

# S'APPUYER SUR L'ESS POUR REVITALISER SON TERRITOIRE



## Habitats des possibles à Castillon-la-Bataille (33)

La commune de Castillon-la-Bataille, Petite ville de demain de Gironde, co-porte avec l'association Habitats des possibles et le bailleur social Soliha un projet d'habitat partagé et accompagné pour retraités, dans une maison réhabilitée du centre-ville. Le projet est co-construit dans une démarche participative à laquelle les habitants sont associés.

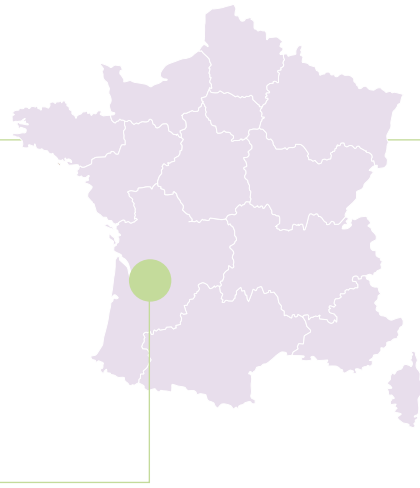
### LE CONTEXTE

Dans le cadre d'un **partenariat national** entre l'Avisé, AG2R La Mondiale et ATIS, ayant pour objectif de faire émerger des projets innovants en faveur du bien vieillir, la commune de Castillon-la-Bataille et l'association Habitats des possibles, accompagnées par la Fabrique à initiatives d'ATIS, ont conclu un partenariat en **mars 2018** afin de monter un **projet d'habitat partagé et accompagné pour retraités** sur la commune.

### LE CONCEPT

L'objectif du projet est d'offrir aux retraités du bassin de vie un **choix alternatif au vieillissement isolé** en domiciles individuels et au vieillissement pris en charge en structures institutionnelles. Habitats des possibles, membre du réseau national HAPA, s'inspire notamment des projets de l'association belge Abbeyfield. Elle a à cœur de porter une **démarche participative afin de répondre aux attentes exprimées par les personnes âgées** : garder leur liberté et leur « chez soi », être entourées au quotidien, s'entraider et conserver des relations avec leur commune.

# LE TERRITOIRE



Située dans le département de la **Gironde** en région **Nouvelle-Aquitaine**, **Castillon-la-Bataille** est une commune de 3 180 habitants faisant partie de la **communauté de communes Castillon Pujols**, au cœur d'un terroir viticole.

Lors de l'étude d'opportunité de ce projet, réalisée par la Fabrique à initiatives d'ATIS auprès de 45 personnes, des besoins et marqueurs forts ont été constatés sur le territoire. Tout d'abord, **les habitants les plus âgés** – 37% des Castillonnais avaient plus de 65 ans en 2015 – ont tendance à **quitter les villages alentour** pour revenir vers le centre (Castillon-la-Bataille ayant une fonction de petit pôle de centralité) pour des raisons d'**isolement**.

En parallèle, **20% de logements vacants** ont été recensés sur la commune, dont plusieurs opportunités de réhabilitation.

Enfin, avec 25% des habitants bénéficiaires du RSA, des signes de **fragilité socio-économique** indiquaient un besoin d'apporter des solutions socialement innovantes d'habitats adaptés et économiquement accessibles.

*« Le choix de s'engager sur les questions de revitalisation notamment en soutenant les démarches d'innovation sociale a été un pari : même sans les dispositifs d'appui, on a posé un diagnostic de revitalisation de centre-bourg dès 2014. Les partenaires ont été réunis une fois le diagnostic partagé et les choses se sont mises en place au fur et à mesure : plusieurs conventions et appels à manifestation d'intérêt ont été lancés à différentes échelles territoriales, jusqu'à ce que l'État s'engage également sur la question de la revitalisation des petites villes. »*

**Jacques Breillat**

maire de la commune.



## L'ÉCOSYSTÈME DE L'ESS

Le territoire compte un tissu associatif traditionnel dense (culture, sport), ainsi que quelques initiatives locales engagées sur les besoins sociaux, comme l'épicerie solidaire AIPS. Par ailleurs, le territoire porte également une démarche Territoire Zéro Chômeurs de Longue Durée. Habitats des possibles, association à l'initiative du projet, entretient des

liens avec ATIS (catalyseur d'innovation sociale), France Active Aquitaine, ADEI (organisme d'accompagnement de la région) et les associations Remue-Ménage et Vivre Avec. La commune travaille quant à elle régulièrement avec des structures d'insertion par l'activité économique (SIAE).

# LE PROJET

## LES ACTIVITÉS

9 logements privés permettront d'accueillir une **douzaine d'habitants**, dont une majorité de femmes seules. Une **mixité sociale** permettra de faire cohabiter des personnes avec plus ou moins de ressources.

En plus des logements privés, des espaces communs aux habitants et définis avec eux (cuisine, buanderie, salle à manger, salon, jardin ou potager, etc.) permettront de rompre l'isolement et de favoriser le lien social. Ce cadre de vie a pour objectif de favoriser l'**équilibre entre besoins de sociabilité et d'autonomie**. Situé en centre-ville, cet habitat facilitera également les déplacements et la participation à la vie locale des personnes âgées tandis qu'un **accompagnement social** permettra de maintenir le lien avec les habitants une fois le lieu ouvert.

