
**EXISTE-T-IL COMME
MESURES POUR SURMONTER
CES CONTRAINTES ?**

1. Des structures d'accompagnement à la maîtrise d'ouvrage

a) Des associations qui aident et accompagnent les porteurs de projet

Il existe des associations qui remplissent ce rôle d'aide et d'accompagnement pour les porteurs de projet d'habitat groupé, dont fait partie les éco-hameaux. Ces associations ont des actions sur des territoires divers, certaines d'entre elles sont nationales et possèdent des antennes sur l'ensemble du territoire. Parmi celles-ci nous pouvons citer l'association Terre de Liens, créée en 2003 elle possède des antennes dans plusieurs régions (Bretagne, Ile de France, Auvergne, Midi Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Normandie, Picardie, Poitou-Charentes, Rhône-Alpes). Elle n'accompagne pas à proprement parler les projets d'habitat groupé, mais est plus spécialisée dans l'aide à l'implantation d'agriculteurs biologiques et plus généralement « *de projets qui vivifient le sol, respectent les paysages et l'équilibre des écosystèmes* ». Les actions de cette association ont tout de même un intérêt pour les porteurs de projet d'habitat groupé dans le sens où elle conseille sur les statuts juridiques pour acquérir et gérer du foncier (SCI). Elle a à ce titre élaboré un guide « *d'informations techniques et pratiques pour monter une structure collective de gestion de foncier* » (www.terredeliens.org).

Une autre association que nous pouvons citer et qui mène des actions relatives aux éco-hameaux est l'association AES (Auto-éco-constructeurs de l'Economie Solidaire). Elle a été créée en 2003 et ses territoires d'intervention sont l'Aquitaine et Midi Pyrénées. Un de ses objectifs est notamment de « *concevoir un urbanisme d'habitat bioclimatique groupé respectueux de l'environnement (paysage et sols agricoles) appelé éco-hameau sans voiture au centre, alternative au lotissement, pour faire de l'éco-hameau un lieu de vie ouvert de mixité sociale et intergénérationnelle associant vergers et jardins comme support de rencontre entre les générations et avec les habitants du territoire d'accueil* ». Elle participe à la formation des porteurs de projet, organise un réseau d'entraide entre entrepreneurs d'auto-éco-construction qui participent à l'élaboration d'éco-hameaux et aide les porteurs de projet à soutenir leur projet auprès des collectivités. Cette association a initié un projet d'éco-hameau à Verfeil-sur-Seye (Tarn et Garonne).

Et encore d'autres structures d'aide possible :

- la coopérative Ecolieux qui assure la formation et l'accompagnement de projets type éco-hameaux, éco-lotissements, éco-villages
- l'association Habicoop qui accompagne et conseille les projets

d'habitat groupé, et qui travaille au montage juridique et financier des coopératives d'habitants (voir Partie 3, 4)

- l'association Passerelle Eco qui propose un lieu ressource pour les habitats groupés avec documentations et accompagnement possible.

Les associations qui effectuent des actions dans le domaine de l'habitat groupé sont somme toute assez peu connues, ou tout du moins elles n'ont pas toujours des dimensions importantes qui leurs permettraient d'avoir des domaines d'intervention à l'échelle nationale. Malgré tout, celles-ci ont mis en place de véritables réseaux qui relient les projets d'habitat groupé, tels que les éco-hameaux, et qui permettent de faire face aux difficultés relatives à leur mise en place, grâce aux compétences et savoir-faire des membres qu'ils mettent en relation (ex : AES).

2. Les modifications de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme (Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003)

L'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme (voir annexe n°3) a subi de nombreuses modifications au cours des 10 dernières années. La dernière version en vigueur depuis le 28 janvier 2011 met en place des dispositions qui peuvent faciliter l'implantation de certains projets d'éco-hameaux en dehors des parties urbanisées d'une commune. Notamment la possibilité sur une commune ne disposant pas de PLU ou de carte communale, d'autoriser « *le changement de destination, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales* ».

Si ces dispositions sont aujourd'hui possibles c'est notamment en raison des modifications apportées par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003, qui avait entre autre pour objectif d'encourager le développement durable des communes en permettant les dispositions évoquées précédemment et notamment :

- transformer les constructions existantes en habitations même dans les zones agricoles
- faciliter la restauration des bâtiments en ruine.

