamique sociale et intergénérationnelle dans les centres bourgs.

Pourquoi un projet réversible

En parallèle, sur le territoire de Mauges Communauté, Hamosphère a été sollicité pour répondre à 3 projets : sur le centre bourg de la Boissière à Montrevault sur Evre, sur une parcelle de l'aire urbaine du bourg de Bouzillé à Orée d'Anjou et sur des espaces extérieurs disponible d'un Ehpad au Fuilet. La volonté est de créer un projet de 3 cohabitats seniors coopératifs et réversibles qui permet :

- de créer du lien social, maintenir de la mixité en milieu rural et offrir des logements accessibles
- de proposer un financement solidaire, par prises de parts sociales coopératives, pour permettre aux personnes âgées, de tout niveau social, d'être logé dignement en respectant leur niveau de revenus (maximum 1/3 de leur retraite). La structure juridique est montée sous forme SCIC ou SCCI (SCIC - Société Coopérative d'Intérêt Collectif ou SCCI - Société Coopérative Civile Immobilière).

Le paysage et les transitions

Village passerelle est un projet de société qui s'appuie sur des aménagements réversibles multi-sites (évolutifs et déplaçables), pour répondre à des besoins changeants (évolution de la taille/organisation des espaces, déplacement des habitats), valoriser la biodiversité d'un lieu et ne plus générer de friches.

La notion de réversibilité / flexibilité en droit

Première traduction réglementaire de la réversibilité par l'intermédiaire de la création d'un zonage 1 AURJ au sein du PLU de Montrevault sur Evre : « secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de réversibilité des aménagements et des constructions dans le bourg de la Boissière ».

les modalités de participation / concertation des différents acteurs du projet d'habitation réversible

Dans le cadre du fonctionnement de la coopérative locale, se sont les usagers et les parties prenantes (familles, coopérateurs, collectivités) qui gèrent et financent le projet.

Les parties prenantes et les usagers sont intégrés dans le fonctionnement coopératif du projet (structuration par collègue), ce qui donne une place et une représentativité à chaque acteur en local suivant une gouvernance horizontale.

L'économie du projet réversible

Le concept d'habitat réversible permet d'ajuster le besoin et la demande sur un territoire donné et donc de mutualiser. Ainsi entre les 3 sites , le but est d'optimiser l'occupation par les usagers pour que les logements soient occupés en permanence. Par la réversibilité, avec des habitats déplaçables et évolutifs, un logement peut se déplacer ou s'adapter au niveau d'autonomie d'une personne ou à l'évolution du nombre d'habitant. De même, sur l'un des sites, si l'offre devenait supérieur au besoin et, inversement, si un site était sous-utilisé, l'habitat excédentaire pourrait être utilisé sur l'autre site. C'est là l'intérêt de la réversibilité couplée à la mutualisation de moyens.

La qualité des sols

Le sol est pensé comme un espace de projet, ou de projets successifs, dont aucun n'aliène la faisabilité du suivant, jusqu'à en améliorer les qualités. La conception du lieu s'appuiera sur les principes de la permaculture qui consiste en un aménagement consciencieux des paysages (urbains et ruraux), et qui, en imitant les modèles trouvés dans la nature permet de produire en abondance de la nourriture, des fibres et de l'énergie pour satisfaire des besoins locaux.

Les formes d'architecture et d'urbanisme pour les réalisations réversibles

Le bâtiment, simple et épuré, est intégré dans son contexte par le gabarit, le positionnement et les matériaux utilisés. L'écoconstruction a été privilégié avec une utilisation de matériaux biosourcés et sains et pour un recyclage facilité lors de la fin de vie du bâtiment. La fréquence de déplacement est estimée à 2 à 5 ans, ce qui va influencer sur le choix constructif, et surtout sur les matériaux de la structure.