Enfin, le bâtiment sera rénové de façon à l'adapter aux besoins liés au vieillissement et à garantir une **performance énergétique** indispensable au confort des habitants, à l'économie d'usage et à la transition énergétique.

Aujourd'hui, si le montage juridique et financier est acté, une étude amiante et structure reste à faire sur le bien en réhabilitation.



## LES IMPACTS

L'impact du projet a été visible dès les premiers ateliers.

**Des liens forts ont pu être créés entre les habitants**, ce qui a permis de rompre l'isolement de certains, avant même leur emménagement dans la maison.

Ce projet envoie ainsi un **signal favorable pour l'ensemble des retraités** du territoire, dans une société où la vieillesse est souvent associée à des facteurs anxiogènes.

Il démontre également que les territoires, notamment **les communes, peuvent être porteurs d'innovation**.

La **démarche participative** a également permis de renforcer **l'estime de soi et la capacité d'agir des participants**, grâce aux ateliers qui ont facilité la participation de personnes peu habituées à prendre la parole et exprimer leur opinion.



## CARTE D'IDENTITÉ

### PARTENAIRES

La commune, l'association **Habitats des possibles**, le bailleur social associatif **Soliha** et **17 autres partenaires** (collectivités et associations, France services de la communauté de communes Castillon-Pujols, MSA locale, CCAS Castillon-la-Bataille, Plateforme Territoriale d'Appui antenne du Libournais, etc.)

### BUDGET

**Plus d'1 million d'euros**, dont environ **200 000 euros pour l'acquisition du bien** et les honoraires d'assistance à maîtrise d'ouvrage (en partie pris en charge par le bailleur social et par la commune).

### INFOS ET CONTACT

Habitats des possibles,  
24 rue du 8 mai 1945  
33640 PORTETS  
09 87 57 20 45  
contact@habitatsdespossibles.org

# LES ÉTAPES CLEFS DU MONTAGE

## RÔLE ET INVESTISSEMENT DES COLLECTIVITÉS

Suite à la réalisation de l'étude d'opportunité, le maire et le conseil municipal, très attachés à la dimension « innovation sociale » et expérimentale du projet, ont exprimé une forte **volonté de porter ce projet dans la durée**, sur leur territoire, afin de répondre aux besoins constatés. Le projet s'inscrivait, en outre, à la jonction des axes de travail « **habitat** » et « **vivre ensemble** » de leur programme global de revitalisation du centre-bourg. La commune a pris en charge le **coût de l'étude de faisabilité** et va acquérir en septembre le **bien immobilier**, qui sera par la suite mis **à disposition du bailleur social** associatif Soliha, à travers un bail à réhabilitation.

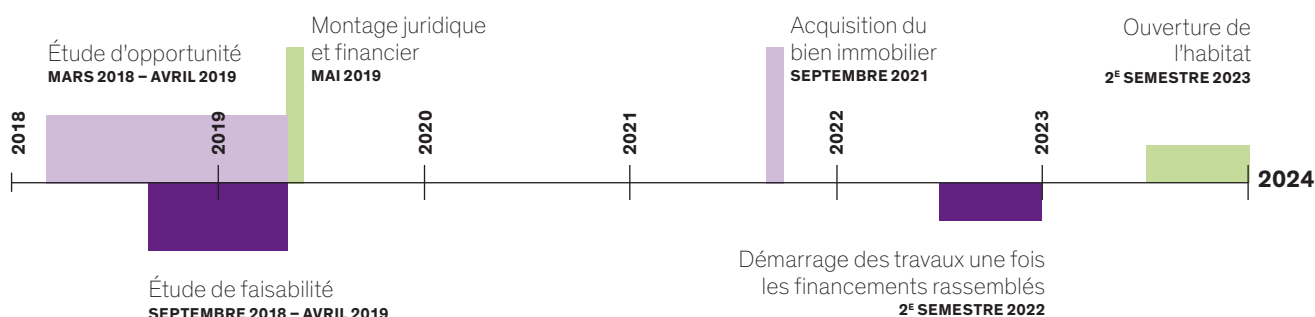
Séduite par la démarche de co-construction, la commune, qui a été lauréate en 2019 des Trophées de la participation et de la concertation de la Gazette des Communes et de Décider ensemble, a également décidé d'organiser dans ses locaux les ateliers participatifs avec les habitants.

## IMPLICATION ET ACCUEIL DU PROJET PAR LES HABITANTS

Afin de co-construire le projet dans une **démarche participative**, un groupe d'habitants a été constitué et impliqué dans la définition des **espaces à concevoir** et du **projet de vie sociale** (expression de besoins, valeurs du projet, etc.). Entre décembre 2018 et mars 2019, **6 ateliers participatifs** composés d'une quinzaine de participants réguliers ont été proposés sur la commune afin de définir le cahier des charges architectural, notamment. Ces ateliers ont également permis à un petit groupe convaincu du projet de se positionner comme **futurs habitants** de cette maison.

