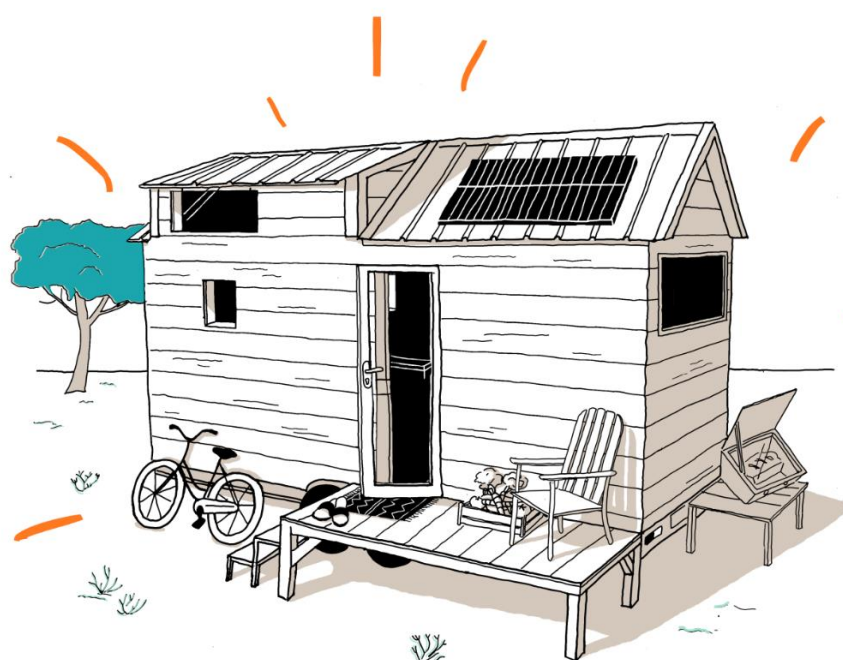
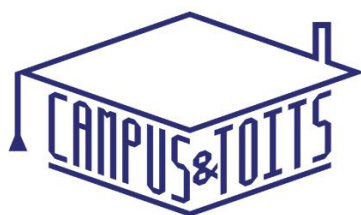




La mise en œuvre opérationnelle de l'économie circulaire dans l'urbanisme : entre leviers et freins

Lise Floret
Master 1 Action Locale et
Projets de Territoires

Maître de stage :
Léna Fauvernier

Responsable pédagogique :
Florence Laumière

Juillet 2021



Remerciements

Je tiens d'abord à remercier tout particulièrement l'équipe inspirante du Bruit de la Conversation et de Campus et Toits : Mélodie Daly, Maria Bouayad, Léna Fauvernier, Claire Bousquet et Nathalie Gaudant pour leur accompagnement, leur écoute, leur bienveillance et leur confiance, m'ayant permis de m'épanouir dans cette riche expérience tant professionnelle qu'humaine, et qui n'est qu'un début. Je remercie aussi en particulier Léna Fauvernier, pour m'avoir accompagnée tout au long de l'écriture de ce mémoire, et d'avoir pris le temps d'échanger des idées et conseils et m'avoir aidée au cadrage de mon mémoire.

Je tiens à remercier aussi les étudiantes du Parcours Vihate du Master en Urbanisme et Aménagement de l'Université Jean Jaurès, Juliette Ravel et Meghan Gorce, en stage au Bruit de la Conversation, pour leur belle énergie et le travail de recherche qu'elles ont réalisé sur le projet Les Agiles, m'ayant beaucoup aidé dans l'écriture de mon mémoire.

Merci aux étudiants de Master 2 Parcours APTER en Urbanisme et Aménagement de l'Université Toulouse Jean Jaurès, pour leurs travaux qui m'ont beaucoup aidé dans mes recherches et particulièrement à Marion Lacroix, pour son partage de ressources sur l'économie circulaire.

Je remercie aussi ma responsable pédagogique Florence Laumière, pour ses conseils, et références, qui a été très présente durant mes recherches et m'a permis d'organiser rapidement mes idées.

Merci à Mélanie Gambino, qui à la suite d'un cours sur les communs m'a orientée et permis de connaître l'association Le Bruit de la Conversation.

Merci aux personnes et structures rencontrées durant mon stage : l'Agence Intercalaire, l'association Hameaux légers et Envirobat Occitanie, pour avoir pris le temps d'échanger et de répondre à mes questions.

Table des matières

Introduction	6
Partie 1 : Définir l'urbanisme circulaire	8
1) Intensifier les usages, en travaillant avec les temps de la ville	12
2) Transformer l'existant, en construisant de manière évolutive et réversible	17
3) Recycler les espaces à travers le réemploi de matériaux	22
Partie 2 : Accompagnement et impact de ce changement de paradigme sur les territoires	25
1) La place et les jeux d'acteurs	25
a) Dans l'urbanisme transitoire	26
b) Dans la construction réversible de la ville	30
c) Dans le réemploi de matériaux	31
2) Plusieurs leviers d'action	33
a) La réglementation et la planification territoriale	34
b) Par la mise en réseau et la mobilisation des acteurs	37
c) Par l'évaluation des pratiques et l'analyse du cycle de vie	38
3) Le choix de l'échelle	39
a) Métabolisme urbain ou territorial ?	40
b) Une approche interterritoriale nécessaire, mais à quelle échelle ?	41
c) La bio-région comme outil d'analyse des relations interterritoriales	43
Partie 3 : Le projet des agiles, une proposition innovante pour l'habitat des jeunes	46
1) L'ancrage dans l'urbanisme circulaire	46
a) Deux projets intégrant l'urbanisme transitoire : l'occupation de logements vacants et l'utilisation de terrains en attente d'aménagement	46
b) La réversibilité de l'habitat	49
c) L'allongement de la durée d'usage par la réutilisation de mobilier et le réemploi de matériaux	50
2) L'ancrage territorial	51
a) Travail entre acteurs	51
b) L'acceptabilité du projet	55
c) Le choix de l'échelle territoriale	57
3) Freins et leviers au développement des Agiles	60
a) La réglementation : un labyrinthe rendant difficile l'implantation sur le territoire	61
b) Des réticences à financer des projets innovants ?	64
c) Les difficultés à construire et sensibiliser un réseau d'acteurs	65

d) Les Agiles, un outil de sensibilisation et de formation des professionnels de demain	66
Conclusion	69
Bibliographie.....	70
Table des figures	74
Annexes	75

Introduction

Durant mes études en aménagement mais aussi en animation socioculturelle, je me suis questionnée sur l'impact de l'aménagement du territoire et de son évolution sur les pratiques sociales, et la manière de percevoir et vivre la ville par ses usagers. Je me suis intéressée aux problématiques liées au logement, et notamment au logement des jeunes, ainsi qu'à la création de nouvelles formes d'habitat et espaces coopératifs mutualisant divers services, permettant de répondre à de nouveaux enjeux sociétaux. Je suis par ailleurs convaincue par l'importance du développement de l'économie sociale et solidaire, et circulaire et par la mise en place d'alternatives servant davantage le territoire et ses habitants mais aussi l'environnement dans une démarche de transition écologique, économique et sociale. D'autre part, que ce soit au travers de l'animation ou de l'urbanisme, je mets au cœur de ma pratique l'implication des habitants et usagers à la prise de décision, et la construction des projets et territoires de manière à ce qu'ils soient acteurs et puissent s'approprier davantage leur environnement. Lorsque j'ai découvert l'association *Le Bruit de la Conversation*, j'y ai donc vu l'occasion de mettre en œuvre mes convictions dans ma pratique professionnelle, mais aussi d'allier les apports des deux formations suivies, et de découvrir et développer des outils participatifs de co-construction et d'éducation populaire.

Le Bruit de la Conversation, où j'ai réalisé mon stage, est une association d'expérimentation urbaine et d'éducation populaire créée en 2016 mêlant l'architecture et l'urbanisme aux sciences sociales. L'association propose à des collectivités locales, bailleurs sociaux, ou encore à des associations et collectifs d'habitants, de mener et d'accompagner l'implication citoyenne dans des projets urbains, culturels ou artistiques. A travers ses actions, l'association souhaite renforcer le pouvoir d'agir des habitants d'un territoire tout en leur permettant de s'approprier leur environnement urbain. Son but est de contribuer à la création de territoires plus singuliers, inclusifs et conviviaux où les espaces communs sont envisagés comme des opportunités pour faire ensemble et expérimenter le partage. *Le Bruit de la Conversation* intervient dans différents champs : les études urbaines participatives, les créations architecturales et artistiques, l'accompagnement de collectifs, la sensibilisation et les activités pédagogiques.

Avec l'envie de se tourner davantage vers le domaine de l'habitat, et face au constat de la difficulté pour les étudiants et les jeunes à trouver un logement convenable et accessible financièrement, *Le Bruit de la Conversation* a monté en mars 2020 « Campus & Toits » : un projet de coopérative de colocations pour des jeunes de moins de trente ans, visant à occuper des logements vacants de propriétaires publics ou privés. Sa mission est donc de proposer des logements en colocation accessibles et adaptés aux besoins des jeunes, de valoriser des logements vacants notamment par des chantiers participatifs mais aussi d'être un levier à la dynamisation de petites villes universitaires. Aujourd'hui prenant la forme d'une nouvelle association, ce projet voit petit à petit le jour notamment à Foix et dans l'agglomération toulousaine. Le constat de la difficulté à capter un logement attractif et adapté à la colocation à Toulouse, et des exemples de projets innovants, ont amené les deux associations à se poser

la question : pourquoi ne pas produire des logements ? Créant ainsi le projet Les Agiles, visant à imaginer et produire des habitats réversibles, construits à partir de matériaux de réemploi, ou biosourcés, à planter sur du foncier vacant en attente de projet urbain, pour accueillir de la colocation de jeunes de moins de trente ans.

Au-delà de produire des logements, ce projet a aussi vocation à sensibiliser les collectivités territoriales, acteurs du bâtiment mais aussi de l'aménagement et de l'urbanisme d'aujourd'hui et futurs professionnels de demain, à un urbanisme circulaire et durable. En effet le projet des Agiles, par ses différentes dimensions - implantation temporaire sur du foncier vacant, sa réversibilité et donc son évolutivité dans le temps, et l'utilisation de matériaux de réemploi - reprend certains piliers de l'économie circulaire mais aussi de l'urbanisme circulaire.

L'action publique semble de plus en plus prendre en compte la dimension environnementale dans l'aménagement des territoires en luttant contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain et en intégrant davantage l'économie circulaire dans l'urbanisme. Cependant, ce changement de paradigme semble se traduire difficilement et lentement dans l'action. Ces nouvelles pratiques demandent en effet de travailler autrement, changent les rapports entre acteurs, aux territoires et entre territoires. Quels leviers pourraient permettre la démocratisation de ces nouvelles pratiques dans les opérations d'aménagement et dans l'aménagement des territoires, mais aussi la conception et la construction d'espaces, regroupant une diversité d'acteurs ? Par ailleurs on peut se demander si l'action publique a un rôle à jouer dans la mise en œuvre de ces changements de pratiques. Constitue-t-elle un levier, en accompagnant ces démarches, ou un frein, en limitant leur développement ?

La première partie du mémoire permettra de définir l'économie circulaire et l'urbanisme circulaire, et leurs enjeux dans le champ de l'aménagement des territoires, en partant de la définition de l'urbaniste Sylvain Grisot, et en s'appuyant sur des exemples de projets innovants dans le champ de l'urbanisme. Une seconde partie viendra questionner sa mise en œuvre opérationnelle, en abordant le thème de la collaboration entre différents acteurs et avec l'action publique. Nous tenterons de faire ressortir des leviers d'action pouvant faciliter la mise en place d'un urbanisme circulaire, et nous nous demanderons quelle échelle territoriale semble la plus adaptée à sa mise en place. Enfin, la troisième partie viendra confronter les éléments présentés précédemment, avec les projets Campus et Toits et Les Agiles, à partir de l'expérience que j'ai pu en avoir durant le stage, ainsi que mon analyse.

Partie 1 : Définir l'urbanisme circulaire

L'Ademe (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie), opérateur d'Etat, sous tutelle du ministère de la recherche et de l'innovation et du ministère de la transition écologique et solidaire, fait le constat qu'aujourd'hui, 80% de la population française vit dans des zones urbaines, et que d'ici 2050, ce sera le cas de près de 60% de la population mondiale.¹ A travers un pouvoir concentré dans les villes, celles-ci deviennent en effet des acteurs à part entière, et la ville devient un mode d'habiter généralisé. La question du logement et de l'habiter en ville devient donc essentielle.

Ce processus d'urbanisation déjà présent dans les années 30, s'est renforcé dans les années 50-60 en France, et a débouché dans les années 70-80 à une périurbanisation généralisée. Il s'est accompagné d'un modèle de production de la ville, d'une standardisation des formes bâties, notamment à travers la généralisation du périurbain et de l'habitat individuel dû aux nouvelles attentes des ménages en lien avec l'augmentation des niveaux de vie, la motorisation. Couplé à cela, davantage de zonage fonctionnel des espaces a introduit une dissociation entre les fonctions des villes (l'habitat, la production, le commerce) auparavant regroupées et constitue aussi un vecteur d'étalement et donc de consommation d'espace. Cette consommation d'espace ainsi que l'accélération des constructions dédiées aux fonctions urbaines ont un premier impact fort sur l'étalement urbain, ainsi que l'artificialisation des sols, entraînant des effets néfastes sur la biodiversité.

L'enjeu de la zéro artificialisation nette est d'ailleurs affiché à tous les échelons de la République face aux constats énoncés dans la circulaire du Gouvernement relative à l'engagement de l'Etat en faveur d'une gestion économe de l'espace de 2019.² Elle met en avant le constat de l'étalement de l'urbanisation lié au développement de zones pavillonnaires et à l'implantation de zones d'activité et de surfaces commerciales à la périphérie des métropoles et agglomérations, engendrant une perte de biodiversité, de production agricole, de capacité de résilience face aux risques d'inondation, au changement climatique et à la précarité énergétique. Éviter cet étalement urbain passe donc par la valorisation et l'optimisation des espaces et terrains urbains, pour limiter la vacance foncière, notamment le foncier gelé en attente de construction.

Mais la construction de la ville, de ses bâtiments, constitue par ailleurs un des plus gros pôles de consommation de ressources, que ce soit en eau, en énergie ou en matériaux : les matériaux de construction sont les matières premières les plus consommées par l'humanité après l'eau, tandis que les déchets de chantier constituent les premiers déchets solides, selon les travaux de 2018 l'International Resource Panel du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (IRP, 2018). La consommation mondiale de ces matières a été multipliée par

¹ ADEME, « Climat, air et énergie » Edition 2015

² Instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace. <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/44820>

dix de 1950 à 2002³ et pourrait doubler d'ici 2060 par rapport à 2011.⁴ Chaque année, la France produit 345 millions de tonnes de déchets, dont 70% sont issus du bâtiment. A l'échelle de l'Occitanie, le plan régional de prévention et gestion des déchets en consultation fait état d'un gisement de déchets issus des chantiers du BTP de l'ordre de 12 millions de tonnes dont 8 millions de tonnes proviendraient des chantiers de travaux publics. En moyenne près de 50% de ces déchets seraient recyclés, mais les pratiques de réemploi dans le secteur du bâtiment restent encore à ce jour marginales. La construction est aussi le secteur le plus émissif de CO2 : 39% des émissions de CO2 mondiales en 2017, et le plus difficile à faire évoluer.

A l'image de l'économie, la construction et le modèle de la ville est aujourd'hui ancré dans un urbanisme linéaire dominant, présenté par Sylvain Grisot dans son ouvrage *Manifeste pour un urbanisme circulaire*⁵, comme une chaîne de construction prévue pour un usage unique (fabriquer, consommer, jeter). On passe d'espaces agricoles ou naturels à des usages urbains, qui finiront leur vie en friches urbaines ou espaces vacants. Il y a d'un côté les entrées – alimentation, ressources, matériaux – et de l'autre les sorties, et notamment la production de déchets. Ce modèle n'étant pas soutenable en particulier dans les villes, produisant une grande quantité de déchets, le défi de la circularité est avant tout un défi urbain.

L'économie circulaire tente donc de répondre à des enjeux à la fois sociaux, économiques, et environnementaux, pour le développement des territoires. En France, la définition officielle de l'économie circulaire portée par l'ADEME la définit « comme un système économique d'échange et de production qui, à tous les stades du cycle de vie des produits (biens et services), vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement tout en développant le bien être des individus » (2014)⁶. Cette définition s'appuie sur trois leviers : l'offre des acteurs économiques, la demande et comportement des consommateurs, et la gestion des déchets ; et sept piliers répartis dans les domaines d'action, présentés dans le schéma ci-dessous. L'ensemble de ces domaines d'action forment un cycle, où chaque étape influe sur la suivante.

³ Kraussmann, F., Gingrich, S., Eisenmenger, N., et al. 2009 »Growth in global materials use, GDP and population during de 20th century », *Ecological economicx* 68 (10) : 2696-2705

⁴ OECD (Organisation por Economic Cooperation and Development) 2018. Global material resources Outlook to 2060 – Economic drivers and environmental consequences. Highlights. 23p.

⁵ Grisot Sylvain, « Manifeste pour un urbanisme circulaire : Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville », février 2020, dixit.net

⁶ ADEME (Décembre 2019), *Communiqué de Presse, La construction neuve beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation*, Edition ADEME, 2 p., Disponible sur : <https://presse.ademe.fr/2019/12/etude-la-construction-neuve-beaucoup-plus-consommatrice-de-materiaux-que-la-renovation.html>

ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Trois domaines d'action
Sept piliers



Source : ADEME

Figure 1 : Economie circulaire, trois domaines d'action, sept piliers. Source : ADEME

Pour compléter cette définition, la loi 2015-992 du 17 août 2015, relative à la transition énergétique pour la croissance verte, souligne l'indispensable transition vers l'économie circulaire : « La transition vers une économie circulaire vise à dépasser le modèle économique linéaire consistant à extraire, fabriquer, consommer et jeter en appelant à une consommation sobre et responsable des ressources naturelles et des matières premières primaires ainsi que, par ordre de priorité, à la prévention de la production de déchets, notamment par le réemploi des produits, et, suivant la hiérarchie des modes de traitement des déchets, à une réutilisation, à un recyclage ou, à défaut, à une valorisation des déchets ».⁷

Pour revenir à la thématique urbaine, l'ADEME propose une analyse du cycle de vie du projet urbain, à travers un triptyque basé sur trois grands enjeux de la ville : les flux, les usages et l'économie, fondés sur les 7 piliers évoqués précédemment, dans le schéma ci-dessous.

⁷ LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031044385/>

périodes de latence, les espaces vides et pour avoir la possibilité d'échanger des ressources sur le territoire. Au-delà du bâtiment en lui-même, il faut penser aux usages qui y sont faits. La seconde vie du projet peut être sur du court terme, en créant des espaces adaptés à une diversité d'usages selon les périodes ou temporalités : jour ou nuit, été et reste de l'année : ou sur du plus long terme, en concevant le bâtiment d'une autre manière pour accueillir d'autres types d'usages. Enfin, la fin de vie du projet amène une démolition-déconstruction, pour peut-être recycler ou réemployer certaines ressources présentes sur place dans de nouveaux projets.

Dans cette même démarche, en opposition à cette forme linéaire de production de la ville, Sylvain Grisot préconise donc de transposer les principes de l'économie circulaire à l'urbanisme, à travers un urbanisme circulaire proposant « des alternatives concrètes à l'étalement urbain en concevant et en organisant la ville pour qu'elle se reconstruise en permanence sur elle-même. L'urbanisme circulaire doit produire une ville flexible, capable de s'adapter en continu aux évolutions des besoins, pour optimiser l'usage des sols déjà artificialisés, et ainsi éviter la consommation de nouveaux sols agricoles ou naturels. »⁸ Pour construire la ville sur elle-même, il propose trois boucles alternatives, donnant plus d'usages urbains aux fonciers déjà artificialisés, au lieu d'en consommer de nouveaux, au lieu de transposer la séquence Eviter, Réduire, Compenser à la fabrique de la ville, il s'agit ici d'éviter, éviter, éviter.

Une première boucle consiste à intensifier les usages de la ville, en utilisant mieux la ville existante, en jouant sur les espaces de la ville mais aussi sur ses temps, et en l'organisant de manière à accueillir une diversité d'usages et de fonctions. Une seconde boucle propose de transformer l'existant, pour éviter de construire davantage et d'étalement la ville. Il s'agit de penser et construire la ville de manière réversible, évolutive dans le temps, mais aussi de densifier le tissu urbain en travaillant sur les interstices. Enfin, lorsque ni la première, ni la seconde boucle ne sont possibles, il s'agit de recycler les espaces, en ne voyant plus les matériaux issus de la déconstruction de bâtiments comme des déchets, mais comme de potentielles ressources pour des projets à venir.

1) Intensifier les usages, en travaillant avec les temps de la ville

Alors que la dimension du temps n'est que rarement intégrée dans l'urbanisme : jusqu'à présent on a aménagé l'espace pour gagner du temps, mais on a rarement aménagé le temps pour gagner de l'espace. Luc Gwiazdzinski, Géographe et Urbaniste à l'Université de Grenoble Alpes en relation avec le Bureau des temps à Rennes, réfléchissent et mènent depuis 2002 des actions concrètes et transversales, pour réaménager les temps à l'échelle du territoire. Il ne s'agit plus de cartographier uniquement les espaces, mais aussi les temps. Ces chercheurs ont

⁸ Grisot Sylvain, « Manifeste pour un urbanisme circulaire : Pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville », février 2020, dixit.net

d'ailleurs créé des outils de cartographie spatio-temporelle, pour travailler sur la liaison espace-temps rythmée, qu'ils nomment « chronotopie »⁹.

Luc Gwiazdzinski parle du développement de « villes malléables », qu'il définit comme « la polyvalence et un usage alterné de l'espace public et des bâtiments, à différentes échelles temporelles (l'année, le jour, etc.) et spatiales (de l'habitation jusqu'au quartier et à la rue). »¹⁰ En s'adaptant à la diversité de la demande dans le temps, et en prenant en compte les échelles spatiales et temporelles, on limite donc la consommation d'espaces et on optimise les surfaces disponibles et mobilisables. Cette « clé du temps » est perçue comme intéressante car elle incite alors au partenariat.

Intensifier les usages de bâtiments déjà réalisés, c'est donc penser le temps comme un levier. Intensifier, c'est penser les différents temps de la ville, les temps longs, mais aussi les temps courts : quelques heures, journées ou mois, qui semblent peu, mais qui additionnés, représentent une quantité conséquente de temps perdu. C'est aussi ne pas construire directement dès que l'on repère de nouveaux usages, mais plutôt valoriser les temps de vie disponibles. Cela permet aussi de ne pas laisser inoccupés des espaces, trop souvent restés vacants, alors que l'on cherche de nouveaux espaces pour des usages différents. Une école ou une université inutilisée l'été pourraient accueillir d'autres types d'usages ou de publics, un restaurant universitaire utilisé uniquement le midi pourrait être utilisé différemment l'après-midi, des espaces de travail utilisés la journée pourraient même loger des personnes la nuit. Cette liste pouvant s'allonger selon les idées pour combler ces vides et limiter la construction de nouveaux équipements ou bâtiments.

Mais cela nécessite donc des espaces polyvalents et modulaires, où les publics se succéderaient au fil du temps et des activités ; et un mobilier urbain adaptable. Cela introduit de nouvelles phases de conception, de nouvelles manières d'aborder les projets. Il est aussi nécessaire de poser des limites spatiales et temporelles, à travers une signalétique et un calendrier d'usages. L'enjeu est de fluidifier la transition entre les usages, les périodes de frottement entre les utilisateurs et leurs usages. Mais il s'agit aussi d'un changement culturel, qui peut sembler impossible, alors que ce phénomène n'est pas récent. Autrefois les places mêlaient une multitude d'activités qui cohabitaient ou se succédaient à différentes échelles de temps. Mais l'urbanisme a séparé les fonctions : un espace où l'on travaille, un où l'on s'amuse, un où l'on s'approvisionne, un où l'on réside... Toutefois, il faut aussi laisser des « espaces libres pour l'improvisation », pour ne pas tomber dans la surconcentration humaine, des espaces et des temps libres pour répondre aux besoins en espace et nature des usagers.

