



S'INSPIRER

La Réole

co-construit l'habitat participatif

Jun 2024

#Territoires #Sobriété
foncière #Logement
#Participatif

Engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-ville historique, la commune de La Réole (Gironde) a permis de concrétiser, avec le concours du bailleur social départemental, l'initiative d'un petit groupe de seniors désireuses de s'installer dans un habitat partagé proche des services. Sorti de terre après plusieurs années d'une conception soignée, Le Jardin sur le Toit est un projet exemplaire qui allie justice sociale et sobriété foncière.

Le projet

Si l'habitat participatif est principalement le fait de propriétaires, la particularité de la résidence Le Jardin sur le Toit est qu'elle accueille des locataires du parc social qui participent à une aventure collective mûrie de longue date. La résidence, composée de onze logements du T1 au T4 hébergeant des femmes seules et des familles, dispose d'une salle commune qui voit les habitants se réunir régulièrement, notamment à l'occasion des fêtes d'anniversaire. Cet habitat, pensé et conçu au cours de plusieurs ateliers avec les retraitées qui l'ont voulu, a vocation à coller aux besoins d'une population vieillissante. Il est donc parfaitement adapté en termes d'accessibilité. Au-delà du bâti, l'habitat partagé est une expérience communautaire de mixité sociale, les premiers locataires ont ainsi participé à l'élaboration d'une charte. Cette charte est signée par chaque locataire et donne un cadre aux échanges, fondés sur l'entraide. Les occupants sont même consultés par le bailleur social en cas de déménagement : celui-ci leur soumet le dossier des aspirants locataires et il s'est jusqu'ici toujours conformé à leur avis qui consiste à préserver un savant mélange entre femmes seules et familles.

Une multiplicité de partenaires

Alors que les élus locaux se confrontent à la délicate mais nécessaire mise en œuvre du zéro artificialisation nette (ZAN), la réhabilitation de quartiers anciens apparaît comme un levier d'action prioritaire. Ces projets, qui font face à des contraintes patrimoniales fortes, sont plus complexes à mener, ce qui a un impact sur les coûts au mètre carré. Pour faire face à ces exigences financières, la commune de La Réole et le bailleur social Gironde Habitat ont pu s'appuyer sur le soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations, du Conseil Départemental, de la Région Nouvelle-Aquitaine et de l'État, notamment via le Fonds friches. Le projet, qui s'inscrit dans le cadre de la requalification d'un îlot urbain, a une dimension sociale indéniable : en rendant accessible le centre-ville à des personnes âgées vivant seules dans des villages sans commerces, il facilite leur mobilité active et favorise le maintien du lien social. En clair, c'est un outil de prévention de la dépendance.

Mutualisation des usages

La sobriété est une composante essentielle du Jardin sur le Toit. Sobriété foncière, avec une chambre d'amis partagée entre tous les résidents grâce à une cloison amovible dans la salle commune, mais aussi sobriété collaborative. En effet, la charte de la résidence prévoit le partage d'outils (visseuse, perceuse...) qui sont disponibles en permanence, ce qui évite de multiplier la propriété d'objets rarement utilisés et offre l'occasion d'ateliers de réparation. Le meilleur exemple de la dynamique habitante reste sans doute la buanderie partagée, non anticipée par les concepteurs. Lors de son emménagement, un résident a constaté que certains voisins ne possédaient pas encore de machine à laver et a pris l'initiative de descendre la sienne. Depuis, la machine est restée à disposition de tous et les plus jeunes s'occupent de monter le linge pour les plus âgés.

2010

Lancement
du projet de ville
La Réole 2020

2013

Proposition
des Babayagas
à la Mairie

2016

Organisation
des premiers
ateliers

2021

Livraison
des 11 logements

2024

Inauguration
de la place
requalifiée attenante

Les étapes

Des particulières à l'initiative

L'aventure du Jardin sur le Toit commence en 2013 lorsque cinq femmes âgées de 70 ans et plus très investies dans la vie associative présentent un projet singulier à la mairie. Il s'agit de fonder un lieu de vie commun s'inspirant du modèle des Babayagas, une résidence montreuilloise spécialement dédiée aux aînées ouverte l'année précédente. L'objectif est de pouvoir vivre aux côtés de ses paires et de s'appuyer facilement sur des voisins faisant face aux mêmes contraintes liées à l'avancement en âge.

Un soutien politique municipal

Séduite par la proposition, la commune approuve. Une seule condition : privilégier une résidence intergénérationnelle qui mêle familles et seniors, pour ne pas générer d'entre-soi. Par chance, la collectivité peut rapidement lever un des principaux freins aux projets immobiliers : la sécurisation du foncier. Un an plus tôt, elle avait préempté trois parcelles abandonnées dans le centre historique de la ville. En effet, si la Réole se caractérise, par son bâti ancien, ceinturé des fortifications médiévales, qui vaut à la cité le titre de Ville d'Art et d'Histoire, elle n'évite pas les difficultés structurelles partagées par tant de villes moyennes françaises : vacance des logements et des commerces dans les centralités, inadéquation des aménagements aux mobilités actives, etc. Consciente de ces fragilités, la commune avait lancé au début des années 2010 le programme de réaménagement urbain La Réole 2020, forte de l'appui du programme national Petites villes de demain porté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires. C'est dans ce contexte politique favorable qu'intervient la sollicitation des Babayagas réolaises qui trouvent logiquement une oreille attentive à la mairie : elles apportent avec elles le dynamisme d'un projet destiné à animer tout un quartier autour de valeurs de solidarité.

Un bailleur social volontariste

Dotées de moyens contraints, les initiatrices du Jardin sur le Toit ne pouvaient se permettre de devenir propriétaires. Par conséquent, pour porter le projet immobilier, la mairie s'appuie sur le bailleur social départemental Gironde Habitat. Ce dernier mobilise volontairement une mission d'assistance à maîtrise d'usage afin de prendre en compte les besoins des futurs occupants dans une logique inclusive. Plusieurs dizaines d'ateliers ponctuent ainsi la phase de conception des logements qui voient le jour en 2021. Trois ans plus tard, ils accueillent toujours les premières résidentes qui garantissent le respect de la charte commune à l'ensemble des occupants de la résidence.

En chiffres



11

logements



2,3

millions d'euros TTC
de dépenses



30

ateliers, cafés-recontres
ou ciné-débats.



8 ans

de montage de projet



1

nouvelle rue
piétonne créée

Ours

Conception : réseau Cler

Rédaction : Olivier Loubès

Création graphique :

Mathilde Gayet - Kreion Studio

Photos : Unsplash, Adobe Stock.



En
partenariat
avec



Pour en savoir +

Un projet d'habitat participatif

«Le Jardin sur le Toit» à la Réole

Contact

olivier.bayle-videau@lareole.fr

Chef de projet à la Direction du
Cadre de Vie