## BUDGET ET FINANCEMENTS

Un **tour de table des investissements** va être organisé prochainement pour réunir des financements publics (État, région, département, fonds Leader, etc.) et des financements provenant de caisses de retraite et de fondations afin d'effectuer une **renovation de qualité et écologique de la maison**, tout en proposant des tarifs de location réduits pour les logements sociaux. À titre d'exemple, **850 000 euros** ont pu être réunis sur le projet d'Habitats des possibles de Lestiac-sur-Garonne, dont le budget global était similaire.



# LES BONNES PRATIQUES À RETENIR

## RECUEILLIR LES ENVIES DES HABITANTS EN AMONT

Le groupe d'habitants ayant participé aux **ateliers participatifs** a été animé dès le début de l'étude d'opportunité et a perduré jusqu'à aujourd'hui, ce qui a facilité un échange en profondeur avec des participants réguliers, notamment sur la définition architecturale du projet. L'appétence des habitants pour ce projet et leur fort investissement dans ces groupes de travail a également été déterminant pour l'engagement de la commune, qui tenait à ce que le projet soit le leur.

## PARTAGER LE CONSTAT DU BESOIN

Sur ce territoire, l'**ensemble des acteurs locaux était convaincu des réels besoins** (chiffres forts à l'appui) et des attentes liées au projet, ce qui a facilité le maintien d'une **volonté politique forte**. La démarche participative, notamment, a facilité le travail de conviction et les partenaires ont immédiatement pu appréhender la nécessité de se positionner sur ce territoire.

## S'ENTOURER D'ACTEURS ENGAGÉS SUR LES OPÉRATIONS DE REVITALISATION

**Très engagée sur les questions de revitalisation** en Gironde, la commune est bien identifiée en tant que pilote de plusieurs sujets sur ce territoire. En tant que conseiller départemental, le réseau extra-local du maire, conscient de l'importance de s'entourer d'un tissu partenarial externe dense, est également un atout pour la recherche de financements.

*« Ce que je trouve intéressant dans ce projet, c'est le logement individuel et les espaces communs - et non une colocation comme on peut souvent le voir -, ce qui permet une plus grande indépendance. J'apprécie également le fait de pouvoir intervenir, donner mon avis. Cela nous réunit, permet d'apprendre à se connaître. Nous faisons partie de ce beau projet. »*

**Françoise Villechenoux**  
future habitante.



## POINTS D'ATTENTION

Différentes contraintes ont pu ralentir l'avancement du projet : la **crise sanitaire**, les **hésitations sur le montage juridique et financier**, du fait du lourd investissement nécessaire, et le **besoin d'acquiescer le foncier** qui n'appartenait pas initialement à la commune.

En outre, le **montage partagé** entre trois acteurs nécessite une attention particulière sur l'**équilibre des relations**, de façon à maintenir une dynamique de co-construction tout en acceptant la formation de binômes de fait sur des sujets précis, tels que le foncier.

# LA PAROLE AUX ACTEURS



« Ce qui est intéressant dans ce projet d'habitat partagé, c'est notamment tout le travail très qualitatif mené sur la maîtrise des usages pour permettre aux personnes de se projeter dans la dernière ligne droite de leur vie, au sein d'une démarche participative de réflexion approfondie sur l'utilisation des locaux. »

**Jacques Breillat**

maire de Castillon-la-Bataille.

« J'ai de suite été très attirée par le projet car pour moi, c'était une évidence pour vieillir sereinement, tranquillement, entourée, et je dois dire qu'avec le confinement ce projet prend tout son sens. Hors de question pour moi d'aller en maison de retraite ou de dépendre de mes enfants.

De plus, j'ai une grande et vieille maison avec un grand jardin que j'ai du mal à entretenir physiquement et financièrement. Pour moi, c'est la solution idéale, qui plus est en centre-ville, près de tous les services, et de certaines associations dont je suis adhérente. »

**Françoise Villechenoux**

future habitante



**L'Avise, agence d'ingénierie pour  
entreprendre autrement.**

L'Avise a pour mission de développer l'économie sociale et solidaire (ESS) et l'innovation sociale en France, en accompagnant les porteurs de projet et en contribuant à structurer un écosystème favorable à leur développement.

Créée en 2002, l'Avise est une agence collective d'ingénierie qui travaille avec des institutions publiques et des organisations privées soucieuses de contribuer à l'intérêt général.

[www.avise.org](http://www.avise.org)

RÉALISÉ DANS LE CADRE DU PROGRAMME :



AVEC LE SOUTIEN DE :



ÉDITEUR : Avise, 18 avenue Parmentier Bâtiment cour  
- 75011 Paris DIRECTION DE LA PUBLICATION : Cécile Leclair  
RÉDACTION : Alice Deceuninck COMITÉ ÉDITORIAL : Bérengère Daviaud, Maëlle Girard, Kanitha Kernem-Auclair, Léa Volle  
CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE : terre-lune  
PHOTO DE COUVERTURE : Habitats des possibles ©Avise –  
avril 2021 - Tous droits réservés