⁹ Luc Gwiazdzinski, « Quand les temps redessinent la ville comment articuler temps et aménagement ? » Conférences Les jeudis du temps, 09/06/2016

¹⁰ Podcast « Prendre le(s) temps de la ville » Luc Gwiazdzinski, <https://dixit.net/temps-de-la-ville-luc-gwiazdzinski/>

Mais penser les temps de la ville, c'est aussi peupler les vides entre des projets urbains, laissant des bâtiments en attente de nouveaux usages et se donner la possibilité d'expérimenter. C'est le défi engagé par l'urbanisme transitoire, qui « vise à réactiver la vie locale de façon provisoire sur des terrains ou bâtiments inoccupés, lorsque l'usage du site n'est pas encore décidé, ou le temps qu'un projet se réalise. »¹¹

Un bâtiment passe en moyenne entre 5 et 10% de sa vie en attente de travaux de réhabilitations, donc vide, sans usages. Ces espaces deviennent le terrain de jeu de Plateau urbain, une société coopérative d'intérêt collectif dont l'objectif est d'occuper des bâtiments en transition dans la ville, principalement des bâtiments vides. Il s'agit ici aussi d'intensifier les usages, en tirant partie des périodes intercalaires, à travers des occupations temporaires.

On assiste ces dernières années à un engouement pour l'urbanisme temporaire, qui n'est pourtant pas nouveau puisqu'il repose sur le principe de l'occupation ponctuelle, au simple fait de s'implanter sur un espace pour un temps donné, sans visée particulière ou objectifs en termes d'effets sur le territoire. Mais l'urbanisme temporaire se différencie de l'occupation temporaire par son inscription dans une démarche territorialisée. Les acteurs de l'urbanisme se sont progressivement approprié cette pratique perçue comme innovante devenant alors une pratique reconnue et même valorisée dans la sphère professionnelle. On entend souvent les termes transitoire et temporaire ; à ce jour, il n'y a pas de définition officielle permettant de les différencier, si ce n'est que la notion de transitoire laisse davantage penser à la transition d'un état initial vers un état final différent, il y a plus cet ancrage dans une démarche de planification par rapport à la notion de temporaire.

Mais comment définir la notion si subjective du temporaire ? La loi dite Sapin 2 définit une durée temporaire comme « une durée qui doit être calquée sur [la durée] nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements projetés par le porteur du projet d'occupation temporaire ».¹² Mais d'un projet à l'autre, la vision de cette notion varie. Pour Félix Adisson, dans son article « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », l'urbanisme temporaire est « l'interstice entre la désaffectation et la réaffectation d'un site au cours d'un processus de

¹¹ Diguët C., Zeiger P., Cocquière A. « L'urbanisme transitoire : aménager autrement » Note rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme n°741, février 2017. <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-amenager-autrement/>

¹² LOI n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033558528>

transformation».¹³ Pour d'autres, il peut s'agir de l'attente d'un projet non déterminé, d'une meilleure conjoncture économique et d'une reprise du marché, ou pour la durée de projets saisonniers. Ce mouvement semble donc englober une diversité de projets, sans réelle définition commune, bien que l'urbanisme temporaire soit pourtant mobilisé comme une catégorie par les acteurs de la fabrique de la ville.

Ces initiatives sont motivées notamment par la hausse des prix de l'immobilier, rendant les coûts de portage plus élevés dans les opérations d'aménagement, et donc ayant des répercussions sur l'allongement de la durée des projets urbains et créant ainsi des terrains en attente d'usages. Elles permettent souvent de mutualiser des espaces, dans une volonté, ici aussi, de créer des espaces polyvalents permettant d'accueillir une diversité d'usages, et dans le cas de Plateau Urbain, s'adresse à des acteurs qui d'habitude ont un accès difficile à l'immobilier traditionnel : des acteurs associatifs, de l'économie sociale et solidaire, ou culturels. Ces initiatives peuvent parfois avoir une vocation solidaire comme c'est le cas pour le projet des Grands voisins à Paris dans l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, porté par la coopérative Plateau urbain, l'association Aurore, ayant pour missions d'accueillir et d'accompagner vers l'autonomie les personnes en situation de précarité ou d'exclusion, par l'hébergement, le soin, l'insertion ; et l'association Yes We Camp davantage centrée sur l'aménagement et l'animation des espaces communs. L'occupation temporaire devient ainsi un vecteur d'animation urbaine, lorsqu'il est ouvert sur le territoire, parfois de participation citoyenne dans l'aménagement du futur lieu, et permet de tester des usages et des programmations urbaines, d'anticiper, de se projeter en expérimentant à petite échelle et à travers un urbanisme contributif, en préfiguration d'un projet à venir. D'autres projets, comme ceux de l'Agence Intercalaire, une SCOP dans le domaine de l'urbanisme transitoire, formée en 2019 à Toulouse, avec qui j'ai pu réaliser un entretien, privilégient eux, le maintien des usages, en particulier sur le logement.

Cela peut aussi être un moyen d'attirer l'œil sur un projet, de faire changer d'avis des personnes qui ne seraient a priori pas favorables à un projet urbain à venir. Il y a aussi l'idée de valoriser le site occupé sur les marchés fonciers, et d'améliorer l'image d'un quartier, mais cet aspect est aussi à réinterroger, car il peut entraîner des phénomènes de gentrification, pouvant provoquer une hausse des prix du foncier et favoriser alors la concentration de populations de catégories sociales supérieures. Les objectifs portés peuvent varier d'un projet à l'autre, comme l'expliquent les associés de l'Agence Intercalaire. Parfois, il s'agit uniquement d'occuper des lieux laissés vacants alors que d'autres projets portent une réelle volonté de préfigurer les usages et la gouvernance d'un lieu. Il peut s'agir aussi uniquement

¹³ Adisson F., (2017), « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », Métropolitiques, 6 janvier 2017, 6 p.URL : <http://www.metropolitiques.eu/Choisir-ses-occupants.html>

de répondre à un besoin social, par exemple lorsqu'il s'agit d'hébergement d'urgence. Mais la question de l'après entre aussi en compte : tester les usages pour pouvoir les réaliser après l'occupation ? Sur cette question aussi cela dépend des projets et des porteurs de projets. L'association Communa¹⁴ en Belgique, qui œuvre pour l'urbanisme transitoire à vocation sociale, rachète parfois les lieux occupés. Le transitoire a l'avantage d'être hors marché, ils testent des usages et tentent ensuite de les pérenniser. Pour d'autres, comme Yes We Camp, l'urbanisme transitoire est un moyen d'expérimenter du vivre-ensemble, mais sans pour autant se projeter dans l'usage futur du lieu. Finalement, à moins de racheter le bâtiment, ce sera le propriétaire qui en aura la mesure. Comme nous l'explique l'Agence Intercalaire, il est aussi intéressant de ne pas trop programmer l'après, mais justement de laisser ouvert, mettre à disposition aux usagers, habitants, pour réellement répondre aux envies et besoins du territoire.

L'occupation temporaire n'est donc pas à voir comme une fin en soi, mais plutôt comme un outil, permettant d'occuper des espaces laissés vacants plutôt que de construire davantage, mais aussi une façon de passer par les usages concrets pour concevoir l'aménagement futur d'un lieu. Elle est cependant à questionner, en se demandant qui porte le projet, et à quelles fins. D'autres enjeux que la valorisation d'un espace vacant sont parfois à l'œuvre : l'évolution socioéconomique d'un quartier et de ses habitants que peuvent engendrer de tels projets ; la mise en visibilité d'un lieu, captant des populations extérieures, rendant attractif un quartier, et engendrant une création de richesse matérielle pour le propriétaire des lieux, mais aussi la reprise politique que peuvent engendrer de telles initiatives. Nous analyserons davantage ces enjeux entre différents acteurs dans la seconde partie.

A travers cette première boucle proposée par Sylvain Grisot dans son Manifeste pour un urbanisme circulaire, nous pouvons voir que la temporalité peut être vue comme un levier à l'aménagement de la ville. Intensifier les usages peut se rattacher à l'un des sept piliers de l'économie circulaire proposés dans la définition de l'ADEME, celui de l'économie de la fonctionnalité. L'économie de la fonctionnalité se focalise plus sur la fonction du service rendu plutôt que les notions d'achat et de propriété. Dans ce modèle, on préférera louer un article pour une période donnée plutôt que de l'acheter et s'en servir occasionnellement voire rarement. Ici, le partage spatial et temporel d'espace et l'acte de s'insérer dans un bâtiment déjà existant, d'occuper un espace sur un temps limité, le juste temps nécessaire, plutôt que de construire un nouveau bâtiment qui sera lui aussi sous-utilisé, font que la fonctionnalité, l'usage de l'espace, l'emportent sur sa possession.

¹⁴ Site Internet de l'association Communa : <https://communa.be/>

2) Transformer l'existant, en construisant de manière évolutive et réversible

La question de la temporalité peut être aussi prise en compte dans des temps plus longs. La deuxième boucle énoncée par Sylvain Grisot, transformer l'existant, vient adapter la ville en continu à ses besoins. Transformer l'existant consiste à faire avec ce qui est présent, en densifiant le tissu urbain et en transformant les bâtiments existants plutôt que les déconstruire, mais aussi à penser, dès leur conception, des bâtiments qui pourront évoluer dans le temps pour s'adapter à de futurs usages, voire être démontables sans laisser de traces de leur existence.

Nous allons commencer par définir les termes utilisés ici en se basant sur les définitions présentées par Canal Architecture, dans la revue « Construire réversible ». Pour commencer, la réversibilité est présentée comme « la capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités...) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations. »¹⁵. Penser aux futurs usages et fonctionnalités des espaces est donc à prendre en compte dès la conception d'un ouvrage.

L'évolutivité est la « capacité d'évolution d'un ouvrage, anticipée dès sa conception. » En 1973, face à la multiplication des projets évolutifs, le groupe de travail « mobilité, flexibilité, obsolescence » au sein du Plan construction et architecture (l'ancêtre du PUCA) tentait de préciser cette définition : « L'évolutivité est assurée par la flexibilité (possibilité d'aménager ou de réaménager l'espace à surface donnée) et l'élasticité (faculté d'accroître ou de diminuer une surface). L'évolutivité permet de faire face à une certaine obsolescence des besoins et des goûts ». Enfin, la modularité est la « capacité d'un ouvrage à évoluer par remplacement, ajout ou soustraction de modules. »

Mais transformer l'existant, c'est aussi privilégier la réhabilitation à la démolition. La réhabilitation concerne la mise aux normes d'ouvrages anciens dans un souci de conformité à la réglementation ; la rénovation, quant à elle, concerne plutôt le fait de remettre au goût du jour un bâtiment alors que la restauration est davantage pratiquée sur des bâtiments historiques ou patrimoniaux pour un retour à l'état initial, par la mise en œuvre de matériaux d'origine et de techniques d'époque.

Construire la ville réversible pourrait alors être une réponse à la crise de l'habitat, où d'un côté on fait face à une pénurie de logements et de l'autre la vacance de bureaux pour cause d'obsolescence. Elle vise aussi à éviter l'étalement urbain, en réadaptant l'existant, plutôt que de construire ailleurs mais aussi éviter de produire des déchets liés à la démolition. Selon l'ADEME, la quantité de matériaux à mobiliser pour construire du neuf est de 40 à 80 fois plus importante que pour rénover un bâtiment de logements.¹⁶

¹⁵ Canal architecture, Rubin P., (Avril 2017) *Construire réversible*, Edition CANAL, 51 p.

¹⁶ ADEME (Décembre 2019), *Communiqué de Presse, La construction neuve beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation*, Edition ADEME, 2 p.

La densification « douce » du bâti peut être une piste pour réduire les flux de matériaux et l'étalement urbain. Il s'agit, selon le Plan d'Urbanisme Construction Architecture (PUCA) de « l'insertion de nouveaux logements, ou de locaux d'activités, qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines du quartier en mutation et qui ne nécessite pas de destruction du parc existant »¹⁷.

Mais la flexibilité de la ville peut aussi se réaliser sur du foncier vacant. Cette possibilité pose tout de même la question du choix des terrains à investir, de leur statut (foncier public, foncier privé). Il s'agit ici aussi de travailler sur les interstices, en travaillant sur la temporalité, comme énoncé dans la partie précédente, mais aussi dans l'espace.

L'architecte Luc Schuiten utilise la notion d'espaces résiduels, les accidents de l'urbanisme pour développer le projet Archi Human à Bruxelles¹⁸. Il utilise ces espaces « laissés pour compte » pour y installer des portions de nature, recréer de la biodiversité, et plus récemment pour y insérer des logements pour les personnes sans-abris. En réinvestissant des parcelles par des microprojets, Archi Human vise trois objectifs : réintégrer des personnes sans-abris dans la vie sociale, embellir la ville et construire de manière éco-responsable.



Figure 3 : Projet Archi Human. Source : Luc Schuiten

Mais la difficulté est ici de trouver des propriétaires ou des collectivités territoriales prêtes à céder ces terrains. Dans ce projet, les collectivités ont cédé les terrains avec un bail emphytéotique. Le bail emphytéotique, est un bail de très longue durée, entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, permettant au locataire d'un terrain un « droit d'usage » encadré et sécurisé dans le temps long, contre un faible loyer, sans possibilité de modification unilatérale du bail. Un propriétaire (Collectivité territoriale ou particulier) met à disposition son terrain via un bail emphytéotique au titulaire du bail (une association par exemple).¹⁹

¹⁷ PUCA (Plan d'urbanisme construction architecture) (2013) *Vers les politiques publiques de densification et d'intensification douces ? intérêts, limites et opportunités*. 26 p.

¹⁸ Projet Archi Human, Luc Schuiten. <https://archihuman.com/>

¹⁹ Association Hameaux légers <https://www.hameaux-legers.org/>

D'autres projets innovants apparaissent pour réinvestir des espaces vacants. C'est par exemple le cas de la démarche BIMBY (Build In My Backyard) qui consiste à construire au fond du jardin. Ce projet conçu par deux architectes urbanistes, Benoît Le Foll et David Miet voit le jour en 2009 avec un appel à projet « Villes Durables » de l'Agence Nationale de la Recherche. Il s'agit de définir une nouvelle filière de production de la ville, en s'appuyant sur les quartiers pavillonnaires déjà existants, et en proposant donc une solution alternative à l'étalement urbain. Le Bimby offre la possibilité aux propriétaires d'utiliser une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement. L'idée est donc de densifier les zones déjà habitées. Ce type de projet demande de travailler en partenariat à la fois avec les habitants, mais aussi avec les collectivités locales, puisque cela peut induire une modification du PLU. En revanche, la collectivité ne rachète pas le terrain, le projet n'est donc réalisé que si les habitants sont d'accord, cela change donc les rapports entretenus entre élus, techniciens et habitants. Il est par ailleurs plus complexe de transformer un espace habité que de faire du neuf, puisque les usagers vivent déjà les lieux : des espaces y sont aménagés, des accès sont empruntés, des relations de voisinage sont établies ; la notion d'acceptabilité du voisinage est donc un enjeu de taille dans ce type de projets. Le Bimby peut aussi être imaginé dans d'autres zones peu utilisées notamment dans les zones d'activités économiques : parkings à moitié vides, vastes surfaces de gazon...). Il s'agit ici aussi d'évolutivité, puisque le terrain voit ses usages et fonctionnalités évoluer.

Dans le domaine de l'habitat qui nous intéresse particulièrement dans le cadre du projet Les Agiles, l'association Hameaux légers avec qui j'ai pu réaliser un entretien, accompagne depuis 2019 des porteurs de projets à s'installer en habitat réversible. L'association définit l'habitat réversible comme « une construction qui peut être démontée ou déplacée facilement. L'impact sur les sols et l'environnement est minimisé (pas de béton ni d'imperméabilisation des sols) et l'installation sur terrain non constructible est possible, sous couvert d'autorisation. »²⁰ Les habitats réversibles entrent dans l'urbanisme circulaire puisqu'ils n'imperméabilisent pas les sols d'une part, la vie des sols est donc préservée et le terrain peut revenir à son état initial en cas de départ des habitants et de leur habitat. La réversibilité permet d'autre part de posséder son habitat sans avoir besoin d'acheter le terrain sur lequel il est implanté en ayant la garantie de pouvoir y rester toute sa vie, grâce au système du bail emphytéotique. Ces habitats peuvent aussi être déplacés ou revendus indépendamment de la terre, et le foncier recouvrir de nouveaux usages.

²⁰ Hameaux légers : <https://www.hameaux-legers.org/>

Hameaux légers recense quatre familles d'habitats réversibles : mobiles, transportables, démontables et biodégradables.

CHOISIR L'HABITAT RÉVERSIBLE

(1) MOBILE

Monté sur roues, il permet de rouler sur la route.

TINY HOUSE, CARAVANE, ROULOTTE, ETC.

(2) TRANSPORTABLE

Il peut être transporté par voie routière à l'aide d'une remorque poids lourds en convoi exceptionnel.

MOBILE-HOME, CONTENEUR, ETC.

(3) DÉMONTABLE

L'habitat est conçu pour pouvoir être désassemblé, déplacé et ré-assemblé facilement.

YOURTE, TIPI, MAISON NOMADE, ETC.

(4) BIODÉGRADABLE

Conçu à partir de matériaux naturels, à même de se décomposer naturellement une fois détruit.

KERTERRE, MAISON TERRE-PAILLE, ETC.

Ces habitats ont tous des fondations démontables (pierres sèches, pneus, vis, pieux ou plots de fondations).

<https://habitat-reversible.org/catalogue-habitats-reversibles/>



Figure 4 : Définition de l'habitat réversible. Source : Hameaux Légers

Les missions de l'association Hameaux légers se tournent d'une part sur la sensibilisation du grand public, des porteurs de projets, municipalités et professionnels de l'aménagement et de la construction, sur l'intérêt et les avantages de l'habitat réversible et l'habitat participatif. D'autre part, elle accompagne des collectifs et collectivités sur la création d'hameaux légers, qu'elle présente comme des écoquartiers d'habitat participatif construits avec des maisons aux fondations réversibles, accessibles financièrement et réalisées en partenariat avec les communes. Cet accompagnement est réalisé à travers un programme spécifique d'accompagnement des collectifs sur les aspects juridiques, financiers, facteurs humains, architecture, autonomie ; mais également des collectivités qui sont désireuses d'accueillir ce type de projets, sur les aspects juridiques mais aussi sur l'acceptabilité des habitants.

Dans cet exemple, Hameaux légers défend l'idée de dissocier la question foncière de la question d'habitat, ils encouragent les collectifs et les collectivités à investir des terrains qui sont en bail emphytéotique. Il n'y a alors pas de propriété de la terre, pour plusieurs raisons. La première est financière, les enjeux ne sont pas les mêmes s'il faut acheter un terrain ou si on doit le louer par mois. Mais cela amène aussi à la question des communs : le foncier redevient un commun, et si dans dix ans on a besoin de récupérer les terrains pour un besoin de production agricole par exemple, c'est aussi possible, puisque les terrains sont en location.

Les hameaux légers sont très majoritairement installés sur des territoires ruraux, avec de petites collectivités locales. L'accueil d'hameaux légers par des collectivités en milieu rural

est souvent motivé par le besoin de redynamiser le territoire en encourageant l'installation de jeunes ménages, de personnes actives, porteuses de projets de territoires et ainsi faire face au vieillissement de la population, et lutter contre la fermeture de services locaux (santé, établissements scolaires...).

Bien que ce type de projets soit davantage développé dans les territoires ruraux, ils peuvent constituer une piste intéressante pour les villes. En effet, de plus en plus de villes connaissant une forte pression foncière et font appel à l'association pour accueillir des projets d'habitats réversibles. C'est notamment le cas de Saint-Tropez, qui connaît une forte vacance résidentielle, ainsi qu'une forte proportion de résidences secondaires, rendant l'accès au logement difficile dans la commune et en périphérie.

Cependant l'installation de ce type d'habitat en milieu urbain renvoie à d'autres questions et contraintes, notamment la pression foncière, et donc une difficulté à rivaliser avec d'autres projets, le bail emphytéotique étant parfois plus complexe à mettre en place et remettant en cause le modèle économique prévalant. L'association explore alors d'autres pistes possibles. Par exemple, s'inscrire dans des logiques de réimplantation des projets alimentaires, en nourrissant la question de l'autonomie alimentaire, en permettant l'implantation de jeunes agriculteurs dans les couronnes périurbaines par exemple. Une deuxième piste rejoint la question de l'urbanisme transitoire, (énoncée précédemment) mais sur des durées plus courtes, ce qui entraîne cependant des risques sur la pérennité et donc la sécurité de cette forme d'habitat pour des ménages. Etant donné la difficulté d'obtenir un bail adéquat dans ce contexte, d'autres possibilités existent, notamment l'attribution d'une convention d'occupation temporaire, comme c'est le cas dans l'urbanisme transitoire. La troisième piste serait de travailler avec des foncières sociales de l'habitat en proposant des hameaux légers, dans le cadre d'habitat social, et très social en habitat participatif et réversible. Un projet est d'ailleurs en cours d'étude avec Hélène Morel, doctorante en aménagement du territoire, en lien avec l'Agence Intercalaire et la commune de Commana en Bretagne.

Après avoir étudié l'intensification des usages et la possibilité de combler les temps vacants des bâtiments, comme le propose l'urbanisme transitoire, nous avons vu la possibilité de penser la ville évolutive et réversible, dans la conception des bâtiments, la densification « douce » du bâti mais aussi en construisant dans les interstices, en tentant de ne pas modifier les sols. Mais parfois, il est impossible d'intensifier les usages, ou de transformer l'existant, et la seule possibilité reste de recycler les espaces laissés en friches, pour créer de nouveaux espaces pouvant accueillir de nouveaux usages, c'est ce que nous allons à présent étudier.

3) Recycler les espaces à travers le réemploi de matériaux

À la suite des constats énoncés précédemment, la crise de la matière dans le bâtiment, avec d'un côté des ressources qui se raréfient et de l'autre des déchets qui s'accumulent, on comprend que la ville consomme des ressources et émet des déchets pour fonctionner, mais aussi dans sa construction. Parmi les trois flux les plus visés dans la ville circulaire, viennent en premier les produits alimentaires et l'eau et en troisième position les matériaux de construction.

Dans la pratique, l'économie circulaire, appliquée au champ de la construction doit s'articuler tout au long du cycle de vie d'un bâtiment, de sa conception à la valorisation de ses déchets. Dès la conception d'un bâtiment, le maître d'œuvre doit prévoir tous les usages, et anticiper la production de déchets pendant la construction, l'occupation voire la démolition. Il ne s'agit donc pas juste de penser comment on construit un bâtiment, mais aussi comment on le déconstruira plus tard. La démontabilité, pour plus tard simplifier la récupération des différents matériaux du bâtiment et l'évolutivité, afin que le bâtiment puisse s'adapter aux évolutions des besoins et usages et donc éviter les démolitions partielles et totales, sont à prendre en compte dès la conception.

Au moment de la déconstruction d'un bâtiment, il est nécessaire de ne considérer le déchet non plus comme sans valeur, mais comme une potentielle ressource. Juridiquement, le déchet est défini par le code de l'environnement comme « Tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit, ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que le détenteur destine à l'abandon »²¹. Une définition plutôt floue, et ne laissant pas penser à de potentielles perspectives de valorisation.

Valoriser les déchets du bâtiment et repenser les filières de collecte, traitement et remise sur le marché des produits de la construction nécessite alors de repenser différemment les pratiques et représentations des professionnels du bâtiment et de la construction. Tout d'abord en déconstruisant plutôt que démolir ; en démolissant, les gravats et déchets ne sont pas triés et tous jetés dans la même benne, ce qui ne permet pas leur valorisation. Il est donc nécessaire au préalable de réaliser d'une part un diagnostic déchets, pour repérer les matériaux présents, définir les types de déchets produits et les quantifier, afin d'identifier la filière de traitement et d'élimination adaptée (le réemploi, la réutilisation, le recyclage, l'incinération, l'enfouisse). En complément de ce diagnostic déchet, un diagnostic ressources permet d'identifier et de quantifier les éléments disponibles sur le site, d'évaluer leurs performances et trouver des débouchés autres que la benne. Suite à cette identification, une opération de déconstruction sélective permet de démonter de manière progressive les différentes installations techniques et matériaux et de pouvoir les valoriser.

²¹ Article L.541-1-1 du Code de l'environnement
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042176087/

Rechercher un urbanisme plus sobre et circulaire et intégrer l'économie circulaire dans le champ de la construction appelle à croiser plusieurs volets fondamentaux. Le premier appelle à une gestion des ressources plus soutenable basée sur les « 4R »²² : réduire les flux entrants sur le territoire ; réemployer et réutiliser les ressources appelées « déchets » ; les recycler, tout en privilégiant l'usage matière à l'usage énergétique par l'utilisation dite « en cascade ». La notion d'utilisation de matériaux « en cascade » est évoquée notamment au sujet de l'optimisation de la biomasse, mais s'applique aussi à tout type de matériaux dans une optique de « valorisation complète ». L'objectif est de « maximiser la valeur des produits et d'atteindre une meilleure efficacité globale d'un point de vue de l'utilisation des ressources, en prenant en compte l'ensemble des étapes de la chaîne de valeur et de transformation »²³.

