



Des projets avec une mixité de fonctions

De nombreuses opérations de logements, malgré leur taille parfois modeste, proposent une mixité de fonctions sur le modèle des tiers-lieux. Ces projets peuvent être portés par des initiatives privées tout comme des collectivités qui font coïncider une l'opportunité de développer de nouveaux services à celle de produire du logement.

Dans le cas des projets lauréats de Navarrenx et Anères, portés respectivement par une SCI et une coopérative d'habitants, les projets proposent des tiers lieux intégrés à l'opération de logement. Dans les deux cas, cela a posé plusieurs questions : d'abord celle du programme pour répondre à un besoin local en matière d'activités et de service, mais également celle du modèle économique et enfin de celle de la gestion de ces espaces.

Les porteurs de projet privés (SCI et coopérative) ont beaucoup travaillé en amont avec les acteurs locaux, aussi bien collectivités qu'associations pour identifier les besoins et le type d'activités à accueillir dans ces espaces, afin de ne pas être redondant mais plutôt venir en complémentarité de l'offre locale.

À Navarrenx, un travail en concertation avec la région Nouvelle Aquitaine et la DRAC qui portaient une analyse sur les tiers lieux en ruralités, a permis de mieux identifier les acteurs susceptibles de s'impliquer dans un tel projet et d'identifier les activités qui pourraient y être proposées. À Anères, c'est avec le tissu local associatif déjà très dynamique que se co-construit le programme d'une surface de 312m² et un espace d'accueil de 259 m². Les activités envisagées sont des locaux de co-working ou de télétravail, des ateliers d'artistes ou d'artisans d'art, des locaux pour activités médicaux-sociaux ou autres professions libérales et un accueil de stages et des formations.

Le projet « Le 23 à Anères »[☑] vise à réhabiliter une ancienne maison de retraite en un lieu de vie inspirée par la notion des « biens communs ». Peu adapté aux contraintes des opérateurs conventionnels, le site de 2000 m² au cœur du village attend depuis 12 ans un nouveau destin. Le 23 propose une solution innovante et coopérative qui place la notion des biens communs au cœur du projet et qui répond à des enjeux actuels multiples. Le 23 sera un lieu de transition vers une nouvelle urbanité en zone rurale. La densité de la forme urbaine propose un nouvel imaginaire du « Bien vivre à la campagne », préservant les zones agricoles et valorisant l'une des multiples friches rurales.

Le projet est porté par les futurs usagers des logements en résidence principale. Ils ont constitué la société qui développent l'opération et financent les études. Ils ont créé des liens multiples avec les acteurs institutionnels et associatifs qui reconnaissent les potentiels en termes d'impact territorial de l'initiative.

La coopérative s'est constituée en SCIC, et a obtenu l'agrément ESUS. Le programme consiste en 19 logements, d'un espace commun aux habitants, ainsi qu'un tiers lieu ouvert sur le territoire et un espace d'accueil. Un agrément PLS a été délivré fin 2023 pour 18 logements collectifs.

Le programme de travaux est estimé 4,5 M€. Dans le cadre de l'incubateur du programme, la coopérative a été accompagnée pour affiner son montage financier et professionnaliser le bilan. Fin mars 2025, la consultation des entreprises a été réalisée, les lots sont tous notifiés. Les travaux commenceront dès la validation de l'instruction du nouveau dispositif de financement de l'Anah pour le logement collectif participatif.