Ces dispositions permettent donc de contribuer à la mise en place de certains projets dans l'optique où ceux-ci s'implanteraient à partir d'un bâti existant, et plus particulièrement à partir d'anciens bâtiments agricoles, comme ce fut le cas par exemple pour les éco-hameaux de la ferme du Collet dans les Alpes-Maritimes, de Lezevry dans le Morbihan, ou encore l'éco-hameau du Moulin du Busseix en Haute-Vienne.

3. Des règles de constructibilité assouplies par la loi ENE du 12 juillet 2010

La loi portant Engagement National pour l'Environnement a été promulguée le 12 juillet 2010. « *Ce texte (dit "Grenelle 2") est présenté comme la "boîte à outils juridique du Grenelle de l'environnement". Il énumère des dispositions pratiques visant à la mise en œuvre concrète de la "loi de programme relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement" (dite "Grenelle 1")* » (www.vie-public.fr). Il s'agit en outre d'un texte de loi qui a réformé les Plans Locaux d'Urbanisme à travers des modifications du code de l'urbanisme. Ces modifications sont particulièrement intéressantes pour notre sujet car elles instaurent des dispositions qui pourront faciliter la mise en place de structures telles que les éco-hameaux.

Ainsi l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme a été modifié par la loi ENE :

- initialement : « *Le règlement peut : [...]*
14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »

- par les modifications de la loi ENE, il devient alors :
« *14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, **le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.** Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. [...]* », (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010).

On observe donc que grâce à cette loi les PLU pourront intégrer plus facilement les éco-hameaux sur un territoire, dans la mesure où ces éco-hameaux « *ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et*

forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». Ainsi, suite à cette loi on peut penser que ces structures pourront plus librement s'installer dans des zones où elles ont vocation à s'installer (zones naturelles, agricoles, forestières ou secteurs ouverts à l'urbanisation). Cependant elles devront tout de même respecter des conditions d'implantation et de construction. Ces règles étant fixées dans le PLU, on peut se demander si elles n'engendreront pas de nouvelles contraintes qui ne permettraient pas d'atteindre les objectifs initiaux (énergétiques, cohésion sociale,...) des éco-hameaux.

La loi ENE, dite Grenelle 2, devrait donc faciliter les processus de mise en place d'éco-hameau dans le sens où ceux-ci peuvent dorénavant s'installer dans des zones qui n'étaient pas ouvertes à l'urbanisation. Cependant, pour être accepté, le porteur de projet devra élaborer un projet qui soit en accord avec les règles du PLU en vigueur dans ces zones. Il se pose alors la question de savoir comment, et par qui, sont élaborées les règles relatives aux conditions de construction et d'implantation des bâtiments pour répondre à « *leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* », pour savoir si elles sont réellement en accord avec les principes de construction bioclimatique et écologique.

4. Des statuts juridiques adaptés à l'habitat groupé

Face aux problèmes des statuts juridiques qui ne sont pas adaptés aux formes d'habitat groupé telles que les éco-hameaux (Partie 2, 3), de nouvelles formes apparaissent :

- La coopérative d'habitants (habicoop.free.fr) : « *habicoop a été créée en décembre 2005 pour promouvoir l'alternative coopérative au côté des solutions publiques et privées de logement. Elle travaille au montage juridique et financier des coopératives d'habitants. Dans celle-ci la société coopérative est propriétaire des immeubles et le demeure. Les coopérateurs sont locataires de leur logement et propriétaires de parts de la coopérative* ». Il s'agit surtout d'un cadre juridique qui est porteur de valeurs morales dans le sens où « *les habitants se regroupent et, avec l'aide d'une structure d'accompagnement, définissent collectivement leur projet d'habitat : les caractéristiques de leurs logements et des espaces qu'ils souhaitent partager, ainsi que les valeurs partagées et le fonctionnement de la coopérative* ». Cette solution met en avant des valeurs collectives, démocratiques et anti-spéculatives.
- Le montage proposé par le Clip (www.clip.ouvaton.org) : il est basé sur une initiative similaire en Allemagne (le Miethäuser Syndikat). Etant

très difficile de réunir les fonds pour mettre en place un nouveau projet, le Clip propose de monter un réseau national où les anciens projets, qui se retrouvent au fil des années avec des bénéficiaires, réinvestissent leur excédent financier dans les nouveaux projets. De plus cette forme de réseau pourra permettre aux nouveaux porteurs de projet de bénéficier de l'expérience des projets anciens. Chaque lieu d'habitat collectif est propriété d'une SARL et la gestion de ces lieux est assurée par les associations d'habitants. Chaque habitant paye un loyer à la SARL pour rembourser l'emprunt et entretenir les lieux. *« Cette SARL est constituée de deux associés : l'association des habitants et le Clip qui joue le rôle d'une instance de veille. Ainsi dans certaines conditions comme la revente des locaux, la fragmentation en propriétés individuelles, le Clip possède un droit de vote, au même titre que l'association des habitants. »*