Il est important de définir et différencier les termes réemployer, réutiliser et recycler. Dans le langage courant, on confond souvent le réemploi et le recyclage qui sont pourtant bien différents. L'architecte Jean-Marc Huygen différencie « Trois actes de récupération bien distincts : la réutilisation, qui consiste à se resservir de l'objet dans son usage premier ; le réemploi, d'un objet ou de parties d'objet, pour un autre usage ; le recyclage, qui réintroduit les matières de l'objet dans un nouveau cycle »²⁴. Julien Choppin et Nicola Delon, architectes et créateurs du collectif Encore heureux, dans leur ouvrage *Matière grise*, hiérarchisent alors ces trois modes en comparant ce qui est conservé dans les opérations prolongeant l'espérance de vie de la matière : « La réutilisation conserve la fonction, le réemploi conserve la forme, le recyclage conserve la matière. »²⁵

Mais des freins persistent face à cette démarche vertueuse. Le traitement des déchets demeure une charge pour celui qui souhaite les faire éliminer : le coût de l'enfouissement en décharge ou l'incinération est calculé à la tonne et dépend de la catégorie du déchet. Il faut aussi ajouter le coût du transport qui peut être conséquent selon les territoires, et le coût de stockage. Par ailleurs, les producteurs et détenteurs de déchets paient une taxe, la TGAP, calculée sur le volume de déchets émis, mais celle-ci reste relativement faible pour inciter les producteurs de déchets à changer leurs habitudes et passer au réemploi ou au recyclage. Comme les prix sur les matériaux neufs ont été tirés vers le bas, ils ne correspondent pas toujours à la valeur réelle des matériaux, le réemploi peut donc entraîner des surcoûts par rapport à ces prix très bas. Il faut donc sensibiliser sur les autres impacts positifs. Cette démarche demande aussi de repenser les façons de procéder. Il s'agit tout d'abord d'accepter de collaborer avec des concurrents, et donc de changer ses habitudes, élément que nous étudierons davantage dans la seconde partie.

²² Arnsperger Christian, Bourg Dominique, « Vers une économie authentiquement circulaire. Réflexions sur les fondements d'un indicateur de circularité », *Revue de l'OFCE*, n° 145, 2016/1, pp. 91-125.

²³ Vialleix M., Mariasine L. (Novembre 2019) « Villes et territoires circulaires : de la théorie à la pratique » *Note rapide Environnement*, n°822.

²⁴ Jean-Marc Huygen, *La Poubelle de l'Architecte. Vers le réemploi des matériaux*. Arles, Actes Sud, 2008.

²⁵ Choppin J. et Delon N. (2014), *Matière grise*, Pavillon de l'arsenal, 365 p.

Un autre frein central est celui du flou juridique qui persiste autour du statut de déchet, ne permettant pas de déterminer ce qu'il est possible de faire avec des matériaux issus de chantiers de démolition. Les acteurs de la filière peuvent alors être réticents à l'idée d'inclure le réemploi dans leur projet, d'autant plus pour des questions d'assurabilité. En effet, le constructeur est responsable des dommages qui compromettent la solidité d'une construction pendant dix ans, les matériaux en réemploi n'étant généralement pas couverts par cette garantie, cela peut engendrer davantage de réticences de la part des constructeurs. Il y a aussi des a priori culturels vis-à-vis de la dangerosité, dû à la méconnaissance et à l'absence de définition juridique précise du déchet, d'autant plus qu'on manque encore parfois de recul sur la qualification et l'évaluation des performances techniques des matériaux réemployés.

Il y a par ailleurs un manque de visibilité de l'offre de matériaux, l'offre de réemploi étant encore trop méconnue des maîtres d'ouvrage qui peinent à trouver des sources d'approvisionnement. Même si des plateformes d'échanges de matériaux se développent, comme la plateforme Cycle Up, qui donne la possibilité aux maîtres d'ouvrage et concepteur de connaître la ressource disponible en quantité, typologie, temps et lieu et d'identifier les intégrations possibles de ces matériaux. Le réemploi peut d'ailleurs aussi concerner de la terre excavée ou du sable, qui constituent aussi une ressource pour d'autres projets urbains. Mais il y a souvent une absence de reconnaissance de la terre comme un matériau pouvant être réemployé.

Mais un enjeu qui reste déterminant est celui de la mise en place de la matérialité de l'économie circulaire dans la ville : comment et où stocker les matériaux entre un chantier de démolition et le projet de construction ? Ces lieux sont encore rares car les modèles économiques pour les financer n'ont pas encore été trouvés. La temporalité entre aussi en compte dans cette étape de mise en relation entre l'offre et la demande en matériaux.

Nous avons donc présenté dans cette première partie, des pistes d'actions à l'intégration des principes de l'économie circulaire aux projets urbains, créant un changement de paradigme à la construction de la ville. Au vu des initiatives présentées, il semble y avoir un réel engouement sur ces questions, par les porteurs de projets, mais aussi de la part des collectivités locales. Cependant, ces pratiques peinent à être mise en actions sur les territoires, et devenir majoritaires. Nous analyserons dans la deuxième partie de quelle manière ces nouvelles pratiques peuvent être accompagnées, pour et par les territoires.

Partie 2 : Accompagnement et impact de ce changement de paradigme sur les territoires

Nous avons donc évoqué dans cette première partie, une nouvelle pensée sur la construction de la ville, de la part de plusieurs types d'acteurs. Cependant, elle peine à se traduire dans l'action. Cette deuxième partie traitera de la manière dont les acteurs du territoire, publics comme privés, travaillent ensemble, et les difficultés rencontrées. Nous verrons alors quels leviers peuvent être activés pour l'intégration de l'économie circulaire dans ce métabolisme urbain. Enfin, nous nous questionnerons aussi sur le choix de l'échelle de tels projets, si l'échelle urbaine est la plus pertinente ou si l'interterritorialité ne serait pas plus adaptée ?

1) La place et les jeux d'acteurs

Les projets urbains étant déjà complexes, intégrer la dimension de l'économie circulaire demande une forte capacité d'animation et une collaboration de l'ensemble des parties prenantes. Par ailleurs, on sort d'un processus linéaire et fragmenté, où chaque acteur intervient l'un après l'autre, pour un processus continuellement remis en question, où chaque maillon de la chaîne vient nourrir par son retour d'expérience les étapes en amont. Ce processus demande plus de temps et d'acceptation à travailler différemment, dans la coopération permanente, et dans l'interdisciplinarité, avec des acteurs aux logiques plurielles n'ayant pas forcément l'habitude de travailler ensemble. Mais l'incertitude est aussi un facteur à prendre en compte, puisque le schéma n'est pas figé ; gérer l'incertain fait donc partie intégrante du projet pour laisser émerger l'innovation.

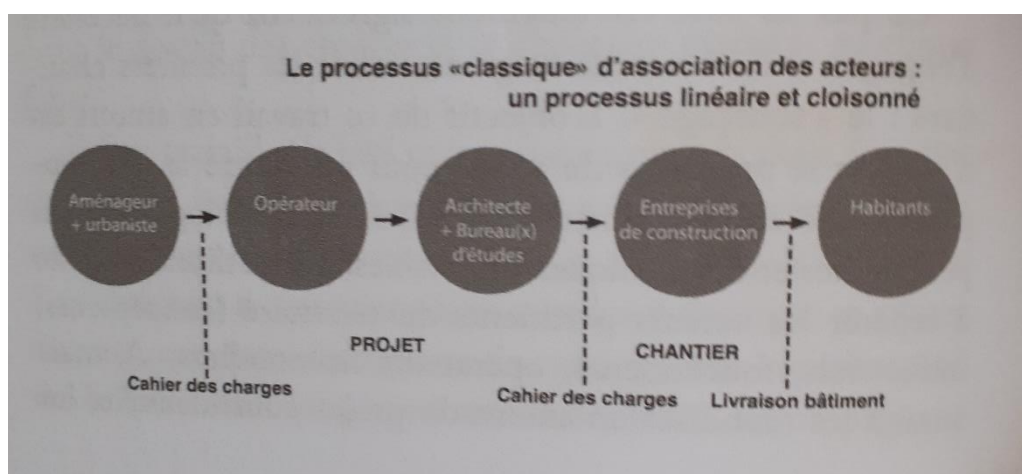


Figure 5 : Le processus « classique d'association des acteurs : un processus linéaire et cloisonné. Source : Manifeste pour un urbanisme circulaire, Sylvain Grisot

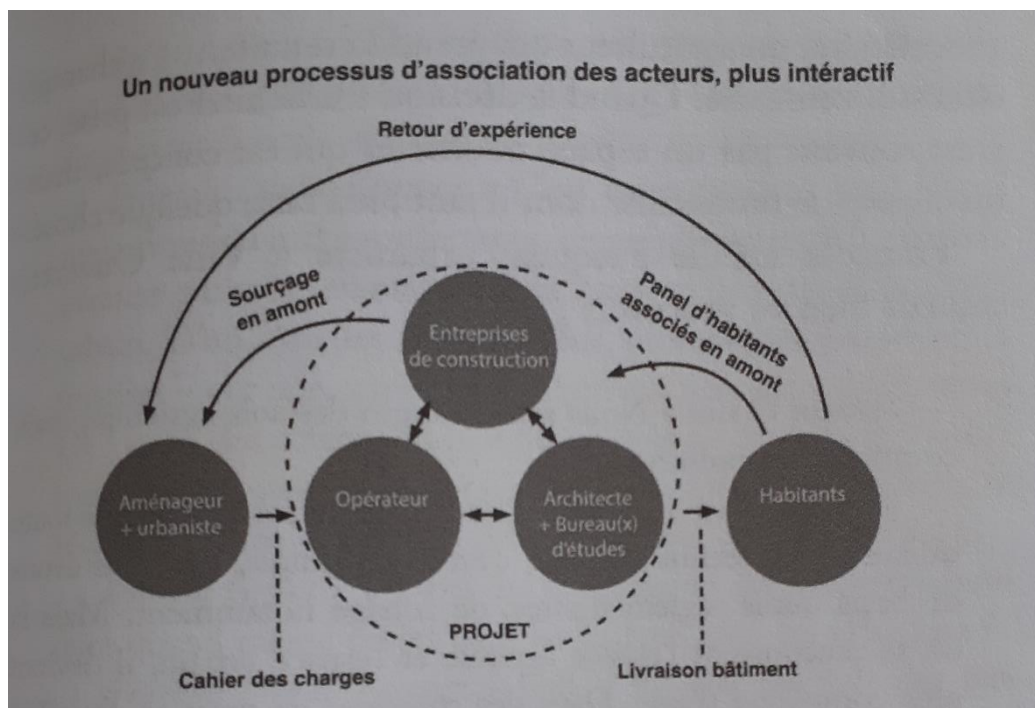


Figure 6 : Un nouveau processus d'association des acteurs, plus interactif.

Source : Manifeste pour un urbanisme circulaire, Sylvain Grisot

a) Dans l'urbanisme transitoire

L'urbanisme transitoire voit s'associer trois types d'acteurs : propriétaires, facilitateurs et occupants. En Ile-de-France, les propriétaires, d'après une analyse menée par l'IAU dans la région Ile-de-France en 2017²⁶, sont majoritairement publics (voir schéma), où les collectivités locales représentent 30% des propriétaires des sites d'occupation temporaire, suivies des aménageurs (23%) et des établissements publics (12% des projets), dont SNCF Immo, qui occupe une place importante. Cependant, les acteurs privés occupent une place croissante dans le domaine de l'urbanisme transitoire.

Une présence dominante des acteurs publics et para-publics

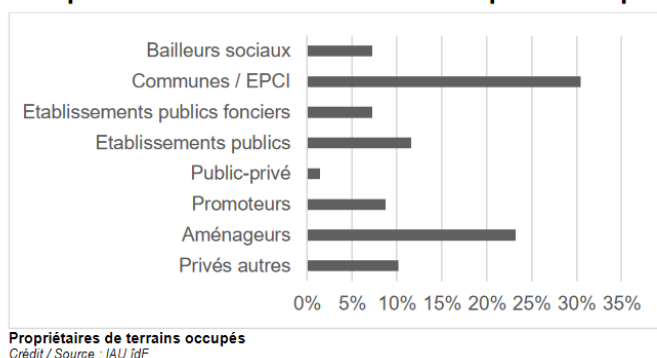


Figure 7 : Propriétaires de terrains occupés

Source : IAU Ile-de-France

²⁶ IAU Ile-de-France, (Janvier 2018) *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée* ? 106 p.

Les propriétaires, ont donc des attentes et des motivations en s'engageant dans de tels projets : limiter les coûts de gardiennage, éviter les dégradations, alléger le portage foncier, valoriser le site et le territoire, favoriser l'acceptabilité du projet à venir, préfigurer des usages, comme nous avons pu le montrer dans la première partie. Cependant, ils peuvent aussi avoir des craintes, limitant les projets d'occupation : la peur de la fin de l'occupation, qu'elle ne se déroule pas comme prévu avec l'occupant, ou sa responsabilité vis-à-vis des activités se déroulant sur son site.

Interviennent alors les facilitateurs, maîtrisant les dimensions juridiques de l'occupation temporaire, les équilibres économiques, le recrutement d'occupants et la gestion de lieux, et faisant le lien entre occupants et propriétaires. Ces projets font donc émerger de nouveaux types de professionnels, et introduisent donc un renouvellement des pratiques et des relations entre acteurs de la production et de la gestion de la ville. Pour l'Agence Intercalaire, les propriétaires ou collectivités locales viennent souvent vers eux, ou parfois ce sont même les acteurs qui vont en bénéficier (collectifs d'artistes ayant déjà un lieu d'occupation par exemple) qui font appel à eux. Quant à la recherche d'occupants, cela passe par leur réseau, des appels à candidatures, et le recours à l'Observatoire des besoins²⁷ permettant de recenser les besoins locaux.

Enfin, les occupants peuvent être très divers, ayant des attentes différentes : accéder à un espace professionnel, favoriser la mixité des usages, mais aussi, partager et diffuser des pratiques urbaines, en donnant une place importante dans la construction et la gestion du site aux habitants, les rendant davantage acteurs du projet. En effet, pour beaucoup d'occupants, les projets transitoires sont un moyen de tester de nouvelles façons de construire des lieux avec les habitants, de les faire évoluer en fonction de leurs besoins, c'est le cas de Yes we camp qui a animé le projet des Grands voisins en s'appuyant sur les compétences et savoir des structures accueillies sur place, mais aussi des voisins et des volontaires. Certains se revendiquent aussi partie intégrante de la maîtrise d'œuvre du projet à venir, en préfigurant les usages futurs du site, et en travaillant avec les futurs usagers. Il y a aussi une volonté forte de s'inscrire dans les dynamiques locales et de valoriser le territoire. D'ailleurs, des liens sont à faire entre les différentes dimensions de l'économie circulaire, abordées dans la première partie. Par exemple, il peut y avoir une volonté de valorisation des chantiers de déconstruction en les intégrant dans le projet, comme c'est le cas du projet d'occupation temporaire Actlab, mené entre 2012 et 2019 par le collectif Bellastock²⁸. Implanté sur le chantier de l'Ecoquartier Fluvial, sur l'Ile-Saint-Denis (93), il s'agit d'un laboratoire de réemploi de matériaux, en expérimentant in situ des prototypes d'aménagement à partir de matériaux réemployés, issus de chantiers du secteur.

²⁷ Site Internet Agence intercalaire, Observatoire des besoins : <https://agence-intercalaire.com/observatoire-des-besoins>

²⁸ <https://www.bellastock.com/projets/actlab/>

Nous avons donc vu que les collectivités locales sont parfois propriétaires, mais on peut se poser la question de comment elles interviennent dans de tels projets, lorsqu'elles ne le sont pas. Garantes de l'intérêt général de la cohérence des actions, elles peuvent intervenir en identifiant les sites vacants, leurs propriétaires et les usages potentiels, afin de les réactiver. Elles peuvent aussi adopter une politique de soutien financier, à travers des AMI (Appel à Manifestation d'Intérêts), laissant alors le processus ouvert aux porteurs de projets. Toujours selon l'analyse réalisée par l'IAU, on pourrait imaginer que les collectivités locales développent des actions de médiation entre propriétaires privés et occupants, apportent une assistance technique auprès des occupants, sur les branchements aux réseaux, des mises en relations avec d'autres acteurs du territoire, et des partages d'expériences.

Raphaël Besson, dans son article « Rôles et limites des tiers-lieux dans la fabrique des villes contemporaines », analyse le rôle des tiers-lieux ayant une action urbanistique dans la fabrique de la ville, en citant par exemple le projet des Grands Voisins, et met en avant les mutations que les institutions publiques doivent engager en interne pour favoriser le développement de projets de tiers lieux, auxquels on peut ajouter les projets d'urbanisme temporaire. Il parle d'une nécessaire « montée en compétence des collectivités sur les modes de gouvernance, sur les méthodes d'animation et de co-production des projets »²⁹, mais aussi de « rompre avec les logiques de silos, au profit d'une mise en réseau des services et d'un regard systémique sur les dimensions à la fois sociales, économiques et culturelles de ces espaces interstitiels », et l'accompagnement « des dynamiques ascendantes, à travers le développement d'outils numériques, de plateformes de mise en réseau, de politiques de gestion temporaire des espaces vacants ou encore le lancement d'appels à projets ouverts ».

Par ailleurs, les collectivités locales engagées dans de tels projets ont aussi des attentes qui leur sont propres : créer une dynamique entre les acteurs locaux, animer le site et le territoire, faire participer les habitants... mais aussi des attentes en commun avec les autres acteurs, les unissant ainsi à ce projet, comme on peut le voir sur le schéma suivant.

²⁹ Besson R. (2017) « Rôles et limites des tiers-lieux dans la fabrique des villes contemporaines », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement*.

Les intérêts des acteurs de l'urbanisme transitoire

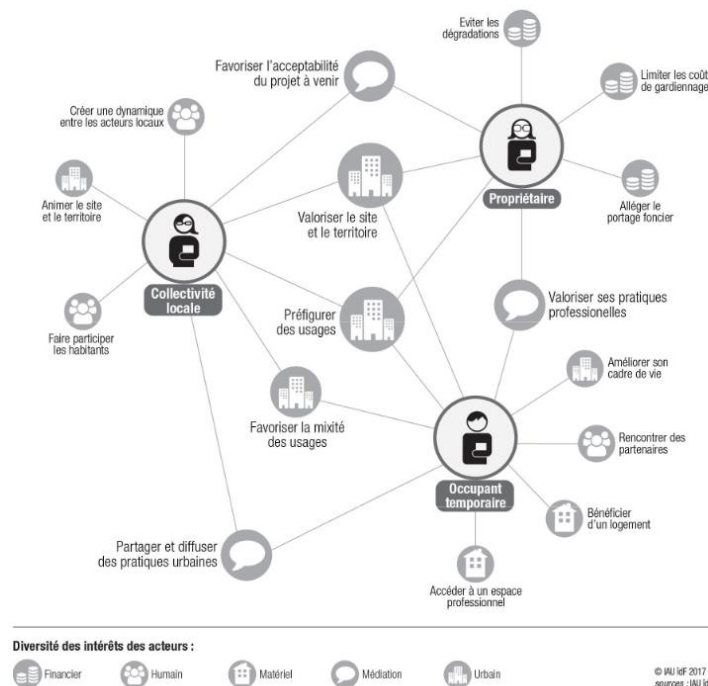


Figure 8 : Les intérêts des acteurs de l'urbanisme transitoire. Source : IAU, Ile-de-France

Cependant, travailler avec les collectivités territoriales peut parfois être difficile. L'Agence Intercalaire qui travaille avec Toulouse Métropole, notamment sur une étude sur l'urbanisme transitoire, soulève les difficultés à mettre les différents services concernés autour de la table pour travailler ensemble. Il s'agit aussi de négocier les redevances proposées par la collectivité, pour l'instant trop élevées, ou de créer un cadre qui pour l'instant est inexistant et tendre vers une mise à disposition gracieuse de bâtiments ou terrains laissés vacants. Un gros travail de sensibilisation est aussi à faire, pour travailler sur les craintes des collectivités ou des propriétaires, notamment sur le fait que les occupants quittent les lieux à temps. Dans le cadre de son étude avec Toulouse Métropole, l'Agence Intercalaire a écrit une note sur les spécificités de l'urbanisme transitoire, à destination des élus, et des services immobiliers. Cela passe donc par l'information mais repose aussi sur un travail de confiance, pour que les collectivités lâchent davantage prise vis-à-vis des porteurs de projets. Il s'agit donc de changer les manières de faire habituelles. Certaines municipalités sont assez avancées sur le sujet, comme Grenoble qui compte un élu dédié à l'urbanisme transitoire.

Mais l'urbanisme transitoire pose aussi question sur les motivations de grands propriétaires fonciers et immobiliers, souvent publics comme nous avons pu le voir, au développement de l'occupation de terrains qu'ils souhaitent généralement transformer et vendre. En effet, des projets d'occupation temporaire sur des sites vacants vont faire augmenter la valeur d'usage créée par le ou les collectifs occupants, mettant en visibilité le lieu, et donc augmenter la valeur d'échange au moment de la vente. C'est par exemple le cas

de la SNCF qui a fait appel à l'urbanisme temporaire sur ses friches ferroviaires et ses locaux désaffectés. Par ailleurs, on peut voir que c'est une pratique qui s'institutionnalise, et de plus en plus intégrée aux stratégies des acteurs « traditionnels » de l'aménagement du territoire, notamment à travers l'intégration de la question du temporaire dans les appels à projets métropolitains. Bien que les projets de ce type impulsent une dynamique positive sur un territoire, ils peuvent constituer un risque d'instrumentalisation par les acteurs privés ou de récupération politique par les collectivités locales, au profit de stratégies de marketing territorial. Comment alors concilier soutien de l'action publique, sans pour autant basculer dans la reprise politique ?

Ce qui semble ressortir de l'urbanisme transitoire est une complexité dans les rapports entretenus entre les différents acteurs. Mais en s'intégrant dans la boîte à outils des aménageurs, il permet peut-être de répondre à la complexification des logiques de production urbaine. Il peut amener à un dialogue sur la programmation, à travers les usages temporaires, la préfiguration et l'expérimentation, mais où les rôles semblent se superposer davantage.

b) Dans la construction réversible de la ville

Si la conception de bâtiments réversibles relève de la pratique de l'architecte, c'est un ensemble d'acteurs aux relations complexes que sa mise en œuvre mobilise. Car aux aspects financiers, commerciaux et techniques, propres à toute opération de construction, s'ajoute une dimension politique d'aménagement territorial, ce qui demande un gros travail de négociation avec les collectivités locales.

Pour analyser les jeux d'acteurs dans cette thématique, nous allons nous centrer sur l'exemple de l'association Hameaux légers, où plusieurs acteurs entrent en jeu : les collectivités locales, pour qui l'installation de hameaux légers permet une (re)dynamisation du territoire, les porteurs de projets, voulant s'installer en habitat réversible, les habitants des communes accueillant des Hameaux légers. L'association occupe ici une place de médiation entre ces acteurs à travers l'accompagnement qu'elle propose.

Cette médiation passe dans un premier temps par la mise en relation des collectivités locales souhaitant accueillir des Hameaux légers, et les collectifs souhaitant s'installer. Au départ quelques collectivités contactaient l'association, mais assez vite de plus en plus de collectivités ont été intéressées, et l'association n'avait plus forcément les ressources humaines suffisantes pour répondre à la demande. Comme ce sont des projets extrêmement contemporains, le travail d'interprétation de la loi demande beaucoup de temps. L'association a donc décidé de ralentir ses interventions, de se considérer en période d'expérimentation, de ne pas accompagner quarante collectivités mais cinq seulement, de prendre le temps de l'évaluation afin de tirer des conclusions de ces expériences et de réajuster sa stratégie.

L'accompagnement se fait en amont de l'installation de Hameaux légers sur les territoires. Une première phase d'identification des problématiques de territoires est

nécessaire, avant d'entrer dans la co-crédation du projet. Cette co-crédation prend en compte la concertation avec les habitants de la commune, notamment avec un gros travail sur l'acceptabilité du projet. L'intérêt d'accompagner des collectivités sur ce type de projet, c'est notamment de travailler sur son acceptabilité et d'impliquer les habitants en amont, ne serait-ce que sur le choix du collectif porteur de projet, du diagnostic territorial et de l'accueil de nouvelles populations. Mais l'opposition politique peut constituer un frein à l'acceptabilité du projet, notamment à travers les préjugés véhiculés autour de l'habitat réversible.

« Malgré toute la concertation qu'on est en train de faire, on se rend compte que plus on la fait en amont, mieux c'est, plus on arrive en tant qu'acteur extérieur, plus ça nous permet de travailler sur cette acceptabilité. Nous on essaye vraiment de convaincre les collectivités d'avoir un fort relais de concertation tout au long de ce projet-là, pour permettre que les choses se fassent aussi en douceur. » Camille Duchemin, bénévole accompagnante collectivités chez Hameaux légers.³⁰

L'acceptabilité du projet est donc travaillée à travers la concertation, des temps de rencontres entre les collectifs porteurs de projets et les habitants des communes. Mais un volet important du projet Hameaux légers, repose sur l'implication des collectifs dans le projet de territoire, qui peut passer par l'accueil en leur sein de projets d'intérêt général ou d'espaces partagés avec les habitants externes aux Hameaux légers. Par exemple en Bretagne où un collectif installé devait reprendre la gestion deux jours par semaine du café associatif du village. C'est aussi une manière d'impliquer le collectif dans le projet de territoire et aussi de reconnecter les réelles problématiques du territoire, avec le collectif.

Ensuite, l'association gère avec la collectivité et le collectif l'installation, pour la création avec la collectivité de l'AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt), l'élection ou le choix du collectif qui correspond le plus aux besoins du territoire, et l'accompagnement de ce collectif dans son installation.

On voit donc sur cet aspect de la réversibilité, à travers l'exemple de Hameaux légers, l'importance de la médiation réalisée entre les différents acteurs, notamment au niveau de l'acceptabilité du projet, d'autant plus compliquée lorsqu'il s'agit d'occuper des terrains, et donc impliquant un changement de paysage.

c) Dans le réemploi de matériaux

Nous avons mis en avant dans la première partie que le réemploi de matériaux issus de la déconstruction, souligne certains freins, notamment dans le travail entre acteurs. Pour que cette pratique se diffuse davantage, il s'agit de mobiliser tous les acteurs de la chaîne dans la démarche. Toutes les parties prenantes doivent avoir le même objectif de réduire au maximum la production de déchets.

³⁰ Entretien Hameaux légers, voir Annexes.

Parmi ces acteurs, le maître d'ouvrage, qu'il soit une personne privée, une collectivité locale – via un aménageur souvent –, l'Etat ou un promoteur immobilier, il occupe un rôle primordial puisque c'est celui qui choisit de construire ou de détruire un ouvrage. C'est donc lui qui peut, par l'élaboration d'un cahier des charges, imposer aux architectes de concevoir un bâtiment en utilisant des matériaux réemployés. En cas de démolition, il peut impulser une dynamique de réemploi en fixant des objectifs plus ou moins élevés sur ce volet. Le maître d'œuvre est le prestataire en charge de la conception de l'ouvrage ou de sa déconstruction. En accord avec les attentes du maître d'ouvrage, il peut participer à l'identification de filières de réemploi et des acteurs avec lesquels collaborer pour la réalisation du bâtiment ou sa déconstruction. L'assistant à la maîtrise d'ouvrage va aider le maître d'ouvrage à définir et piloter le projet de construction. Pour soutenir l'économie circulaire, il va pouvoir identifier les filières existantes sur un territoire afin de s'assurer de la disponibilité des gisements de matériaux et de ses débouchés. Enfin, les entreprises vont réaliser l'ouvrage et sa déconstruction. L'enjeu est ici qu'elles sensibilisent et forment à l'économie circulaire des opérateurs chargés de réaliser des diagnostics ressources, et de valoriser les matériaux pouvant être réemployés par la suite.

Des structures, telles que l'association Envirobat, peuvent accompagner les porteurs de projets dans cette démarche. Faire collaborer des acteurs ayant l'habitude de travailler individuellement, en faisant des groupements, du travail en réseau n'est pas chose facile. Envirobat se pose la question de comment mutualiser, cartographier les besoins mais aussi les acteurs présents, et sur quels critères baser ce référencement. Il s'agit aussi sans cesse de convaincre, par exemple les assurances et les contrôleurs techniques, qui vont donner le feu vert aux opérations. Sans eux, le projet ne peut aboutir.

Quant aux liens avec les collectivités locales, il s'agit là aussi pour l'association, de faire un gros travail de sensibilisation face à leurs craintes vis-à-vis du réemploi, notamment sur l'idée que rien n'est récupérable dans un bâtiment qui va être détruit, ou sur les problématiques de stockage de matériaux, et de la sécurisation des lieux de stockage, demandant davantage de moyens humains et financiers.

Ce foisonnement d'initiatives circulaires constitue donc un réel défi pour l'action publique territoriale, l'invitant à faire évoluer ses pratiques, casser les codes, et adopter un mode de fonctionnement plus flexible et adaptable. La multiplication de ces projets est certainement accentuée par les plans et programmes économiques et environnementaux, parfois réglementaires, mais en général, surtout incitatifs. On perçoit donc un réel engagement de la part de l'action publique sur la voie de l'intégration des principes de l'économie circulaire dans ses plans et programmes, et ce, à travers différents types de soutien en termes de financement, d'aide technique et d'animation, pour encourager tous ces projets. Mais cette profusion de projets pose aussi la question de la cohérence de l'action publique, l'ensemble des acteurs ne partageant pas la même vision de la circularité, tant sur les périmètres que sur les pratiques. Cela soulève également un risque de concurrence entre institutions et acteurs,

chacun souhaitant davantage de visibilité pour obtenir des financements, dans un contexte de réduction des dépenses publiques.

Cet engagement des acteurs publics est aussi discutable, comme en témoignent les difficultés relevées dans les exemples cités précédemment. Sensibiliser et convaincre représente une grosse partie du travail et amont, et en aval, la récupération politique est aussi un obstacle dans ce type de projets. La réduction des dépenses publiques et de subventions des projets amène d'autant plus à se demander si l'action publique soutient ou freine les porteurs de projets dans les démarches d'inclusion de l'économie circulaire dans l'urbanisme. Par exemple, Envirobat, ayant le statut d'association, est financée par la région Occitanie, mais aussi par l'ADEME, et l'Europe, par l'intermédiaire du FEDER (Fond Européen de Développement Régional). Une partie de son budget repose sur de l'autofinancement et relève des dons des adhérents. Cependant, l'association connaît, particulièrement depuis 2020, une baisse de son budget subventionné, et doit de plus en plus répondre à des appels à projets. Ce phénomène de généralisation des financements par appels à projets, précarisant les associations en subventionnant de moins en moins leur fonctionnement général, semble pourtant paradoxal avec la dynamique actuelle de promotion de l'économie circulaire.

Face à ces limites, les porteurs de projets semblent se positionner selon deux logiques différentes : quand certains souhaitent rester hors des radars de l'action publique, pour éviter toute récupération politique, d'autres préfèrent se positionner sur ces radars pour obtenir les soutiens humains et financiers des institutions, ou œuvrer en faveur d'un changement plus profond du système de gestion des flux de matières. Les acteurs publics sont donc perçus différemment par les porteurs de projets : d'une part comme des alliés dans l'assistance technique financière ou humaine, par la mise à disposition de foncier, le financement d'études, les subventions ou la mise en réseau ; mais aussi comme des freins, par la rugosité et le cloisonnement des institutions, le turn-over dans leurs services... Ce positionnement a donc un effet sur les initiatives, là où certains sont des projets « vitrines » de l'engagement du territoire en faveur d'un modèle circulaire, d'autres s'opposent, adoptant des initiatives plus radicales et critiques, refusant de cautionner les choix de leur municipalité.

2) Plusieurs leviers d'action

Cette difficile collaboration entre acteurs, et les limites empêchant la traduction dans l'action de ce changement de paradigme de la construction de la ville peut être facilitée par différents leviers. Nous allons à présent étudier en quoi la réglementation, la planification territoriale, mais aussi la mise en réseau et la mobilisation des acteurs, ainsi que l'évaluation de ces pratiques, peuvent constituer de réels leviers dans l'intégration de l'économie circulaire dans l'urbanisme.

a) La réglementation et la planification territoriale

La réglementation constitue un premier levier à l'intégration de l'économie circulaire dans les pratiques. Cela relève en premier lieu d'acteurs nationaux ou européens, sur les questions de cadre assurantiel, de réglementations, règles techniques sur la production, d'utilisation de matériaux et la valorisation des déchets ; l'imposition de taxes auxquelles sont soumises les activités d'extraction de ressources naturelles, d'enfouissement de déchets...

En ce qui concerne le réemploi, la réglementation est plutôt encourageante. En 2020, la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et l'économie circulaire a été adoptée³¹. Elle vise notamment à mettre en place des filières à Responsabilité Elargie du Producteur (REP) pour les matériaux de construction : chacune des structures qui met sur le marché des produits du BTP doit prendre en charge financièrement leur fin de vie. Par ailleurs, l'article L. 111-10-4 rend obligatoire la réalisation d'un diagnostic relatif à la gestion des produits, matériaux et déchets issus de travaux de démolition ou réhabilitation significative de bâtiments³². En continuité de cet article, la loi a aussi inséré l'article L. 541-4-4 ne prescrivant plus le statut de déchet aux produits et équipements destinés au réemploi, après réalisation d'un tri des matériaux, équipements ou produits de construction effectué par un opérateur ayant la faculté de contrôler les produits et équipements pouvant être réemployés.

Ce diagnostic produits/matériaux/déchets, rendu obligatoire avant démolition ou réhabilitation, pourrait être un bon outil, en fournissant des informations permettant à l'ensemble de la chaîne d'acteurs de mieux gérer les déchets et de favoriser leur valorisation. Il est cependant discutable puisque ce diagnostic n'est en fait obligatoire qu'avant des opérations de démolition impliquant les bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 1000 m². En dessous de cette surface, elle se base sur le volontariat.

Par ailleurs la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, votée en 2015 vise à contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à la préservation de l'environnement, comme énoncé. En ce qui concerne la construction, comme nous l'avons évoqué dans la première partie, trois objectifs sont à retenir :

- La valorisation d'au moins 70% des déchets du bâtiment d'ici 2020 ;
- La réduction des déchets non inertes de 30% d'ici 2020 ;
- Le développement du réemploi, de la collecte et de la valorisation des mobiliers.

³¹ Loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire. <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000041553759/>

³² Art. L. 111-10-4. Loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire. https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000041553816

Bien que la réglementation relève d'acteurs nationaux voire européens, les acteurs territoriaux, collectivités territoriales et services déconcentrés de l'Etat disposent aussi de moyens d'action. A l'échelle d'une opération, la programmation et la conception peuvent viser à limiter les entrées et sorties de matières ou favoriser l'implantation de sites d'entrepôts temporaires de matériaux secondaires et déchets ainsi que des sites de production de matériaux. La ville de Paris s'est par exemple engagée à appliquer les objectifs, de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, déclinés dans son plan d'actions économie circulaire 2017-2020, votée en juin 2017. La direction des constructions publiques et de l'architecture (DCPA) assure l'exploitation, la rénovation et la construction des équipements publics et des locaux administratifs, (environ 3500 bâtiments). Elle est pilote des actions suivantes :

« Action 2 : Chantiers de bâtiments : diagnostiquer, trier et valoriser les ressources de chantier Chaque chantier est désormais considéré comme un gisement de ressources matérielles dans une logique d'économie circulaire. Les actions engagées concernent prioritairement la valorisation (réemploi et recyclage) des matériaux sur site et hors site :

- Réemploi sur site par l'entreprise
- Réemploi sur d'autres sites
- Réemploi ou recyclage dans les filières

Action 3 : Construction durable et circulaire : installer les bases de nouveaux modèles économiques.

Il s'agit de préconiser l'utilisation d'éco-matériaux, de matériaux de réemploi ou de recyclage dans tous les chantiers de construction et de restructuration

Action 6 : Réemploi : création d'un atelier central municipal du réemploi de matériaux du bâtiment »³³

L'action publique pourrait aussi faire progresser les pratiques par la mise en place de taxes, comme la TVA circulaire, qui pourrait constituer un levier dans l'évolution des pratiques mais pour l'instant sous-exploité. Elle donnerait la possibilité d'appliquer à certains produits un taux de TVA réduit qui tiendrait compte de la vraie plus-value environnementale, liée à l'impact de leur production. Mais pour porter une telle mesure, il faudrait que l'Etat soit convaincu que des recettes fiscales inférieures à cette TVA soient compensées par des externalités positives, le coût des externalités environnementales. Il y a donc un vrai travail de

³³Cédissia About de Chastenot. « Quelle mise en œuvre de l'économie circulaire a la direction des constructions publiques et de l'architecture de la ville de Paris ? » Landau, Bernard, and Youssef Diab. *Économie Circulaire, Territoires Et Génie Urbain [actes De La 12e Université D'été De L'École Des Ingénieurs De La Ville De Paris Tenue Du 4 Au 7 Septembre 2018]*. 2019. Print.

sensibilisation à faire ici aussi, notamment en recherche et développement pour faire progresser le contexte réglementaire.

Au-delà de la réglementation, les documents d'urbanisme et outils de planification territoriale constituent des possibilités de diffusion de l'économie circulaire. L'identification des méfaits de l'étalement urbain n'est pas récente, dès les années 1980 les lois de décentralisation faisaient apparaître la notion de « gestion économe de l'espace » dans le code de l'urbanisme. Depuis 2000, avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), la lutte contre l'étalement urbain passe par le biais de documents d'urbanisme. Leur fonction première étant d'ailleurs : « d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »³⁴.

Aujourd'hui, les documents d'urbanisme ont donc un rôle essentiel en premier lieu dans la dynamisation de l'offre et la valorisation des ressources locales. Par exemple, à travers le développement de cadastres de ressources, recensant les mines urbaines et les gisements de ressources secondaire à valoriser et dans quelles mesures les optimiser. Au-delà des ressources en matériaux, la réalisation de diagnostics de terrains en attente de construction ou de bâtiments vacants, constitue un enjeu majeur pour à la fois concevoir des équipements nécessaire à la mise en place de l'économie circulaire dans le domaine du bâtiment (stockage, centres de tri, ressourceries ou ateliers de transformation de matériaux) mais aussi pour pouvoir le mettre à disposition de porteurs de projets innovants, pouvant occuper temporairement les espaces et parfois répondre aux besoins sociaux du territoire.

Par ailleurs, pour ce qui est de l'implantation d'habitats réversibles, le PLU, Plan Local d'Urbanisme, créé depuis la loi SRU, définit la destination générale des sols, ainsi que les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il est donc un levier à mobiliser pour obtenir une autorisation d'installation. Il doit aussi exposer clairement le projet global d'urbanisme et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et donc, les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution d'une agglomération. Il a donc un rôle clé quant à la protection des zones naturelles, mais peut aussi être révisé pour la construction de bâtiments réversibles par exemple, ou permettre de développer des outils compatibles avec l'urbanisme transitoire. En effet, le décret du 28 décembre 2015 modernisant le plan local d'urbanisme (PLU) offre la possibilité, dans les zones urbanisées et à urbaniser, de créer des secteurs sans règlement, dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies. Cela introduit une

³⁴ Article L121-1 du code de l'urbanisme

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028810335/2014-03-27

certaines souplesses dans la conception du cadre de planification, pouvant faciliter l'urbanisme transitoire.³⁵

La réglementation et la planification territoriale, nous l'avons vu, constitue donc un outil à mobiliser. Cependant, nous verrons en troisième partie, qu'elles peuvent aussi être des freins, par leur complexité et leur évolution incessante.

b) Par la mise en réseau et la mobilisation des acteurs

Bien que nous ayons perçu le travail interdisciplinaire entre acteurs de l'urbanisme et de la construction comme complexe, nous allons à présent voir que la mise en réseau peut aussi être identifiée, au contraire, comme un réel levier.

Tout d'abord comme nous avons pu le présenter dans la première partie, la mutualisation d'espaces, mais aussi la mutualisation de ressources peuvent être considérés comme facilitants. Dans le réemploi par exemple, pour assurer le traitement des matériaux, les acteurs mutualisent leurs moyens logistiques ce qui leur permet de réduire leurs coûts en centralisant une diversité de matériaux. La mutualisation et l'échanges de connaissances et de bonnes pratiques sont aussi un levier. Nous avons par exemple relevé que l'association Hameaux légers, fait tout un travail de recherches et de vulgarisation de la réglementation, à disposition du grand public. En ce sens, les outils numériques simplifient la conservation et le partage d'informations, nécessaires à la mise en œuvre de l'économie circulaire. Sur la thématique du réemploi, on voit aussi naître des plateformes mettant en relation l'offre et la demande et permettant davantage de visibilité des ressources locales. En échangeant avec l'Agence intercalaire est venue l'idée de travailler davantage en coopération avec les acteurs du territoire œuvrant pour un urbanisme transitoire, en cartographiant et articulant les structures par filières, pour répondre de manière plus adaptée selon la nature des demandes. Il est nécessaire de repérer les zones de frottement pour identifier là où il y a concurrence ou plutôt complémentarité.

L'association Envirobat Occitanie a pour mission d'accompagner l'évolution des pratiques des professionnels de la construction et de l'aménagement dans les enjeux de la transition énergétique et écologique, notamment en animant le réseau de professionnels en Occitanie, et travaillant à la promotion et la diffusion de « bonnes pratiques ». Elle accompagne par ailleurs plus individuellement les acteurs, mais développe aussi des outils pédagogiques d'accompagnement et d'évaluation sur les aspects environnementaux, économiques et sociaux. Pour accomplir ses objectifs, l'association alimente un centre de ressources sur diverses thématiques : l'aménagement, la rénovation, la construction, les matériaux, la biodiversité, la perméabilisation des sols, l'économie circulaire... Elle a aussi pour

³⁵ Diguët C., Zeiger P., Cocquière A. « L'urbanisme transitoire : aménager autrement » Note rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme n°741, février 2017. <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-amenager-autrement/>

vocation de fédérer les acteurs, à travers des rencontres inter-métiers, basées sur des retours d'expériences, à destination de professionnels déjà convaincus et pour sensibiliser les autres à faire évoluer les pratiques.

L'économie circulaire fait aussi émerger de nouveaux acteurs, comme nous l'avons identifié : que ce soit dans l'urbanisme transitoire, avec les facilitateurs faisant le lien entre propriétaires et occupants, ou dans le réemploi, par le diagnostic ressources, ou encore la valorisation de matériaux. De nouvelles formations sous forme de MOOC à destination d'étudiants ou de professionnels ou de formations initiales ou continues permettent de se former à ces nouvelles pratiques. Nous verrons dans la troisième partie, que des projets innovants, comme les Agiles, sont un moyen de sensibiliser et de former les professionnels de demain.

D'autre part, des stratégies de labellisation sont aussi mises en place, valorisant des pratiques plus sobres et intégrant davantage l'économie circulaire. C'est par exemple le cas d'Envirobat Occitanie, en accompagnant les structures et co-évaluant avec elles leurs projets. L'association Hameaux légers est aussi un peu dans cette démarche. Après avoir connu assez vite un fort engouement de la part du grand public, a voulu recentrer le projet autour d'une charte, et accompagner uniquement les collectifs et collectivités y répondant. Le risque de ces labels est d'être motivés par de la reprise politique, ou à des fins de greenwashing, ou de marketing territorial, mais les associations qui les portent semblent prendre ce risque en compte dans leur démarche.

La collaboration mais aussi la formation commune et l'échanges être professionnels de domaines distincts semble donc primordiale pour faciliter des démarches circulaires. Cela passe aussi par la sensibilisation des acteurs, mais cette sensibilisation, pour être efficace, doit rendre compte aussi des impacts positifs de ces initiatives d'économie circulaire.

c) Par l'évaluation des pratiques et l'analyse du cycle de vie

Comme nous l'avons évoqué, les initiatives circulaires réinterrogent l'action publique, et ces nouveaux paradigmes complexifient les exercices d'évaluation des incidences environnementales, sociales et économiques qu'elles peuvent engendrer.

Certaines pratiques plutôt récentes, comme l'urbanisme transitoire qui commence à être institutionnalisé, nécessitent d'être évaluées tout particulièrement. En effet, la multiplication des projets d'urbanisme temporaire et l'instrumentalisation de la pratique par des acteurs privés ou des collectivités au profit du marketing territorial soulèvent l'importance de l'enjeu de l'évaluation, notamment pour se questionner sur les effets sociaux sur les territoires investis, et à qui profite réellement ce type de projets : au territoire et aux habitants par l'animation et le développement entraînés par les collectifs occupants ? aux collectifs ou publics bénéficiaires des lieux ? ou encore, aux propriétaires immobiliers faisant ainsi augmenter la valeur de leur bien ou faisant de la communication sur leur projet ?

Au-delà des impacts sociaux, les impacts environnementaux sont essentiels à évaluer, et notamment par l'analyse du cycle de vie de matériaux, produits, et bâtiments. Le but de l'analyse du cycle de vie est de quantifier les dommages d'un produit ou d'un ouvrage sur l'environnement à toutes ses étapes de vie : pour un bâtiment, cela va de l'extraction des matières premières, leur production, leur transport, mais aussi la construction du bâtiment, son usage, sa maintenance, son recyclage et sa fin de vie, ce qui forme une boucle.

Souvent, chaque acteur ne connaît qu'une petite partie d'un ensemble dans la réalisation mais aussi dans l'évaluation. Une évaluation intersectorielle est ainsi nécessaire, permettant d'intégrer des aspects à la fois environnementaux, économiques, sanitaires, sociaux... Il est aussi nécessaire d'avoir une analyse à la fois quantitative et qualitative. Il y a en effet un enjeu d'équilibre entre les moyens affectés entre la mise en œuvre d'un projet et son évaluation. Cependant, du fait du caractère souvent expérimental des initiatives, les porteurs de projets semblent ne pas avoir toujours les outils adaptés pour mesurer les impacts quantitatifs (tonnages recyclés, émissions de GES évitées, etc.) que leur projet a générés. Mais ce manque d'évaluation quantitative les amène à avoir peu de marges de manœuvre, humaines, financières ou techniques, pour suivre et évaluer ces impacts.

En continuité avec l'analyse intersectorielle du cycle de vie, il s'agit finalement de percevoir l'urbanisme circulaire comme une symbiose, un métabolisme. On peut relier cette idée à celle de symbiose industrielle, qui est l'association étroite de deux ou plusieurs organismes différents, mutuellement bénéfiques, grâce à la proximité, la diversité d'acteurs et de flux présents. Dans ce système, plus le nombre d'acteurs est important, plus le nombre de ressources utilisables par d'autres va l'être. Cette notion de symbiose industrielle va alors permettre d'analyser les flux engendrés par la ville, dans sa construction et dans ses usages.

3) Le choix de l'échelle

Comme évoqué précédemment, il faut donc appréhender la ville comme un écosystème où rien ne se perd et tout se transforme. Cela revient donc à faire un bilan des flux de matières et de leurs trajectoires dans cet écosystème. Mais quelle échelle semble la plus pertinente pour analyser ces flux ? Une ville, un département, une région ? les limites administratives sont-elles appropriées ? Ce sera l'objet de cette troisième sous-partie.

a) Métabolisme urbain ou territorial ?

La notion de métabolisme urbain permet d'appréhender cet écosystème d'acteurs qu'est la construction de la ville, en intégrant l'idée de flux de matières. D'abord traité d'un point de vue industriel puis urbain, le métabolisme a donné lieu dans les années 1960-1980 à la notion d'écologie urbaine, et plus récemment à l'écologie industrielle et territoriale, faisant d'ailleurs partie des 7 piliers de l'économie circulaire, vus dans la première partie. L'urbanisme circulaire ne se limite en effet pas à la gestion des déchets ou au recyclage des matériaux, mais s'ouvre plus généralement à la fabrique et la gestion même des villes ou territoires urbains, en ayant une approche globale et systémique. L'écologie industrielle et territoriale, champ scientifique plus ancien que le concept de l'économie circulaire, promeut un partenariat industriel mis en place par des entreprises et d'autres acteurs locaux, visant à échanger des ressources, à dématérialiser et à relocaliser l'économie pour une gestion efficace des ressources et la valorisation locale des déchets,³⁶ à travers le projet de mettre en commun des enjeux locaux (gestion de ressources, de déchets, production d'énergie), des compétences et des équipements.³⁷ Au-delà de la réduction des consommations en ressources et énergies, et la valorisation des déchets, elle permet aux entreprises d'être davantage ancrées dans le territoire, réduisant leurs coûts grâce aux économies de mutualisation et de substitution, créant de la valeur ajoutée et maintenant ainsi des emplois locaux.