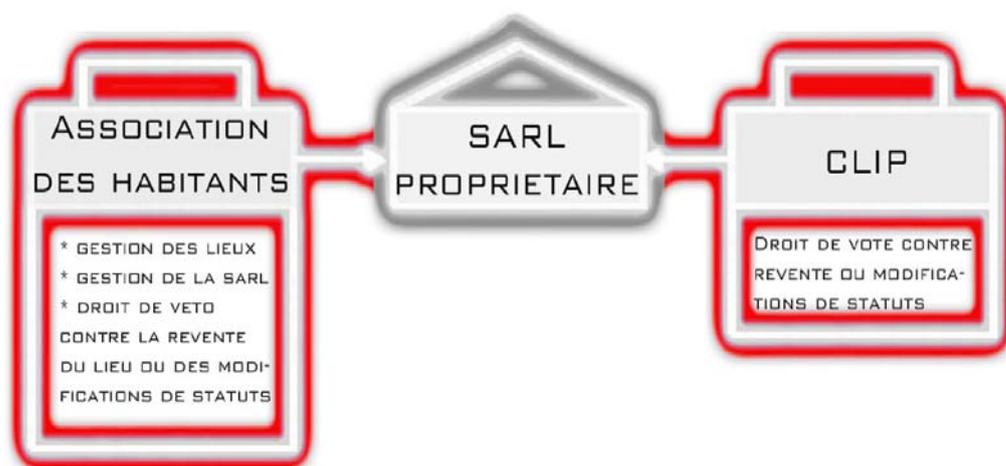


Figure 3 : Droits et responsabilités des deux associés de la SARL
 Source : www.clip.ouvaton.org

Chacune des SARL propriétaire est donc une cellule de base à partir de laquelle se développe presque automatiquement un lien de solidarité. »
 (www.clip.ouvaton.org)

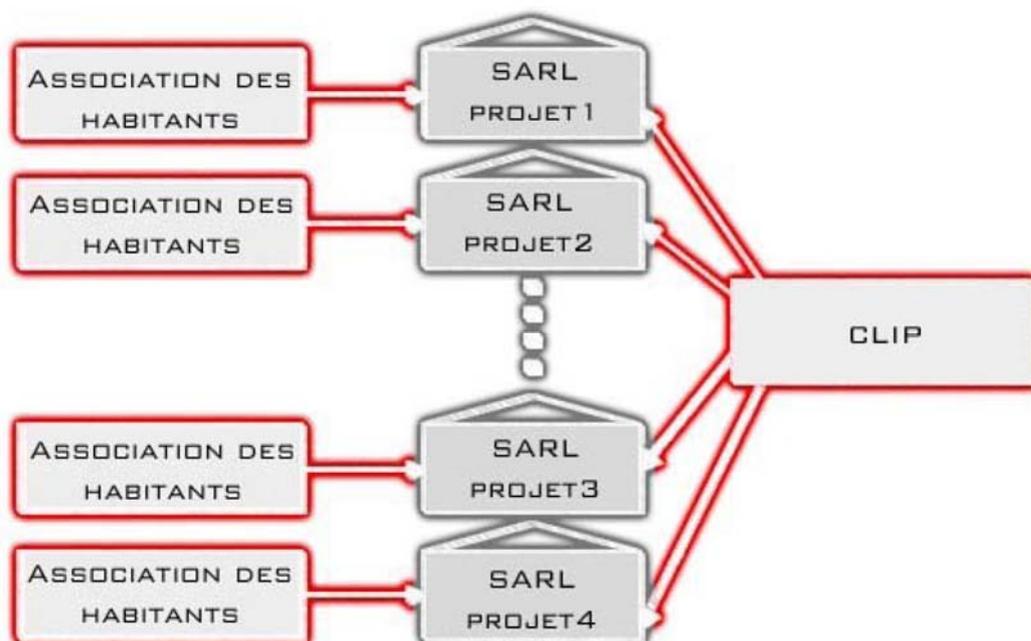


Figure 4 : Schéma de l'organisation du montage proposé par le Clip
 Source : www.clip.ouvaton.org