Selon Sabine Barles, urbaniste, le métabolisme territorial qui est une extension du concept de métabolisme urbain, désigne « l'ensemble des flux d'énergie et de matières mis en jeu par le fonctionnement d'un territoire donné »³⁸. Il constitue également un outil, puisqu'il « interroge le fonctionnement matériel des villes en s'intéressant à l'ensemble des flux, qui entrent, sortent et sont transformés par le système urbain »³⁹. Ainsi, la ville est caractérisée par sa très faible fonction alimentaire et l'omniprésence de la fonction d'échange due à la proximité et la densité de population est le fruit de ce métabolisme. De cette manière, le génie urbain, et la construction de la ville contribuent fortement à l'organisation du métabolisme urbain, à travers les infrastructures urbaines qui organisent la circulation énergétique et matérielle, la circulation humaine...

³⁶ Buclet N., (2015), « Essai d'écologie territoriale. L'exemple d'Aussois en Savoie », CNRS Éditions, Paris, 216 p.

³⁷ Beaurain C., Brulot S., (2011) « L'écologie industrielle comme processus de développement territorial : une lecture par la proximité », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n° 2, p. 313-340.

³⁸ Barles Sabine, « Écologie territoriale et métabolisme urbain : quelques enjeux de la transition socioécologique », dans *Revue d'économie régionale et urbaine*, Armand Colin, décembre 2017, pp. 819-836.

³⁹ Définition de Bahers, Jean-Baptiste, et Mathieu Durand. « Quelle matérialité pour les relations ville-campagne ? Les enjeux de l'économie circulaire », *Pour*, vol. 236, no. 4, 2018, pp. 135-151

Selon Sabine Barles, le métabolisme urbain comprend quatre caractéristiques majeures⁴⁰ :

- L'externalisation, les urbains n'ont par exemple pas à produire leur nourriture, ils externalisent donc cette fonction à d'autres territoires
- La densité spatiale, liée à la concentration de la population et à la fonction d'échange
- La présence de stocks, qui définissent la ville par une accumulation matérielle de bâtiments notamment
- L'importance des consommations finales liée à la concentration de population

La notion territoriale a alors son importance ici, en particulier quand on s'intéresse aux interactions qu'il peut y avoir entre les sociétés et la biosphère, mais aussi dans la dimension sociale, puisque ces flux d'énergie et de matières sont organisés par les sociétés et les acteurs présents sur les territoires. Selon le territoire, ce métabolisme ne va pas s'organiser de la même manière ni avoir les mêmes effets. Du fait de l'externalisation de certaines fonctions à d'autres territoires, il est parfois plus pertinent de passer à l'échelle territoriale plutôt qu'urbaine. Le métabolisme territorial, va davantage interroger le fonctionnement matériel des territoires en s'intéressant à l'ensemble des flux, qui entrent, sortent et sont transformés par le système urbain. Il s'agit aussi de connaître les trajectoires des différents flux, leurs prélèvements et rejets dans la nature.

b) Une approche interterritoriale nécessaire, mais à quelle échelle ?

Au regard des thématiques abordées jusqu'ici, une condition de mise en œuvre de l'approche métabolique des espaces urbains qui semble incontournable est la coopération basée sur le concept d'interterritorialité. Il ne s'agit pas de penser la ville comme un espace clos, mais comme un espace d'interaction avec le monde.

En accord avec les principes du développement durable, l'économie circulaire devrait être mise en œuvre au plus près des acteurs locaux et de leurs réseaux, pour éviter des impacts environnementaux liés aux déplacements par exemple, mais aussi pour une meilleure appropriation par les acteurs eux-mêmes. Mais il s'agit aussi d'accroître les coopérations entre territoires, puisque si l'on prend l'exemple des métropoles, leur fonctionnement actuel et leurs nombreux besoins ne permettent pas leur autosuffisance, leurs ressources venant d'ailleurs la plupart du temps de l'extérieur. La question des interdépendances est donc ici au cœur des préoccupations.

⁴⁰ Landau B. and Diab Y., (2019) *Économie Circulaire, Territoires Et Génie Urbain, Actes De La 12e Université d'été de L'École des Ingénieurs de La Ville De Paris Tenue du 4 au 7 Septembre*, Editions Ponts et Chaussées Presses, 223 p.

Mais la notion d'interterritorialité pose la question de l'échelle adaptée pour la mise en action de l'économie circulaire en général, et ici dans le domaine de l'urbanisme. Les avis divergent sur le choix d'échelle, Delphine Gallaud et Blandine Laperche, dans leur ouvrage *Economie circulaire et développement durable : écologie industrielle et circuits courts* expliquent que l'économie circulaire doit s'inscrire « dans un projet global à une échelle territoriale pertinente »⁴¹. Mais d'autres, comme Sabrina Dermine-Brullot estiment « qu'il n'existe pas de territoire unique et encore moins de territoire idéal »⁴² pour sa mise en œuvre. Sébastien Bourdin, Amadou Niang et André Torre, dans leur article « L'économie circulaire, quels enjeux de développement pour les territoires ? », définissent le territoire comme « un espace géographique borné, construit social complexe d'acteurs (ménages, entreprises, organisations, etc.) cherchant à mobiliser des ressources pour mettre en œuvre un projet commun. »⁴³

Les directives européennes autour de la prévention et la gestion des déchets ne font aucune mention à l'échelle territoriale sur laquelle les flux doivent être maîtrisés. Quant à la France, la législation oblige à traiter les déchets à l'échelle des départements et des régions, dans le but de rapprocher les territoires de production et de traitement. Par ailleurs, les lois NOTRe et TECV (Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte) définissent la Région comme le territoire privilégié de planification des actions d'Economie circulaire. Dans l'urbanisme transitoire, l'interterritorialité est aussi à penser. Les petites communes, étant pourtant fortement touchées par la vacance immobilière, mais étant moins outillées en termes d'ingénierie, les échelons des EPCI et des départements semblent pertinents pour concevoir et mettre en œuvre des stratégies intégrées sur plusieurs sites d'interventions, mais aussi pour répondre à des AMI et obtenir des financements. Il faut donc questionner les articulations entre les différents dispositifs des collectivités locales et de l'Etat qui peuvent renforcer les territoires pour que ce genre de dispositifs ne bénéficient pas uniquement aux métropoles.

Mais dans le domaine de l'économie circulaire, dans lesquels les projets ont souvent des limites géographiques floues et peuvent même se superposer en fonction des acteurs et de leurs échelles d'action. Le territoire pertinent pour la mise en œuvre de l'économie circulaire n'est donc pas forcément une entité administrative, quelle que soit sa taille (région,

⁴¹ Gallaud D., Laperche B., (2016) *EC et développement durable : écologie industrielle et circuits courts* ISTE éditions Ltd, coll. « Innovation, entrepreneuriat et gestion », vol.5, 150 p.

⁴² Dermine-Brullot S., Junqua G., Zuindeau B., 2017, « Écologie industrielle et territoriale à l'heure de la transition écologique et sociale de l'économie », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n° 5,p. 771-795, <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2017-5-page-771.htm>.

⁴³ Bourdin S., Niang A., et Torre A., (Avril 2020) « L'économie circulaire, quels enjeux de développement pour les territoires ? », *Développement durable et territoires*, Vol. 11, n°1, 17 p.

département, commune ou quartier), mais plutôt un espace couvrant plusieurs de ces entités administratives, dans lequel les acteurs locaux se mobilisent et se coordonnent, et activent les ressources territoriales. Les collectivités territoriales ont alors un rôle clé à jouer, comme nous l'avons vu auparavant, dans la coordination des actions.

Comme nous avons pu l'analyser jusqu'ici, il ne semble plus y avoir un unique bon modèle à appliquer en termes de choix d'échelle territoriale, étant donné la pluralité d'acteurs qui interviennent dans ce métabolisme, et donc d'attentes différentes. Peut-être pourrait-on considérer que l'on travaille à la bonne échelle sur la question écosystémique lorsque l'ensemble des flux et des fonctions des territoires sont pris en compte spatialement mais aussi thématiquement ? La bonne échelle comprend alors l'ensemble des échanges du territoire métropolitain et des territoires avec lesquels il est connecté, elle n'est donc pas nécessairement la même selon qu'il s'agisse de flux de produits alimentaires que de flux de matériaux par exemple. Il ne s'agit donc pas de voir cette échelle comme quelque chose de figé, définitif, ni régie par des limites administratives.

c) La bio-région comme outil d'analyse des relations interterritoriales

Le concept de bio-région apparaît alors comme une piste intéressante d'analyse des relations interterritoriales. En effet, les limites de la bio-région ne sont pas définies par des frontières administratives, mais des limites géographiques qui prennent en compte au contraire les communautés humaines et les écosystèmes. Il s'agit donc d'un système socio-territorial, entre l'établissement humain et l'environnement, rétablissant sous une forme nouvelle les relations de longue durée entre ville et campagne, pour atteindre l'équité territoriale.

En 2020, les étudiants du Master 1 APTER ont eu l'occasion de travailler sur l'analyse de flux en Pays Pyrénées Méditerranée dans le cadre de leur atelier, et ont alors utilisé le concept de bio-région qu'ils ont présenté ainsi, à partir de la définition de Lucile Garçon et Aurore Navaro : « Une bio-région urbaine est le référent conceptuel approprié pour traiter d'une manière intégrée les domaines économiques (système local territorial), politiques (autogouvernement), environnementaux (écosystème territorial) et l'habiter (lieux fonctionnels et lieux de vie dans un ensemble de villes, bourgs et villages) d'un système socio-territorial qui cultive un équilibre de coévolution entre établissement humain et milieu ambiant, rétablissant sous une forme nouvelle les relations de longue durée entre ville et campagne pour atteindre l'équité territoriale. »⁴⁴ Il s'agit donc de trouver le bon équilibre

⁴⁴ M1 APTER Université Toulouse Jean Jaurès, (Février 2020) *Les flux en Pays Pyrénées Méditerranée : Analyse territoriale dynamique*.

entre ces différents domaines, comme présenté dans le schéma ci-dessous, réalisé par les étudiants en Master 2 APTER, lors du séminaire « Faire la métropole bio-inspirée »⁴⁵ en 2021.



Synthèse / Faire la Métropole Bio-inspirée / 2021

13

Figure 9 : La notion de biorégion comme outil d'analyse des relations interterritoriales

Source : Webinaire Acte II – Faire la Métropole Bio-inspirée, Comment la nature inspire-t-elle une économie circulaire urbaine ? M2 APTER Université Toulouse Jean Jaurès, Janvier 2021

Lors de ce travail sur l'interterritorialité, ils ont pu se demander si ces interrelations entre la métropole et les autres territoires sont à bénéfices réciproques, et si la métropole, souvent réceptrice des moyens, apporte autant aux territoires connexes.

Il est en effet nécessaire de réinterroger le pouvoir des métropoles, celles-ci ayant du mal à gérer leurs déchets, leurs gisements, ce qui interroge sur leurs capacités à gouverner les flux de ce métabolisme. Cette interterritorialité demande aussi de remettre en question l'opposition entre des territoires « servants » et des territoires « servis », déconstruire le modèle opposant le centre à la périphérie et commencer à organiser des réseaux de villes et des villes et villages. Il s'agit aussi de promouvoir une gouvernance bio-régionale à travers la pratique de la démocratie participative partant de l'échelle la plus locale afin de permettre la cogestion des décisions concernant l'exploitation, la mise en valeur des ressources locales et les modalités des échanges.

⁴⁵ M2 APTER Université Toulouse Jean Jaurès, Acte II – Faire la Métropole Bio-inspirée, Comment la nature inspire-t-elle une économie circulaire urbaine ? Janvier 2021

Par ailleurs, des moyens sont de plus en plus mis en œuvre pour officialiser les liens entre métropoles et autres territoires, souvent informels, et instaurer ainsi des rapports réciproques et justes. Les contrats de réciprocité apparaissent comme un outil, en partant du réel pour organiser les flux et les échanges afin de répartir les ressources et tirer parti au mieux des richesses des territoires.

Pour relier cette thématique à l'urbanisme circulaire, et à la problématique de l'étalement urbain, travailler en coopération entre les territoires c'est aussi assurer la cohérence des actions à toutes les échelles, sans créer de concurrence entre les territoires. Pour éviter l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, les territoires vont porter des missions différentes. Alors que les métropoles doivent sans doute intensifier leurs usages pour éviter l'étalement, tout comme dans le périurbain, les villes moyennes ont la nécessité de planifier à la bonne échelle et les zones rurales sanctuariser les sols et accueillir dans les bourgs. Mais pour assurer une cohérence entre ces différentes typologies de territoires, la coopération interterritoriale est nécessaire.

Ce qui ressort donc principalement de cette seconde partie, sur la traduction dans l'action de l'urbanisme circulaire est la nécessaire coopération à la fois interdisciplinaire, entre les acteurs, mais aussi interterritoriale, que ce soit dans l'action que dans l'analyse des effets de l'économie circulaire sur les territoires. Nous avons pu mettre en avant le rôle ambigu de l'action publique dans l'intégration de l'économie circulaire à la construction et la gestion des territoires, pouvant être un levier mais aussi un frein. Un élément qui semble être récurrent est la nécessaire sensibilisation, des professionnels, mais aussi des collectivités locales, dans le changement de leurs pratiques. Ces deux premières parties portant plus sur de la recherche, la troisième partie tentera de confronter les points et problématiques évoqués précédemment au cas concret des projets Campus et Toits, et les Agiles, auxquels j'ai pu participer lors de mon stage, et leur mise en œuvre opérationnelle.

Partie 3 : Le projet des agiles, une proposition innovante pour l'habitat des jeunes

Après avoir analysé l'urbanisme circulaire et la manière dont les acteurs et les territoires s'en saisissent, nous allons à présent étudier un exemple de mise en œuvre opérationnelle, à travers les projets *Campus et Toits* et *Les Agiles*, porté par les associations Le Bruit de la Conversation et Campus et Toits.

Nous allons chercher à cerner, en quoi les projets *Campus et Toits*, et *Les Agiles*, en continuité de Campus et Toits, reprennent les trois piliers de l'urbanisme circulaire, présentés précédemment. Nous étudierons ensuite l'ancrage territorial de ces deux projets, à travers les jeux d'acteurs qui les composent, l'acceptabilité de ces deux projets, mais aussi l'analyse de leur échelle territoriale. Nous terminerons par une réflexion sur les limites et leviers des premiers retours de cette expérimentation. Je présenterai au fur et à mesure de cette dernière partie l'implication j'ai pu avoir autour de (ou dans) ces différents projets durant mon stage.

1) L'ancrage dans l'urbanisme circulaire

De quelle manière, *Campus et Toits*, un projet de coopérative de colocations pour des jeunes de moins de trente ans, visant à occuper des logements vacants de propriétaires publics ou privés ; et *Les Agiles*, un projet d'habitat réversible, installé sur du foncier vacant et construit à partir de matériaux de réemploi, pour accueillir de la colocation de jeunes de moins de trente ans, s'ancrent-ils dans l'urbanisme circulaire ?

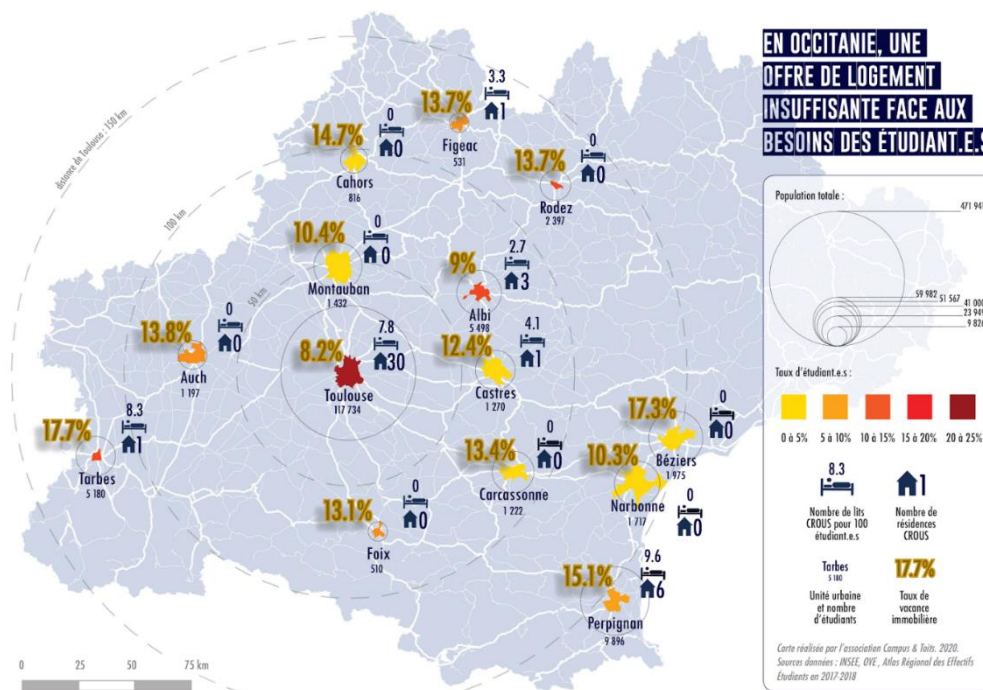
a) Deux projets intégrant l'urbanisme transitoire : l'occupation de logements vacants et l'utilisation de terrains en attente d'aménagement

Le premier pilier de l'urbanisme circulaire, déjà présenté, et proposé par Sylvain Grisot est l'intensification des usages, notamment en occupant et réactivant la vie locale des bâtiments laissés vacants de façon provisoire, en attente de projets ou d'usages futurs.

Campus et Toits, dans sa mission de réduction de l'impact environnemental lié à l'habitat et de valorisation par l'occupation de logements vacants de propriétaires publics ou privés, s'intègre donc à l'urbanisme circulaire, en luttant dans le même temps, contre le mal-logement et pour l'amélioration des conditions de vie des étudiants et des jeunes mais aussi en participant au développement économique, urbain et social des villes universitaires.

Figure 10 : Carte d'analyse de la vacance et de l'offre de logements étudiants sur le territoire d'implantation.

Source : Comité de pilotage n°2, 2 juin 2020 Campus et Toits



Parallèlement à la situation de mal-logement des étudiants, et des jeunes en général en France, le nombre de logements vacants de longue durée ne cesse d'augmenter et représente 8% du volume de logement global. Concernant la région Occitanie, le parc de logements vacants est plus important dans les petites villes comme Foix (11,7 %) que dans les grandes villes comme Toulouse (7 %). Face à ces constats, Campus & Toits s'est donné pour mission de proposer aux jeunes de moins de trente ans des logements abordables, écoresponsables et participatifs sous forme de colocations.

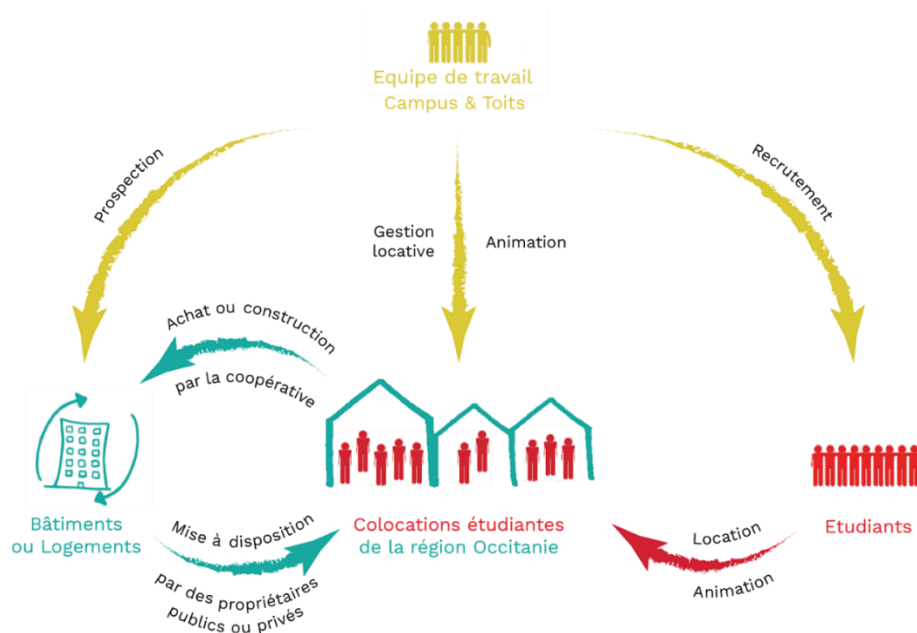


Figure 11 : Fonctionnement du projet Campus & Toits

Source : Comité de Pilotage n°2, 2 juin 2020 Campus & Toits

L'association procède donc en faisant de la prospection auprès de propriétaires publics ou privés, pour la mise à disposition de bâtiments ou logements vacants, dont elle assure ensuite la gestion locative pour accueillir des colocations de jeunes. A Foix par exemple, la commune a permis l'accès à la liste des logements vacants, permettant à l'association de contacter leurs propriétaires. A Toulouse, c'est beaucoup plus compliqué d'avoir accès à une liste de ce type. Lors de mon stage, j'ai pu notamment travailler sur cet aspect, par la recherche de logements vacants, en contactant des propriétaires privés, mais aussi en participant à des réunions avec des partenaires (bailleurs sociaux, financeurs...). Une difficulté que j'ai pu rencontrer est notamment la réticence de la part des propriétaires d'accueillir de la colocation, ou essayant d'imposer des candidats à recruter en échange du prix bas de leur logement alors que normalement, avec l'agrément d'intermédiation locative, ils n'ont pas de droit de regard sur le public logé.

L'association prévoit plusieurs pistes de développement de son activité. Pour l'instant à travers la location de logements dans des bâtiments inoccupés, elle se projette dans un second temps dans l'achat et/ou la construction de bâtiments ou de logements. C'est de cette manière qu'a été lancé le projet des Agiles.

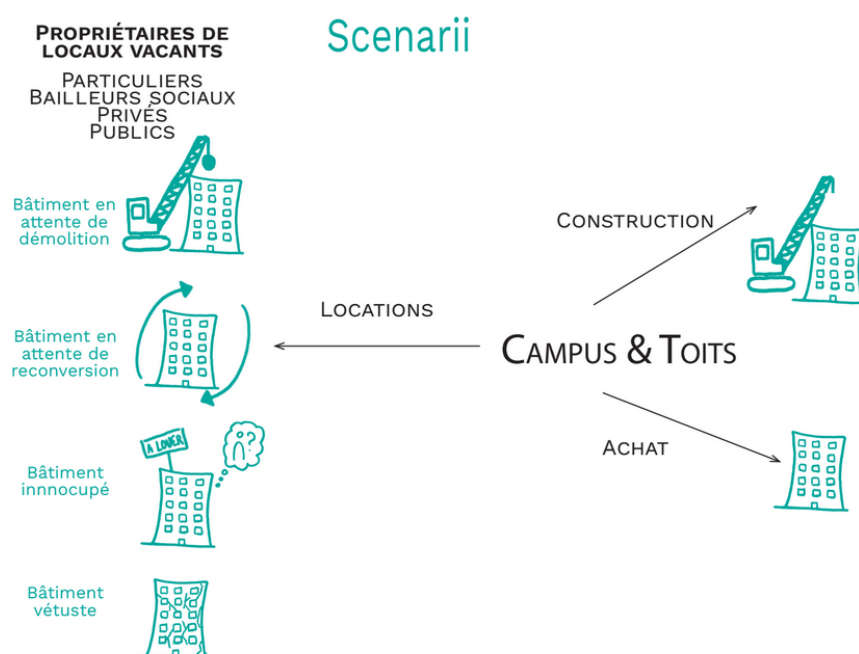


Figure 12 : Scénarii de développement de Campus et Toits,

Source : Comité de Pilotage n°2, 2 juin 2020 Campus & Toits

Le projet des Agiles prévoit donc d'installer des habitats réversibles sur du foncier gelé, en attente de construction. Généralement, la production de la ville consiste à définir un besoin de logement, à rechercher un terrain pour le produire, quitte à artificialiser de nouvelles surfaces comme dans de nombreux projets de ZAC ou de lotissements. Le principe d'un

habitat réversible au cœur du projet Les Agiles est innovant puisqu'il propose de pouvoir occuper des terrains en cœur de ville voués à rester vacants pour une durée de 5 ans minimum dans l'attente de projets urbains (projets de renouvellement urbain, grands investissements tels que ligne de métro...). Les deux associations se sont déjà rapprochées de porteurs de projets ayant expérimenté ce type de projet.

b) La réversibilité de l'habitat

Comme nous l'avons présenté dans les parties précédentes, la réversibilité peut concerner d'une part le changement de destination d'un bâtiment acheté. C'est une piste de développement envisagée par Campus et Toits, en achetant un bâtiment, pouvant accueillir à la fois des logements en colocation, mais aussi d'autres usages, reliés au territoire : un café, un commerce, des espaces ouverts à la fois aux locataires de Campus et Toits, mais aussi aux autres habitants, contribuant ainsi au développement territorial. Il est aussi envisagé que cet espace accueillant des usages communs puisse être géré par les locataires de Campus et Toits.

Mais la réversibilité peut aussi être envisagée dans la construction d'espaces pouvant être démontés ou déplacés facilement, comme c'est le cas dans le projet Les Agiles. Il s'agit en effet de concevoir une solution d'habitat modulable pouvant s'adapter à des situations et environnements différents, et susceptible d'évoluer en fonction des retours d'expérience et des opportunités de développement, ou besoins nouveaux.

Mais là aussi, cet habitat devra être mobile ou démontable, pouvant être installé puis déplacé, ayant le moins d'impact possible sur le terrain, et adaptable à la colocation, alliant donc des espaces individuels et collectifs. En effet, plusieurs solutions d'habitats réversibles existent déjà, allant de la Tiny-House, au container, au dôme géodésique, en passant par la yourte, mais il s'agira ici de les adapter à la colocation.

Enfin il s'agira d'un habitat écologique, tout d'abord par l'utilisation de matériaux bio et géo-sourcés et/ou de réemploi, mais aussi intégrant l'utilisation de low-tech (laissant la possibilité d'être en partie autonome : récupérateurs d'eau de pluie, toilettes sèches, etc.). D'ailleurs plusieurs exemples de réalisations d'habitats étudiants réversibles existent déjà, tels que certains proposés par le CROUS de Pau, avec le mini-village de Tiny-House pour les étudiants en résidence universitaire.

Exemples de réalisations :



Ty Village : éco-village de Tiny House pour étudiants à Saint-Brieuc <https://www.tyvillage.fr/>



Mini-village de Tiny-House à Pau par le CROUS Bordeaux Aquitaine
<https://www.youtube.com/watch?v=edgT2JlWpEM>



La cité A-docks : Containers recyclés en résidence universitaire au Havre



Hélicity à Rennes : Eco-habitats en colocation, déplaçables, autoconstruits par des étudiants

Figure 13 : Exemples de réalisations d'habitats réversibles accueillant du logement étudiant Source : *Le Bruit de la Conversation*

c) L'allongement de la durée d'usage par la réutilisation de mobilier et le réemploi de matériaux

Dans une démarche de sensibilisation à l'économie circulaire, Campus et toits propose d'ores et déjà de meubler ses logements proposés en colocation, à partir de forfaits optionnels. L'association travaille en partenariat avec des ressourceries, vendant des meubles d'occasion. Il ne s'agit ici pas exactement de réemploi, mais de réutilisation comme évoqué dans la première partie, par la définition de Jean-Marc Huygen : « qui consiste à se resservir de l'objet dans son usage premier ». De même, une partie du budget de l'association est réservé à l'entretien des logements, sur de petits travaux par exemple, sous forme de chantiers d'aménagement participatifs, impliquant aussi les locataires.

Dans cette même démarche, une troisième dimension du projet Les Agiles porte sur la question des matériaux. La pratique actuelle en termes de réemploi est de partir des matériaux à disposition et de concevoir avec. Avec les Agiles, la proposition est un peu différente, puisqu'il s'agit de partir d'un inventaire des principaux matériaux récupérables généralement lors des chantiers de déconstruction ou de rénovation. A partir de cet inventaire, qui mettra en avant l'occurrence de ces matériaux, la faisabilité de leur réemploi, les côtes les plus communes, il s'agira de proposer un plan-type du futur logement utilisant au maximum les matériaux de réemploi et mobilisant des matériaux biosourcés pour les parties ne pouvant reposer que sur la récupération. Ce plan-type sera évolutif dans le sens où les matériaux effectivement collectés en amont du chantier de construction pourront différer

de l'inventaire initial et demander alors des révisions. L'architecte Julien Choppin, dans l'ouvrage Matière grise parle de « conception par réaction », à propos de la démarche de réagir à un matériau, à ses opportunités, en imaginant des assemblages possibles avec ce qui est disponible à une période donnée.

Cette démarche s'articulera donc en plusieurs périodes. La première phase du projet constituant la recherche, il s'agira d'une part d'identifier les gisements et chantiers de déconstruction sur le territoire toulousain, de réaliser un inventaire et des visites de projets pouvant servir de références, et de rencontrer des acteurs locaux du réemploi, d'identifier à partir de diagnostics ressources et de réaliser un inventaire de matériaux de réemploi adaptés au projet, pour pouvoir les détourner. Après cette phase de recherche, le lancement d'une plateforme d'échanges de matériaux est prévu en 2022, issue d'un réseau de partenaires constitué au préalable, qui permettra par la suite de récolter des matériaux pouvant être adaptés au projet.

2) L'ancrage territorial

Nous allons à présent confronter les thématiques relevées dans la deuxième partie, à savoir le travail entre acteurs, l'échelle territoriale adaptée mais aussi les freins et leviers des projets d'urbanisme circulaires, avec la mise en œuvre opérationnelle des deux projets Campus et Toits et les Agiles.

a) Travail entre acteurs

Campus et Toits, bien qu'ayant pour l'instant le statut juridique d'une association, a vocation à devenir une coopérative multi parties-prenantes, notamment sous forme de Scic. Une Scic est une société coopérative de forme commerciale à gestion désintéressée, ayant pour objet « la production ou la fourniture de biens ou de services d'intérêt collectif qui présentent un caractère d'utilité sociale ». Elle associe obligatoirement autour d'un projet des acteurs salariés, des acteurs bénéficiaires (clients, usagers, riverains, fournisseurs...) et des contributeurs (associations, collectivités, sociétés, bénévoles, etc.) pour produire des biens ou des services d'intérêt collectif au profit d'un territoire ou d'une filière d'activités. L'idée est donc à la fois que les membres de l'équipe de travail, mais aussi les partenaires et les locataires puissent participer aux décisions et faire partie de la gouvernance, permettant ainsi de croiser leurs intérêts à travers différentes instances, notamment des commissions réunissant personnes logées, salariées et partenaires. Les avantages seraient d'engager les partenaires et les locataires plus fortement, la possibilité d'investir en parts sociales pour développer un volet acquisition de logements (seul à même de garantir la pérennité du projet) et la possibilité de porter des projets innovants comme les Agiles.

J'ai eu l'occasion de participer pendant mon stage à un des comités de pilotage de l'association en mars 2021, réunissant l'équipe de Campus et Toits mais aussi des partenaires de l'Université Fédérale, du service logement du Crous, des bailleurs sociaux, et des partenaires financiers. Ces comités de pilotage permettent de faire part aux partenaires des avancées du projet et d'échanger sur les projets futurs. En réponse à l'annonce du projet de coopérative, les participants se sont accordés à penser que Campus et Toits devrait prendre le temps de consolider son fonctionnement associatif (avoir une année "normale" de fonctionnement) avant de passer à l'étape suivante. Le projet de transformation en SCIC peut être d'ores et déjà posé mais il s'agirait de bien mesurer les bénéfices et conséquences (notamment financières et fiscales) de cette évolution. Les participants ont aussi échangé sur les risques et intérêts d'aller vers l'acquisition, notamment dans un cadre coopératif où les locataires seraient sociétaires.

Dès à présent, l'association Campus et Toits tente d'impliquer davantage les locataires dans les décisions relatives à leurs logements et à l'association. J'ai participé à l'organisation et l'animation de l'Assemblée Générale de Campus et Toits. Salariés, bénévoles et bénéficiaires ont réfléchi ensemble au développement du projet, et à comment les bénéficiaires qui le souhaiteraient, pourraient s'impliquer dans le projet, que ce soit sur la communication, l'organisation de visites de leur logement lorsqu'ils partent, le lien social entre les colocations, l'animation et la gestion d'une bourse aux échanges entre locataires... Il semble cependant difficile d'impliquer les locataires de l'association sur du long terme, étant donné leur mobilité géographique et l'incertitude de leurs situations dans le temps. Par ailleurs, l'Assemblée générale ayant eu lieu en juin, à la fin de l'année universitaire, plusieurs locataires prévoyaient de quitter leur logement et donc n'imaginaient pas s'engager davantage dans l'association.

Le Bruit de la Conversation et Campus et Toits, toutes deux vigilantes à impliquer les usagers dans chacun de leurs projets, ont souhaité impliquer dans la co-conception et la co-construction des Agiles, les premiers concernés par ces futurs logements : les jeunes eux-mêmes, potentiels futurs usagers. C'est pourquoi ce projet mobilise plusieurs formations universitaires de la métropole toulousaine en lien avec le projet : ingénieurs, urbanistes, architectes, et designers.

La première étape du projet est donc une recherche collective, à travers l'organisation d'un relais interformations entre mars et octobre 2021, voyant se relayer des étudiants de plusieurs formations : l'INSA Toulouse, le parcours Vihate (Ville, Habitat et Transition Ecologique) du Master d'Aménagement et Urbanisme, l'ENSA (Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse) et l'ISDAT (Institut Supérieur des Arts de Toulouse). Ce relais se clôturera avec un hackathon, une semaine inter-formations intensive, pour co-concevoir en équipe des prototypes des futurs habitats les Agiles.

Les associations Le Bruit de la Conversation et Campus et Toits se positionnent donc ici comme coordinatrices entre les formations, d'une part dans l'organisation du relais et du

hackathon, en encadrant les étudiants et en animant des réunions de travail entre enseignants. Mais aussi en recherchant des partenaires, que ce soit sur le financement du projet, mais aussi sur la recherche de terrains, d'acteurs du réemploi, pour la concrétisation du projet.

Durant mon stage, la commune du Séquestre dans le Tarn, en collaboration avec le bailleur social Patrimoine, avec qui les deux associations travaillent régulièrement, a fait une proposition de terrain aux deux associations, pour y installer des logements Agiles. La mairie du Séquestre a en effet racheté des terrains depuis quelques années pour pouvoir créer une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif) dont l'objet est la mise à disposition des terres pour des maraîchers et des éleveurs, étant salariés de la SCIC. Ayant besoin de logement social sur la commune, le maire du Séquestre a fait appel au bailleur social Patrimoine, en lien avec ce projet d'agroécologie, pour la mise en place de trente à cinquante chalets. Plutôt que de solliciter une entreprise classique de construction, Patrimoine a fait appel aux deux associations notamment dans l'intérêt d'évoluer dans ses pratiques, de faire autrement, en développant de nouveaux partenariats, et en ancrant de nouvelles dynamiques sur le territoire, et donc se positionner comme acteur innovant et engagé sur le territoire.

En effet, l'implantation et le développement d'habitats réversibles comporte des intérêts pour une collectivité locale. Bérengère Le Gouët, Chargée de mission Service Politique du logement à Communauté d'Agglomération du Sicoval, sensible au projet des Agiles, et intervenante lors du Passage de relais des étudiantes en Urbanisme, le 16 juin 2021, et portant sur la question de l'implantation d'un habitat réversible sur le territoire, évoque les intérêts, pour une collectivité locale, de développer cette forme d'habitat innovante. La Communauté d'Agglomération du Sicoval, au sud-est de Toulouse, regroupe trente-six communes et compte 75 000 habitants, dont 6 500 étudiants et apprentis. La communauté d'Agglomération parvient à répondre quantitativement aux besoins des étudiants en termes de logement, mais de manière plutôt classique. « L'intérêt de participer à ce projet, c'est de voir d'autres possibilités, de loger autrement, sachant que la demande sur résidences importantes, comme il y a quelques années (200 ou 300 logements) n'est plus au goût du jour. De plus petites unités sont recherchées, la colocation aussi. Il y a très peu d'offres dans les résidences classiques, alors qu'il y a une demande. Les étudiants doivent donc se tourner vers le parc privé, mais vers des colocations qui restent relativement chères, et avec des contraintes de bail, de cautions. »⁴⁶ Il y a également l'aspect écologique sur le volet construction, s'adressant ici aux jeunes mais pouvant aussi s'adresser à d'autres publics. « Comment construire écologique, avec des matériaux biosourcés ou réutilisables ou de récup ? Cet aspect-là est très au fait de l'actualité et de comment construire autrement. » Enfin, elle présente aussi le volet foncier, aussi important pour une collectivité, avec notamment la Loi climat en cours de rédaction, et plus globalement avec les objectifs du développement durable. « Comment économiser du foncier ? cette question de la réversibilité je trouve qu'elle est très pertinente. C'est vraiment

⁴⁶ Bérengère Le Gouët, « Passage de relais n°2 Les Agiles, "Implantation d'un habitat réversible sur le territoire", 16/06/2021

une approche globale qui répond à beaucoup d'attentes d'une collectivité qui travaille sur les questions d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, au-delà, finalement de la question du logement jeunes et étudiants, même si c'est un aspect aussi essentiel. »

Céline Gueydan, maître de conférences en droit public à l'Université Champollion d'Albi et à l'Université Capitole 1, intervenant elle aussi lors du Passage de relais sur l'implantation d'un habitat léger sur le territoire, explique aussi que la loi ALUR traduit un objectif de « satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitation »⁴⁷. Dans cette traduction de la loi, elle présente aussi les avantages pour une collectivité, de prévoir dans leur document d'urbanisme, la possibilité d'implantation de tels projets. « Ça leur permet d'agir sur l'offre de logements, que ce soit en termes de propriété ou en terme locatif, les communes ont une obligation d'un certain pourcentage de logements sociaux, ce type de logements en faveur de colocations étudiantes pourrait se rattacher à ce pourcentage de logements sociaux. Ça peut permettre également à une collectivité de lutter contre l'exode rural, ainsi elles ont des incitations en attirant des jeunes. C'est un projet qui peut également permettre de lutter contre l'étalement urbain, le droit encadre beaucoup l'étalement urbain, et de lutter contre l'artificialisation des sols, parce qu'il va permettre une densification parcellaire, qui est revendiquée par le législateur en 2014. »⁴⁸ Il s'agit aussi d'un projet innovant qui peut constituer un élément de communication locale, autour d'un projet urbain intégrant la démocratie participative et de nouveaux modèles d'urbanisme résilient, réversible, transitoire, participatif, qui sont particulièrement intéressants pour une collectivité et dans une démarche de co-construction.

Pour revenir à la commune du Séquestre, Le Bruit de la Conversation et Campus et Toits se sont positionnées sur la conception et la construction des quatre logements "Agiles" (en réemploi et co-construits avec des étudiants) qui seront ensuite gérés en intermédiation locative par Campus & Toits. Les associations n'envisagent pas de prendre en charge la totalité de la construction du lot, mais interviendront sur d'autres aspects du projet ou la facilitation de sa mise en œuvre, notamment sur la création d'une plateforme de réemploi sur le territoire albigeois pour construire les quatre logements Agiles, mais aussi accessible pour la construction des autres unités d'habitation. Elles interviendront aussi sur l'encadrement de chantiers participatifs sur les logements agiles mais aussi pour la construction d'un bâtiment collectif pour mettre en œuvre le volet "autonomie" avec des Low-Tech. Enfin, l'animation du lieu, en amont et pendant la construction des premières unités, pourra être réalisée en faisant le lien avec les associations locales, pour travailler l'acceptabilité et la compréhension du projet par les riverains.

Cette proposition de partenariat et de terrain est donc très intéressante pour l'expérimentation et le développement du projet des Agiles. Cependant, cela amène à des

⁴⁷ Article L101-2 du Code de l'urbanisme

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037666824/

⁴⁸ Céline Gueydan, « Passage de relais n°2 Les Agiles, "Implantation d'un habitat réversible sur le territoire", 16/06/2021

questionnements sur le travail entre les différents acteurs engagés dans le projet : associations, étudiants, bailleurs sociaux, acteurs de la construction, du réemploi, collectivités territoriales, pouvant être financeurs, et financeurs privés. Qui encadrerait le chantier ? Un architecte mandaté par le bailleur social ? Les encadrants pédagogiques des formations partenaires ? A quelles étapes de construction interviendraient les étudiants ? Quel rôle occuperaient les deux associations dans ce projet ? Comment se caler sur les mêmes temporalités, et respecter au mieux les délais de livraison, alors qu'il s'agit d'un projet expérimental, impliquant des étudiants ? Comment assurer s'il y a un problème technique ou humain sur le chantier, et après la livraison ?

Après s'être posé ces questions, les associations ont cherché des réponses avec les enseignants de chaque formation engagée, et l'association ARESO, permettant de définir une équipe d'acteurs : interviendraient sur la co-conception et la co-construction les étudiants des différentes formations ainsi que des étudiants de formation à Albi, spécialisés sur l'éco-construction. Pour le reste, des pistes sont en développement, notamment sur la maîtrise d'œuvre qui pourrait être réalisée par un architecte mandaté par le bailleur social Patrimoine. La mise en pratique du réemploi, enrichie par les recherches des étudiants lors du relais et du hackathon pourrait être gérée par l'association ARESO, l'encadrement du chantier participatif pourrait se faire en partenariat avec la structure AMAE, membre de l'association ARESO. Le Bruit de la Conversation aurait le rôle d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, et Campus et Toits serait chargée de la gestion locative. Le bailleur social Patrimoine serait donc financeur et propriétaire des logements. Il s'agit de pistes amenées à évoluer, mais qui montrent bien la multiplication d'interlocuteurs dans ce projet et les enjeux de communication voire les difficultés qu'amène le travail commun entre tous ces acteurs.

b) L'acceptabilité du projet

Mais une question essentielle à traiter dans l'installation d'habitats réversibles sur des espaces vacants renvoie à l'acceptabilité du projet sur le territoire.

Tout d'abord, il est important de se demander à quelles conditions une occupation temporaire peut influencer le processus de transformation d'un lieu, et son territoire d'implantation, et quel impact cela peut avoir sur la transformation sociale d'un territoire sur le long terme. C'est une problématique que l'on retrouve dans l'urbanisme transitoire, où l'occupation temporaire d'un lieu en reconversion annoncée par exemple, peut participer à la gentrification, colorer l'imaginaire d'un lieu, voire préparer à l'intérêt capitaliste futur. La vie culturelle qui y est souvent présente anime le territoire, attire de nouvelles populations, mais qui ont souvent une disposition sociologique spécifique. Félix Adisson, dans son article « Choisir ses occupants » souligne la dimension politique que peut soulever l'urbanisme temporaire : quelle place est alors laissée aux autres formes d'occupations illégales, militante ou forcée, qui possédant moins de ressources par rapport à une "clientèle spécialisée" ? Qu'est-ce qui rend plus acceptable un projet d'urbanisme transitoire qu'un squat ?

Par ailleurs, l'implantation d'habitats réversibles, comme c'est le cas des Agiles, peut être source de préjugés et de craintes de la part des habitants et des collectivités territoriales. Déjà présentes lorsqu'il s'agit de l'occupation d'un bâtiment existant, elles sont accentuées lorsqu'il s'agit de s'installer sur un terrain nu. En effet, la multiplication des habitats légers et leur faible prise en compte légale ne permet pas encore de normaliser ce type d'habitat. Les collectivités territoriales et les habitants peuvent par exemple craindre l'esthétique du projet, un mauvais entretien du lieu, la peur de côtoyer un public marginal ou encore un envahissement ou une ghettoïsation de ce type d'habitat sur le territoire. Des tensions peuvent également apparaître sur les questions de contributions aux impôts locaux, ou encore sur la crainte d'une dévalorisation du patrimoine immobilier voisin.

Ces stéréotypes peuvent être travaillés en amont par la prise en compte des spécificités du territoire, en agissant en lien avec les acteurs locaux, et riverains en communiquant sur le projet (visite d'habitat léger, expositions, témoignages...), et réfléchissant à ce que le projet peut apporter au territoire et inversement, en termes de développement local. Le fait de créer des « lisières », des espaces partagés avec les habitants du territoire, d'accueillir une mixité d'activités et d'usages, ouverts au public, peut aider à désamorcer les craintes, et favoriser l'acceptabilité du projet.

On peut même imaginer impliquer les habitants à la construction de ces espaces. Comme l'architecte urbaniste, Patrick Bouchain le souligne, « Nos chantiers aujourd'hui ne sont pas assez démocratiques, ils sont « interdits au public », ce qui est un gâchis énorme. Un chantier peut être un véritable moment d'élaboration politique où l'individu prend acte de son appartenance à un collectif. Nous aurions besoin de chantiers qui nous révéleraient ce qu'est véritablement une société démocratique où chacun prendrait ses responsabilités. »

Mais l'acceptabilité du projet touche aussi les usagers de ces futurs logements. Habituellement, comme nous avons pu l'évoquer avec l'association Hameaux légers, les habitants d'habitats réversibles accompagnés ne semblent pas subir le fait de s'installer en habitat réversible. Il y a même des motivations récurrentes, il s'agit souvent de personnes déjà sensibilisées à l'écologie, qui le revendiquent en s'installant en hameaux légers. Il y a aussi des personnes qui ont envie de vivre une expérience d'habitat participatif et qui par ailleurs, n'ont pas forcément les moyens et l'ambition de vivre dans de l'habitat en dur, plus classique, qui pensent alors à l'habitat réversible pour pouvoir vivre cette expérience collective. La motivation financière est souvent présente, mais on ne peut pas dire que l'habitat réversible soit subi.

On constate qu'il y a un fort engouement de ce nouveau type d'habitat auprès des générations actuelles, et notamment le mode hameau léger en lui-même, le fait de faire partie d'un projet d'habitat participatif mais aussi de vivre de manière plus écologique, plus simple, dans de plus petits espaces. Mais cet engouement pour l'habitat réversible est aussi lié au fait que les jeunes générations actuelles peuvent bouger géographiquement plus facilement que les générations antérieures, amenant moins de ménages ou individus à vouloir devenir

propriétaire. L'installation en habitat réversible devient une alternative intéressante, ne demandant pas d'engagement sur le long terme, sur l'achat d'un bien ou d'un terrain notamment.

Mais dans le cas des Agiles, ce type d'habitat peut-il être accessible à tous ? N'y a-t-il pas un risque qu'uniquement des personnes déjà sensibilisées puissent y accéder ? Le rattachement aux réseaux d'eau et d'assainissement n'étant pas toujours possible, et la volonté de la part des associations porteuses du projet d'aller vers une plus grande autonomie énergétique, l'usage de low-tech devient une piste à explorer dans ces futurs logements. Mais cela renvoie à la question de l'acceptabilité et des usages. Il ne s'agit pas de priver les logements Les Agiles de tout le confort moderne mais de pouvoir donner autant que possible le choix aux locataires en proposant des équipements low-tech et en travaillant sur la conception et l'équipement des logements pour garantir une moindre consommation. Ceci suppose un effort conséquent de la part des locataires et une transformation plus ou moins radicale de certaines pratiques quotidiennes. Le projet Les Agiles se donne alors pour objectif de trouver le bon équilibre entre des pratiques économes mais contraignantes et des pratiques confortables mais coûteuses. La question de l'acceptabilité et de la faisabilité de ces nouveaux modes de vie reste aujourd'hui difficile à évaluer car elle n'est pour le moment le fait que de pionniers convaincus et déterminés.

c) Le choix de l'échelle territoriale

Concernant l'association Campus et Toits, celle-ci a obtenu l'agrément d'intermédiation locative régionale en 2020, lui permettant de louer des logements à des propriétaires publics ou privés et de les sous-louer. Lorsque je suis arrivée dans la structure, Campus et Toits proposait six logements, deux à Foix et quatre à Toulouse. Dans sa stratégie de développement, l'association prévoit d'arriver à une moyenne entre 17 et 21 logements d'ici la fin de l'année 2021.

Figure 14 Source :
Comité de
pilotage n°4 mars
2021 - Campus et
Toits

2. Quel territoire cibler ?

Objectifs sept 2021	nb actuel de logements	nb actuel de places	Places libérées (max)	Nouveaux logements	Nouvelles places (max)	Total logements	Total places (max)
Toulouse	3	6	0	9	20	12	26
Foix	2	6	6	2 à 3	10	4 à 5	16
Pamiers							
Autre site				1 à 4	12	1 à 4	12
TOTAL	5	12	6	12 à 16	48	17 à 21	54

Au mois de mars, l'association pensait se développer dans d'autres villes, en particulier des villes universitaires d'équilibre, notamment Cahors, ou Albi. J'ai pu réaliser des diagnostics sur ces territoires, pour recenser l'offre universitaire, le nombre d'étudiants, mais aussi l'offre de logements à destination des étudiants et des jeunes en général. Nous avons élargi ce diagnostic à d'autres villes universitaires telles que Tarbes, Auch et Montauban. J'ai pu contacter des centres universitaires, mais aussi des structures de services à destination des jeunes (Missions locales, Bureaux infos jeunesse, Habitat Jeunes...). Il est finalement apparu que l'offre de logements pour les étudiants et les jeunes dans ces villes était plutôt adaptée et satisfaisante. D'autre part, une part importante d'étudiants sur ces territoires étaient originaires des villes ou de leur proximité et logeaient au domicile familial, ne recherchant donc pas de logement.

2. Quel territoire cibler ?

CAHORS

Plusieurs offres d'entretien avec la collectivité : sans suite

1000 étudiants

Une offre de studio meublé relativement accessible (320/380 €)

Mais des grands logements relativement chers.

PAMIER

Un intérêt et un partenariat possible avec l'IFSI de Pamiers

300 élèves infirmiers/aide-soignants + 1 campus privé (In'Tech)

Des offres de grands logements accessibles, y compris dans le parc privé alors que les studios meublés sont chers (350/370 €)

Partenariat établi avec HLM Ariège

Pour sept : 1 à 2 logements, 4 à 8 places à pourvoir

ALBI

Un pôle d'enseignement supérieur avec 6000 étudiants

Une offre de résidence relativement faible (3 résidences universitaires - 157 logements) en dehors de l'IMT et du lycée agricole

Des logements accessibles en termes de niveau de loyer malgré zone B2 mais des studios meublés assez chers (360/400 €)

Tarn Habitat déjà engagé pour le logement étudiant (T1/T2 meublés)

Pour sept : 1 à 4 logements, 3 à 12 places à pourvoir

Figure 15

Source : Comité de
pilotage n°4 mars
2021 - Campus et Toits

En revanche, la ville de Montauban, qui compte environ 4 000 étudiants, semble être une ville ayant des besoins en termes d'offres de logements étudiants. D'après une enquête sur les conditions de vie étudiante organisée entre janvier et 20 février 2020 dans les villes universitaires de l'académie de Toulouse, 73,9 %⁴⁹ des étudiants interrogés louent leur logement à des propriétaires privés, 13,6 % logent au domicile familial et 7,3 % en chambre chez l'habitant. 42,6 % des interrogés disent avoir un peu de difficultés à trouver un logement à Montauban, contre 24,3 % en moyenne dans les Villes universitaires d'équilibre. Les principales difficultés rencontrées par les répondants sont des coûts financiers trop élevés, (63,5%) et le manque de choix (61,4%). Cela peut s'expliquer par le fait qu'il n'y ait pas de résidence CROUS sur le centre universitaire, et bien que le Bureau Infos Jeunesse de Montauban organise une bourse au logement, les logements proposés sont souvent des chambres chez l'habitant, ou des appartements assez chers. Il existe un Foyer de Jeunes Travailleurs, mais il n'arrive pas à répondre à la forte demande de la part des jeunes. La ville de Montauban semble donc compter des besoins en termes de logements pour les jeunes. Depuis, l'association Campus et Toits a d'ailleurs pu y capter un logement.

La ville de Pamiers, bien qu'il n'y ait pas une forte présence d'étudiants, rencontre un besoin de logements, en particulier pour les étudiants de l'IFSI (Institut de Formation en Soins Infirmiers). Campus et Toits y proposera alors un nouveau logement d'ici la rentrée universitaire. J'ai donc aussi participé à la recherche de logements, en partenariat avec des bailleurs sociaux, mais aussi des propriétaires privés. La période entre avril et octobre est particulièrement importante, car il s'agit de capter des logements, pour proposer suffisamment d'offres, mais aussi communiquer sur le projet pour qu'il y ait de la demande. Cependant, la période estivale comprend souvent un fort risque de vacance, entre le départ de certains locataires et l'arrivée de nouveaux. Il s'agit donc de trouver l'équilibre entre l'obtention de nouveaux logements et le nombre de candidats, pour limiter cette vacance.

2. Quel développement territorial pour C&T ?

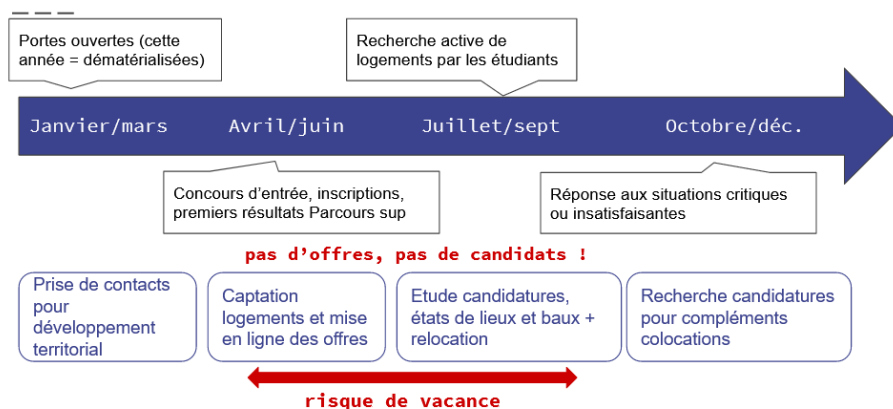


Figure 16 : Quel développement territorial pour Campus et Toits ?

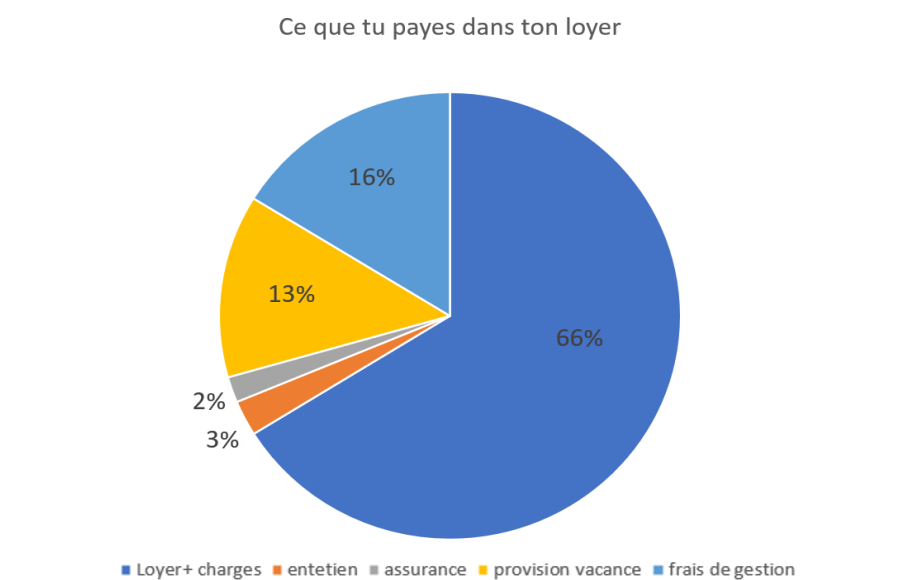
Source : Comité de pilotage n°4 mars 2021 - Campus et Toits

⁴⁹ Université fédérale (Septembre 2020) *ENQUETE VIE ÉTUDIANTE - MONTAUBAN*

En ce qui concerne Toulouse, capter des logements abordables est plus compliqué, d'autant qu'au prix du loyer payé au propriétaire, s'ajoutent les frais de gestion, un budget pour l'entretien des logements, ainsi qu'une provision pour vacance, venant ajouter au loyer de base, 1/3 du prix du logement. Bien que l'association ne demande pas de garants, ni de frais d'agence, ce qui est un avantage, elle se questionne sur la pertinence de son offre à Toulouse eu égard à l'aspect financier et ce bien qu'il y ait une forte demande.

Figure 17 : Ce que tu payes dans ton loyer

Source : Rapport d'activité 2020, Assemblée générale Campus et Toits, Juin 2021



Pour revenir sur le projet des Agiles, la question de l'échelle territoriale est aussi à aborder. Si le projet s'implante sur la commune du Séquestre, il s'agira de créer un réseau d'acteurs sur le territoire Albigeois, notamment dans le domaine du réemploi, et de faire de la veille sur les chantiers de déconstruction. Certains enseignants proposent aussi de mobiliser des formations locales, telles que l'école de l'art et de la matière à Albi, avec une section en maçonnerie terre crue ainsi qu'une en Technicien en Valorisation de Ressources du Bâtiment.

Mais en ce qui concerne les matériaux, quelle échelle est la plus adaptée, pour récupérer assez de matériaux, tout en limitant les distances de déplacements, et les lieux de stockage ? Au regard des éléments évoqués dans les parties précédentes, l'échelle adaptée serait à évaluer en fonction des acteurs du réemploi, ainsi que des chantiers de déconstruction en cours au moment de mettre en place la plateforme de réemploi. L'échelle adaptée est donc difficile à évaluer pour le moment, mais sera certainement une échelle thématique, plus qu'une échelle administrative.

3) Freins et leviers au développement des Agiles

Pour terminer, je tenterai d'analyser les freins empêchant ou rendant difficile la mise en œuvre opérationnelle des Agiles. La réglementation, le financement et le travail entre acteurs, pourtant identifiés comme des leviers, peuvent aussi comporter des limites. Je montrerai aussi en quoi les Agiles, par ses initiatives innovantes et expérimentales peut aussi constituer un outil de sensibilisation faisant évoluer les pratiques dans le champ de l'urbanisme.

a) La réglementation : un labyrinthe rendant difficile l'implantation sur le territoire

Dans la deuxième partie, nous avons identifié la réglementation comme un levier, permettant de faire évoluer, et d'encadrer les pratiques, notamment sur le réemploi. Cependant, la réglementation peut aussi être un grand frein à la mise en place de projets d'aménagement innovants. Comme l'expliquait Camille Duchemin, de l'association Hameaux légers, « Comme ce sont des projets extrêmement contemporains, on passe beaucoup de temps à devoir interpréter la loi »⁵⁰, il s'agit donc de trouver les canaux permettant de faire aboutir ces projets.

Tout d'abord l'habitat léger concerne six catégories différentes : la tente, les caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Cette dernière catégorie est celle qui nous intéresse ici.

La carte mentale ⁵¹ ci-dessous a été réalisée par les étudiantes du Master en Aménagement et Urbanisme VIHATE, lors de leur relais des Agiles. Elle recense les différentes catégories d'habitats légers, et les différentes autorisations en termes de réglementation foncière selon le schéma d'urbanisme en vigueur, le type de terrain ou la surface de l'habitat. Elle aborde aussi le raccordement au réseau d'eau, d'assainissement, d'électricité et de gaz.

⁵⁰ Compte-rendu entretien Hameaux légers, voir Annexes

⁵¹ Implantation de l'habitat réversible sur le territoire - Travaux des étudiantes de l'UT2J

<https://www.campus-et-toits.fr/post/implantation-de-l-habitat-r%C3%A9versible-sur-le-territoire-travaux-des-%C3%A9tudiantes-de-l-ut2j>

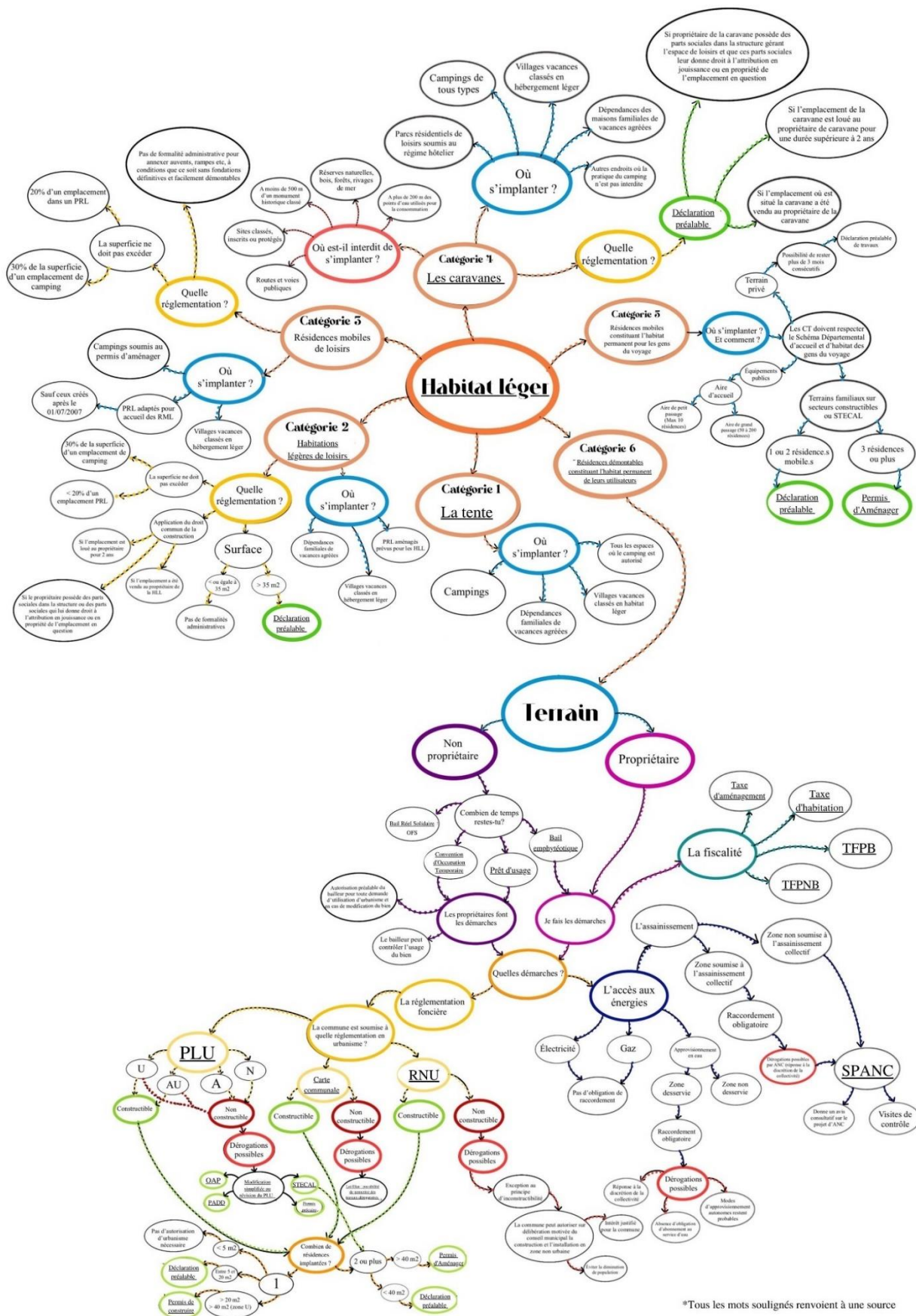


Figure 18 : Implantation de l'habitat réversible sur le territoire Source : Travaux de Meghan Gorce et Juliette Ravel, étudiantes du Master VIHATE, UT2J

Ce qui ressort de cette carte mentale et de la réglementation en général dans ce cadre précis, c'est qu'il existe une multitude d'autorisations différentes selon la situation : si on est propriétaire ou non, selon la durée d'occupation, la superficie et le nombre de logements, la réglementation en urbanisme sur le territoire : y a-t-il un PLU ou une carte communale ? selon le type de terrain... Il existe aussi des dérogations, venant elles aussi complexifier l'implantation des habitats légers. Chaque commune peut donc avoir sa propre réglementation. Il y a donc un cadre général, mais la plupart du temps, c'est du cas par cas. Cette carte mentale constitue donc un outil précieux, permettant de se poser les bonnes questions lorsque l'on souhaite s'installer en habitat léger. Elle conduit aussi à d'autres ressources (via les mots soulignés).

Lors du passage de relais des étudiantes du Master Vihate portant sur l'implantation des Agiles sur le territoire, Céline Gueydan, maître de conférences en droit public à l'Université Champollion à Albi et à l'Université Capitole 1 a pu rebondir sur la question de la complexité et l'instabilité du droit de l'urbanisme, les règles évoluant très rapidement, tant au niveau local que national. Elle a notamment pu présenter que l'urbanisme, depuis les lois de décentralisation, en 1983, dépend d'un cadre local. Il faut donc se référer au Plan Local d'Urbanisme applicable, la carte communale ou le Règlement National d'Urbanisme. Mais elle nuance son propos en disant qu'il y a quand même des règles générales qui s'appliquent, c'est-à-dire que l'Etat a conservé une compétence pour donner des orientations, des principes directeurs et imposer également des choses. En effet, le RNU s'applique lorsque les communes n'ont pas de document d'urbanisme local tel que le PLU ou de carte communale.

L'habitat léger étant un ovni juridique, qui n'existe que depuis cinq années environ, il y a peu d'exemples d'habitations et de jurisprudences en la matière, c'est donc une avancée car il y avait auparavant un vide juridique. Avant la loi ALUR, le droit n'encadrait que l'habitat des gens du voyage et les habitations saisonnières, mais pas vraiment l'habitat permanent. La loi ALUR vient donc encadrer et sécuriser ces projets, ce qui est positif à la fois pour les acteurs privés, pouvant sécuriser leur installation, mais aussi pour les collectivités, pouvant accompagner les autorisations dans ce cadre-là. Cette loi vient donc donner un cadre à toutes les politiques déclinées localement, permettant la gestion des différentes utilisations de l'espace.

« Différentes utilisations de l'espace, qu'est-ce que ça implique ? que lorsqu'on établit une réglementation de l'urbanisme, que l'on délivre une autorisation, l'administration va concilier ses différents usages, pour prévoir de l'habitat, de la protection de l'environnement, de l'urbain, etc. Et conciliation dit également accompagnement des évolutions sociales, et donc accompagnement autour de ces nouvelles formes d'habitat qui ont émergées depuis quelques années. »⁵²

⁵² Céline Gueydan, « Passage de relais n°2 Les Agiles, "Implantation d'un habitat réversible sur le territoire", 16/06/2021

Concernant la question sur les évolutions rapides de la réglementation, le droit de l'urbanisme étant très instable, il y a beaucoup d'évolutions, par exemple les Schémas de Cohérence territoriale, à l'échelon supérieur des PLU ont récemment été réformés, simplifiés. La loi Climat également vient d'être adoptée et elle comporte un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, où les objectifs vont être renforcés, on attend les décrets d'application dans la matière.

Céline Gueydan présente un dernier élément, plus local ; le PLUIH de la Métropole toulousaine vient d'être annulé il y a quelques semaines par le tribunal administratif. Cette annulation implique une application du document immédiatement antérieur, donc principalement les anciens plans d'occupation des sols, qui ont le droit de survivre pour uniquement 24 mois. « Cette application des plans d'occupation des sols étant limitée à 24 mois, après cela, s'il n'y a pas de décision d'appel qui revient sur cette décision de première instance, ces communes vont repasser au règlement national d'urbanisme, qui limite et encadre beaucoup plus ces règles de constructibilité. » Cette question est donc à prendre en considération pour l'implantation du projet Les Agiles dans la Métropole Toulousaine.

b) Des réticences à financer des projets innovants ?

Le projet des Agiles rencontrant pourtant un fort engouement, son financement constitue un réel frein à son développement. Alors que le projet Campus et Toits, certes innovant, reçoit plusieurs sources de financements, les Agiles, l'étant encore plus, peine à en trouver.

Pendant le stage, j'ai eu l'occasion de participer à la réponse de plusieurs appels à projets, dont un du fond innovation sociale du Conseil départemental de la Haute-Garonne. Le Bruit de la Conversation a répondu à plusieurs appels à projets auprès de collectivités territoriales, mais celles-ci demandant une part d'autofinancement du projet et finançant uniquement des études de faisabilité, considérant alors le projet des Agiles comme une pré-étude de faisabilité. Cela crée donc un cercle vicieux, puisque pour avancer dans le projet et dans l'étude de faisabilité, l'association a besoin de financements.

Par ailleurs, l'association a répondu à un appel à projets de Mécénat national de la Caisse des Dépôts, pour le programme architecture et paysage. Réponse à laquelle le comité de sélection a questionné la vraisemblance de la réalisation d'un plan-type dans un contexte de réemploi de matériaux impliquant une incertitude sur les matériaux qui seront utilisés pour la construction des habitats agiles. Cela montre donc que même si le réemploi est envisagé positivement, imaginer une autre manière de faire que concevoir à partir d'une collecte de matériaux (comme c'est le cas habituellement), reste difficile. Ce changement de paradigme est donc difficile à décliner, même avec des structures à priori déjà sensibles à ces questions.

D'autre part, les deux projets, Campus et Toits et Les Agiles n'ont pour l'instant pas reçu de financements de la part de la ville de Toulouse, se voyant attribuer entre autres

compétences, le logement et l'environnement, l'urbanisme (Toulouse Métropole), ni de la région Occitanie, exerçant pourtant ses compétences notamment dans le domaine de l'aménagement du territoire. Bien que la région ait elle-même exprimé l'envie de financer le projet Campus et Toits, le cadre peut-être trop rigide ne trouve jusqu'ici pas de lignes de financements où faire rentrer le projet.

Ces réticences de la part de financeurs publics et privés questionnent donc sur l'attribution de financements pour des projets innovants, et viennent donc remettre en cause la mise en place de ces projets et l'avancement de l'expérimentation. Les critères de sélection relevés ici semblent finalement empêcher l'innovation, bien que, comme nous l'avons évoqué jusqu'ici, différents acteurs, dont des collectivités locales semblent voir un grand intérêt à ce type de démarche.

c) Les difficultés à construire et sensibiliser un réseau d'acteurs

Dans le projet des Agiles, l'association Le Bruit de la Conversation, en partenariat avec Campus et Toits, a veillé à associer dès le départ une communauté étudiante qui puisse s'investir à la fois en tant que futurs professionnels et locataires potentiels, mais aussi en s'entourant d'acteurs spécialisés, et en recueillant témoignages et retours d'expérience de la part de promoteurs et d'habitants d'habitats réversibles. Enfin le projet développe un partenariat avec des collectivités (Toulouse Métropole, Communauté d'Agglomération du Sicoval, commune du Séquestre), des bailleurs sociaux et des professionnels du bâtiment. Il s'agit donc d'un projet réunissant une grande diversité d'acteurs, ayant chacun des attentes différentes.

Le projet des Agiles a aussi connu jusqu'ici un fort engouement, de la part de porteurs de projets, de collectivités locales, chercheurs, ce qui est un atout pour le projet, et prouve bien sa pertinence. Cependant, trop d'engouement peut s'avérer difficile à gérer, et demander beaucoup de temps, notamment dans le travail commun, intégrant les attentes de chacun, ce qui est par exemple le cas dans le travail interdisciplinaire réalisé avec les différentes formations et enseignants engagés dans le projet.

Le relais étant lancé depuis plusieurs mois, j'ai pu me rendre compte de la difficulté à faire travailler plusieurs formations ensemble à l'organisation du projet. Les enseignants de chaque formation sont impliqués dans l'organisation du relais et du hackathon mais aussi pour la suite du projet, concernant la co-construction des logements. Bien qu'ils soient tous très concernés par l'intérêt de ce projet favorisant l'interdisciplinarité, et la possibilité pour les étudiants de suivre un projet de A à Z, d'être confrontés au réel, ils n'ont pas toujours les mêmes attentes ni les mêmes temporalités : certains veulent que leurs étudiants participent à la construction des logements, et s'investir à plus long terme après le hackathon, alors que d'autres préfèrent impliquer leurs étudiants uniquement sur la conception. Il est aussi difficile de trouver des emplois du temps communs, d'intégrer le relais et le hackathon dans les programmes universitaires de chacun. L'adaptation au programme et fonctionnement de

chaque formation, les rencontres régulières avec les enseignants pour caler ensemble les étapes à venir, les modalités conjointes de suivi des travaux des élèves par Le Bruit et les enseignants, supposent un temps d'ingénierie et de coordination très important pour l'association.

Si le projet se développe sur la commune du Séquestre, il s'agira aussi de construire un réseau d'acteurs sur ce territoire, en repartant de zéro, et mobilisant de nouveaux acteurs : formations, professionnels du BTP... Cela questionne donc sur le réseau d'acteurs en cours d'élaboration, certains engagés dans le projet ne souhaitant pas forcément faire le suivi de chantier sur un autre territoire que celui de la métropole toulousaine.

d) Les Agiles, un outil de sensibilisation et de formation des professionnels de demain

Face aux limites et freins énoncés précédemment, les Agiles constituent aussi un bon outil dans l'évolution des pratiques, la sensibilisation des futurs professionnels. Habitat réversible, matériaux de réemploi ou biosourcés, lowtech : si ces termes sont de plus en plus connus du grand public, leur réalité reste encore très confidentielle et réservée à un petit cercle souvent qualifié d'alternatif. Imaginer que ces solutions puissent demain faire partie d'un panel de modes de production des logements en ville est donc ambitieux. Dans ce contexte, l'intérêt de ce projet est de trouver, développer et diffuser de nouvelles pratiques de production de logements, moins coûteuses écologiquement.

L'effort de sensibilisation doit donc cibler plusieurs types d'acteurs. Les étudiants, en premier lieu, en tant que futurs professionnels. Il s'agit de sensibiliser les futurs professionnels de la conception, déjà engagés dans le relais et le hackathon, mais aussi des étudiants en filières techniques, en les formant à d'autres modes constructifs, et d'autres pratiques, notamment le réemploi de matériaux.

Au-delà des étudiants, ce sont les formations elles-mêmes, via les enseignants participants, qui peuvent grâce à ce projet s'ouvrir à ces innovations et leur donner place dans les cursus. Cette dimension de sensibilisation sera présente tout au long du projet, mais en particulier lors du Relais, mis en place entre mars et octobre 2021, mobilisant, sous des formes différentes selon les formations, des étudiants chargés d'explorer les différentes dimensions du futur projet : low tech et autonomie du logement, formes de l'habitat réversible et adaptation à la colocation, conditions réglementaires (foncier, droit de la construction, connexions aux réseaux...) et enfin inventaire des matériaux types les plus communément récupérables sur des chantiers de démolition/rénovation. Ce relais permettra de créer les ressources nécessaires à la suite du projet. Certaines formations se projettent déjà sur les années suivantes soit via des programmes de recherche/action soit par des ateliers dédiés aux Agiles ou n'hésitent pas à parler du projet à d'autres organismes afin qu'ils puissent s'y raccrocher. L'ambition du projet est aussi de travailler avec des formations professionnelles à la rentrée prochaine pour également les impliquer dans le projet. Mais il s'agit aussi de sensibiliser le grand public, et notamment les actuels professionnels des secteurs du bâtiment, de l'architecture, les collectivités locales, les aménageurs voire législateurs, dans la

prise en compte de ces démarches innovantes, afin de changer les mentalités, et dans le futur de faciliter ce type d'initiatives.

Un autre objectif porté par les Agiles est de développer un travail interdisciplinaire autour des questions de construction et d'aménagement du territoire. Si les formations invoquent souvent l'interdisciplinarité, les occasions données aux étudiants de co-construire des projets sur la durée sont rares. Bien souvent, chaque formation et donc chaque futur professionnel, reste ancré sur ses pratiques, ses compétences, sans les confronter aux autres disciplines. Ce projet propose une première occasion de croiser les expertises et d'apprendre à développer les complémentarités, entre les étudiants engagés dans le relais mais aussi avec des étudiants en filières techniques. Cet objectif d'interdisciplinarité sera particulièrement présent lors du hackathon, qui aura lieu en novembre 2021, pendant une semaine, mobilisant des équipes pluridisciplinaires dans les champs de l'ingénierie, l'urbanisme, l'architecture et les beaux-arts dans la co-conception de prototypes d'habitats.

Ce projet a aussi pour vocation de proposer aux étudiants qui subissent la dématérialisation de leurs études des actions concrètes, des travaux ancrés autour de problématiques territoriales et sociétales fortes, leur permettant de mettre en pratique et de développer de nouvelles compétences, de se confronter au réel, à ses évolutions, comme ce sera le cas dans leur vie professionnelle future mais aussi d'aiguiser leur curiosité en les amenant à innover, à rêver. Cette dimension sera particulièrement présente dans la co-construction des logements avec les étudiants des différentes formations, sous la forme de chantiers participatifs. Le fait de participer à un projet dans sa globalité, permet aussi de mesurer les impacts que peuvent avoir des prises de décision dans la conception d'un projet, sur sa mise en pratique et sa construction, mais aussi dans son usage, à travers le prototypage et la mise en expérimentation des low-tech dans les logements de Campus et Toits.

Enfin, ce projet est finalement une expérimentation. Le projet en soi se heurte à tout un ensemble de limites réglementaires, logistiques, techniques et d'usages, perçues au fur et à mesure de l'avancée du projet. Lever peu à peu ces contraintes ne peut se faire que dans un cadre expérimental, le projet s'ajuste donc constamment pour envisager sa concrétisation. Si l'expérimentation reste dans un cadre d'exception, les différentes propositions issues du projet pourront aussi essaimer et servir dans des cadres plus traditionnels (low tech dans le parc social, plateforme de récupération des matériaux, etc.). Mobiliser un collectif d'acteurs au sein de cette expérimentation, c'est aussi avoir plus d'impact, et donc susciter un intérêt suffisant des décideurs publics. Ce projet est donc aussi un bon exemple d'approche ascendante, venant de l'expérimentation, co-conçu et co-construit par les futurs usagers.

D'ailleurs le projet des Agiles intègre la maîtrise d'usage, en prenant appui sur l'expérience utilisateur. L'enjeu est aussi que tout au long des étapes de conception, de réalisation et à terme, d'occupation des logements, à ce que les innovations introduites soient

adaptées aux capacités, besoins et modes de vie des étudiants tout en réduisant l'impact écologique. D'ailleurs, une des contraintes données aux étudiants lors du relais et du hackathon est de concevoir un logement dans lequel ils se verraient vivre. Cet enjeu sera aussi pris en compte tout au long du travail de co-conception en faisant intervenir des personnes pouvant témoigner directement de leur expérience de production de logements réversibles ou biosourcés et de vie dans ces logements (Communauté Emmaüs de Pau, étudiants logés en Tiny house au Crous de Pau, particulier construisant sa paillourte...) ; ces témoignages permettant d'alerter ainsi sur les limites de ces modes d'habiter et permettant de partager les éléments de solution trouvés par les uns et les autres. Dans un souci d'inclusion des usagers dans le processus de conceptualisation de ces habitats, l'association Campus et Toits propose de sensibiliser les actuels et futurs locataires des logements Campus et Toits à l'utilisation de low-techs, en en proposant dans leurs logements, et les invitant à évaluer et témoigner de leur expérience utilisateur.

Conclusion

Concernant le projet Les Agiles, mes missions dans la recherche de financements, de partenaires et la mobilisation du réseau déjà constitué, semblent donc faire apparaître un paradoxe entre d'un côté un réel engouement pour les démarches d'urbanisme circulaire, à travers une grande diversité de projets œuvrant pour une fabrique de la ville plus durable et de l'autre de nombreuses limites, telles que celles d'un cadre juridique peu adapté, bien qu'il évolue et soit un réel levier pour faire changer les pratiques, mais qui, par sa complexité et son cadre peu souple, demande de sortir des sentiers battus, ainsi qu'un décorticage méticuleux de la loi pour trouver les brèches qui permettront au projet d'aboutir.

La difficulté à obtenir des financements pour des projets expérimentaux, ramène à la question de la place de l'action publique dans les innovations territoriales et sociales adossées à l'urbanisme circulaire. Une grosse partie du travail des porteurs de projets étant finalement de convaincre, sensibiliser les collectivités territoriales. La constitution d'un réseau d'acteurs conséquent, en faisant un pas de côté et ne voyant plus les autres acteurs comme concurrents mais bien comme de potentiels partenaires, peut constituer un levier majeur et permettre de convaincre plus facilement les collectivités territoriales de la pertinence et faisabilité de tels projets. Comme nous l'avons évoqué précédemment, on peut parler ici de démarches de construction ascendante de projets, d'une part par l'intégration des usagers ou futurs usagers à la co-construction de leur environnement, ici de leurs habitats, mais aussi par l'expérimentation collective, pouvant influencer par la suite sur la réglementation, la planification mais aussi sur les pratiques professionnelles, en créant par exemple de nouveaux métiers et en mobilisant des secteurs d'activités encore timides, comme ceux de la valorisation des matériaux par exemple.

Le projet des Agiles n'a pas cessé d'évoluer durant ma période de stage, faisant des allers-retours en fonction des acteurs impliqués, des remises en question amenant à des réadaptations permanentes. Il m'a semblé particulièrement intéressant de vivre et de participer à cette construction du projet, qui, par sa forme, et l'équipe qui la porte, laisse la place aux propositions.

Cette expérience de stage, et l'écriture de mon mémoire m'ont aussi fait avancer dans mon cheminement professionnel, et me font réfléchir au positionnement que je souhaite adopter au sein de ce réseau d'acteurs. Je pense trouver davantage ma place dans la posture de porteur de projet que dans l'accompagnement de ces derniers. Par ailleurs cette expérience m'a aussi confortée dans l'envie de travailler au contact des habitants ou usagers, dans la co-construction avec eux, et pour eux, de projets de territoires.

Bibliographie

Ouvrages

- Buclet N., (2015) « Essai d'écologie territoriale. L'exemple d'Aussois en Savoie », CNRS Éditions, 216 p.
- Canal architecture, Rubin P., (Avril 2017) *Construire réversible*, Edition CANAL, 51 p., Disponible sur : <https://canal-architecture.com/publications/construire-reversible-555>
- Choppin J. et Delon N. (2014), *Matière grise*, Editions du Pavillon de l'arsenal, 365 p
- Gallaud D., Laperche B., (2016) *EC et développement durable : écologie industrielle et circuits courts* ISTE éditions Ltd, coll. « Innovation, entrepreneuriat et gestion », vol.5, 150 p.
- Grisot S. (2020) *Manifeste Pour Un Urbanisme Circulaire. Pour Des Alternatives Concrètes à l'étalement de la ville*, Editions Apogées, 235p.
- Huygen J.-M., (2008) *La Poubelle de l'Architecte. Vers le réemploi des matériaux*. Actes Sud, 184 p.
- Landau B. and Diab Y., (2019) *Économie Circulaire, Territoires Et Génie Urbain*, Actes De La 12e Université d'été de L'École des Ingénieurs de La Ville De Paris Tenue du 4 au 7 Septembre, Editions Ponts et Chaussées Presses, 223 p.
- Scherrer F., Vanier M., (2013) *Villes, Territoires, Réversibilités*, Colloque De Cerisy, Hermann Editeurs, 304 p.

Articles

- Adisson F., (2017), « Choisir ses occupants. Quand les grands propriétaires adoptent des collectifs pour la gestion transitoire des friches urbaines », *Métropolitiques*, 6 p. Disponible sur : <http://www.metropolitiques.eu/Choisir-ses-occupants.html>
- Arnsperger C., Bourg D., (Janvier 2016) « Vers une économie authentiquement circulaire. Réflexions sur les fondements d'un indicateur de circularité », *Revue de l'OFCE*, n° 145, pp. 91-125. Disponible sur : <https://www.ofce.sciences-po.fr/pdf/revue/6-145.pdf>
- Bahers J-B., Durand M., (2018) « Quelle matérialité pour les relations ville-campagne ? Les enjeux de l'économie circulaire », *Pour*, n° 236, p. 135-151. Disponible sur : <https://www.cairn.info/revue-pour-2018-4-page-135.htm>
- Barles S., (Décembre 2017) « Écologie territoriale et métabolisme urbain : quelques enjeux de la transition socioécologique », *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, p. 819-836. Disponible sur : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2017-5-page-819.htm>

- Beaurain C., Brullot S., (2011) « L'écologie industrielle comme processus de développement territorial : une lecture par la proximité », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n° 2, p. 313-340, Disponible sur : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2011-2-page-313.ht>
- Besson R. (2017) « Rôles et limites des tiers-lieux dans la fabrique des villes contemporaines », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement*. Disponible sur : <https://journals.openedition.org/tem/4184>
- Bourdin S., Niang A., et Torre A., (Avril 2020) « L'économie circulaire, quels enjeux de développement pour les territoires ? », *Développement durable et territoires*, Vol. 11, n°1, 17 p., Disponible sur : <https://journals.openedition.org/developpementdurable/16902>
- Dermine-Brullot S., Junqua G., Zuideau B., (2017) « Écologie industrielle et territoriale à l'heure de la transition écologique et sociale de l'économie », *Revue d'économie régionale et urbaine*, n° 5, p. 771-795, Disponible sur : <https://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2017-5-page-771.htm>.
- Diguët C., Zeiger P., Cocquière A. (Février 2017) « L'urbanisme transitoire : aménager autrement » *Note rapide de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme* n°741, février 2017. Disponible sur : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/lurbanisme-transitoire-amenager-autrement/>
- Mésini B., (2011) « Quelle reconnaissance de l'habitat léger, mobile et éphémère ? », *Techniques & Culture*.
- Vialleix M., Mariasine L. (Novembre 2019) « Villes et territoires circulaires : de la théorie à la pratique » *Note rapide Environnement*, n°822. Disponible sur : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/villes-et-territoires-circulaires-de-la-theorie-a-la-pratique/>
- Vialleix M., Mariasine L. (Novembre 2019) « Vers une approche métabolique des espaces urbains », *Note rapide Environnement*, n°823. Disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack2/Etude_2101/NR_823_web.pdf

Mémoire de recherche

- Lacroix M. (Juillet 2020) *L'économie circulaire comme vecteur et axe structurant des démarches de développement économique territorial*, Master 1 Action locale et projets de territoires, Université Toulouse Jean Jaurès, 78 p.

Rapports

- ADEME (2018) *Climat, Air et Energie, Chiffres clés*, Edition ADEME, 224 p.
- ADEME (Décembre 2019), *Communiqué de Presse, La construction neuve beaucoup plus consommatrice de matériaux que la rénovation*, Edition ADEME, 2 p., Disponible sur : <https://presse.ademe.fr/2019/12/etude-la-construction-neuve-beaucoup-plus-consommatrice-de-materiaux-que-la-renovation.html>
- Association Aurore, Plateau Urbain, Yes We Camp (Septembre 2020) *Intentions initiales, impacts réels et beaux imprévus, essaimage et perspectives*. 38 p. Disponible sur : https://lesgrandsvoisins.org/wp-content/uploads/2020/09/Les-Grands-Voisins-Dossier-de-cloture-de-l-experience.pdf?fbclid=IwAR18WDgbP_pe4fy1n1oNogY3yWt_wZ90e-PY6CWQfAQwkvKOnK2b_onXgAQ
- Clermont Métropole, (2014), *Friches et espaces délaissés, des outils pour bâtir la ville temporaire au service d'une dynamique économique, sociale et urbaine renouvelée*, 7 p. Disponible sur : <http://www.fnau.org/fr/publication/clermont-ferrand-friches-et-espaces-delaisses-n1-des-outils-pour-batir-la-ville-temporaire-au-service-dune-dynamique-economique-sociale-et-urbain-renouvelee/>
- Gwiazdzinski L. (09/06/2016) « Quand les temps redessinent la ville comment articuler temps et aménagement ? » *Compte-rendu Conférences Les jeudis du temps*, 29 p. Disponible sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01710473/file/Quand%20les%20temps%20redessinent%20la%20ville%2C%202016%2C%20Luc%20Gwiazdzinski%2C%20Ville%20de%20Rennes%2C%2012%20fe%CC%81vrier%202016.pdf>
- IAU Ile-de-France, (Janvier 2018) *L'urbanisme transitoire, optimisation foncière ou fabrique urbaine partagée ?* 106 p., Disponible sur : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1427/UrbanismeTransitoire.pdf?fbclid=IwAR23YdnyOB3WTryis4wY8vIE6kiCSrwblUibElRIteAlw9C5VEqlwsib4yl
- M1 APTER Université Toulouse Jean Jaurès, (Février 2020) *Les flux en Pays Pyrénées Méditerranée : Analyse territoriale dynamique*, 153 p.
- M2 APTER, Laboratoire de recherche LISST-CIEU Université Toulouse Jean Jaurès, Toulouse Métropole (Janvier 2021) *Acte II Faire la Métropole Bio-inspirée, Comment la nature inspire-t-elle une économie circulaire urbaine ? Synthèse des échanges*, 42 p.
- PUCA, (2013) *Vers les politiques publiques de densification et d'intensification douces ? intérêts, limites et opportunités*. 26 p. Disponible sur : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/vers-des-politiques-publiques-de-densification-et-a275.html>

- Université fédérale (Septembre 2020) *ENQUETE VIE ÉTUDIANTE - MONTAUBAN* Disponible sur : <https://schema-vie-etudiante.univ-toulouse.fr/enquete-vie-etudiante/>
- Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, Plateau Urbain (Décembre 2017), Rapport d'atelier professionnel *L'évaluation des projets d'urbanisme temporaire « Urbanisme temporaire : définitions, acteurs, outils et enjeux*, 46 p. Disponible sur : https://docs.wixstatic.com/ugd/b94efa_4b8e94bb7cc74be5893efbf588446228.pdf

Podcasts et autres médias

- De Jesus Mathieu, Electron Libre – Quel sera votre habitat léger ? (08/02/2021) « Aurélie, Un Ty Village de Tiny Houses à Saint Briec, Entreprendre avec des Tiny, résoudre des problèmes d'hébergement, collaborer avec une ville » Disponible sur : <https://www.podcastics.com/podcast/episode/aurelie-un-ty-village-de-tiny-houses-a-saint-briec-62486/>
- Dixit.net, Gwiazdzinski Luc, (16/02/2021) « Prendre le(s) temps de la ville » Disponible sur <https://dixit.net/temps-de-la-ville-luc-gwiazdzinski/>
- Faburel Guillaume (29/03/2021) « Les métropoles mortifères » Disponible sur : <https://floraisons.blog/metropoles-mortiferes-guillaume-faburel/>
- Les canaux (2021) « MOOC L'économie circulaire appliquée au bâtiment, au design et au mobilier » Disponible sur : <https://mooc-economie-circulaire.fr/>
- Saint-gobain (03/06/2019) « 2050 : à quoi ressemble une ville 100% circulaire ? » Disponible sur : <https://www.saint-gobain.com/fr/2050-quoi-ressemble-une-ville-100-circulaire-podcast>

Sitographie

- ADEME, Nos expertises Economie circulaire <https://www.ademe.fr/expertises/economie-circulaire>
- Agence Intercalaire <https://agence-intercalaire.com/observatoire-des-besoins>
- Association Communa : <https://communa.be/>
- Campus et Toits <https://www.campus-et-toits.fr/>
Projet les Agiles, Site internet Campus et Toits, Implantation de l'habitat réversible sur le territoire - Travaux des étudiantes de l'UT2J, <https://www.campus-et-toits.fr/post/implantation-de-l-habitat-r%C3%A9versible-sur-le-territoire-travaux-des-%C3%A9tudiantes-de-l-ut2j>
- Dixit.net <https://dixit.net/>
- Hameaux légers <https://www.hameaux-legers.org/>
- Le Bruit de la Conversation <https://www.lebruitdelaconversation.com/>
- Légifrance
- Plateau urbain <https://www.plateau-urbain.com/>
- Projet Archi human initié par Luc Gwiazdzinski <https://archihuman.com/>
- Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'architecture Bellastock : <https://www.bellastock.com/projets/actlab/>

Table des figures

Figure 1 : Economie circulaire, trois domaines d'action, sept piliers. Source : ADEME (p.10)

Figure 2 : Analyse du cycle de vie du projet urbain. Source : ADEME (p.11)

Figure 3 : Projet Archi Human. Source : Luc Schuiten (p.18)

Figure 4 : Définition de l'habitat réversible. Source : Hameaux Légers (p.20)

Figure 5 : Le processus « classique d'association des acteurs : un processus linéaire et cloisonné.
Source : Manifeste pour un urbanisme circulaire, Sylvain Grisot (p.25)

Figure 6 : Un nouveau processus d'association des acteurs, plus interactif. Source : Manifeste pour un urbanisme circulaire, Sylvain Grisot (p.26)

Figure 7 : Propriétaires de terrains occupés Source : IAU Ile-de-France (p.27)

Figure 8 : Les intérêts des acteurs de l'urbanisme transitoire. Source : IAU, Ile-de-France (p.29)

Figure 9 : La notion de biorégion comme outil d'analyse des relations interterritoriales
Source : Webinaire Acte II – Faire la Métropole Bio-inspirée, Comment la nature inspire-t-elle une économie circulaire urbaine ? M2 APTER Université Toulouse Jean Jaurès, Janvier 2021 (p.44)

Figure 10 : Carte d'analyse de la vacance et de l'offre de logements étudiants sur le territoire d'implantation. Source : Comité de pilotage n°2, 2 juin 2020, Campus et Toits (p.47)

Figure 11 : Fonctionnement du projet Campus & Toits Source : Comité de Pilotage n°2, 2 juin 2020 Campus & Toits (p.47)

Figure 12 : Scénarii de développement de Campus et Toits, Source : Comité de Pilotage n°2, 2 juin 2020 Campus & Toits (p.48)

Figure 13 : Exemples de réalisations d'habitats réversibles accueillant du logement étudiant Source : Le Bruit de la Conversation (p.50)

Figure 14 : Quel territoire cibler ? Source : Comité de pilotage n°4 mars 2021 - Campus et Toits (p.58)

Figure 15 : Quel territoire cibler ? Source : Comité de pilotage n°4 mars 2021 - Campus et Toits (p.58)

Figure 16 : Quel développement territorial pour Campus et Toits ? Source : Comité de pilotage n°4 mars 2021 - Campus et Toits (p.59)

Figure 17 : Ce que tu payes dans ton loyer Source : Rapport d'activité 2020, Assemblée générale Campus et Toits, Juin 2021 (p.60)

Figure 18 : Implantation de l'habitat réversible sur le territoire Source : Travaux de Meghan Gorce et Juliette Ravel, étudiantes du Master VIHATE, UT2J (p.62)

Annexes

Annexe 1 : Retranscription entretien Hameaux légers, 27/05/2021

Camille Duchemin, bénévole de l'association depuis 1 an, urbaniste de formation

Pouvez-vous présenter le projet Hameaux légers, comment il est né, l'historique, évolution ?

Hameaux légers est une association qui est née en 2019, donc une association qui est assez jeune, en tout cas qui a été reprise en 2019. Elle est née d'une rencontre, des gens vivaient au hameau des Buis, des jeunes qui étaient en tour d'exploration sur les éco-communautés, comment vivre en éco-habitation. En faisant leur tour de France de ces éco-communautés, ils se sont rendu compte qu'ils n'auraient jamais la possibilité d'y vivre, ou pas dans les six prochains mois par manque d'argent. Ils se sont rendu compte que les gens qui vivaient en éco-communautés, soit ils avaient de l'argent de côté, soit ils étaient plutôt sur des fins de carrières, avec des niveaux de vie plutôt confortables. Typiquement dans les éco-hameaux plutôt classiques en France, on demandait une enveloppe de 250 000 à 300 000 € pour s'y installer (comprenant l'achat de la maison). Ils ont rencontré quand ils étaient au hameau des Buis, le maire de Rocles qui avait comme difficultés le fait que son village était en train de mourir : il y avait de moins en moins de jeunes, de jeunes ménages qui souhaitaient s'installer sur le village, un village qui comme beaucoup de communes en Ardèche subissait de plus en plus la pression foncière : des gens achetaient de plus en plus de maisons secondaires, de personnes qui souhaitaient acheter des terrains pour faire construire des maisons de familles... et donc la discussion est née sur comment on arrive à encourager l'installation de jeunes ménages, ou du moins de personnes actives, porteuses de projets de territoires dans le village, et de personnes qui auraient besoin de s'installer mais qui ne trouvaient ni le terrain, ni la possibilité de le faire.

Les objectifs :

C'est une association d'intérêt général, l'idée de l'asso c'est d'au maximum pouvoir partager toute la documentation qu'on va trouver, qu'on va simplifier, parfois vulgariser, interpréter, de manière à pouvoir faciliter l'installation hameaux légers pour les personnes qui le souhaitent, et les collectivités désireuses d'accueillir ce type d'habitat.

On a plusieurs missions principales, dans lequel on a ensuite des cercles d'actions.

1^{ère} mission : sensibiliser le grand public, les porteurs de projets, les municipalités et les professionnels de l'aménagement et de la construction sur l'intérêt et les avantages de l'habitat réversible et l'habitat participatif.

2^{ème} mission : l'accompagnement des collectifs et des collectivités sur la création d'hameaux légers. On a un programme spécifique d'accompagnement des collectifs sur les aspects juridiques, les aspects financiers, facteurs humains, architecture, autonomie, c'est à la carte. Depuis notre nouvelle stratégie, on accompagne des collectifs qui correspondent « exactement » aux critères de hameaux légers, à savoir qu'ils s'installent en habitat réversible et en habitat participatif. On accompagne également des collectivités qui sont désireuses d'accueillir ce type de projets, de sprojets qui sont labellisés hameaux légers.

3^{ème} mission : volet principal en ce moment ça répond à énormément de demandes : 3 collectifs par jour, qui font une demande d'accompagnement et environ 50 collectivités aujourd'hui qui sont désireuses d'accueillir des hameaux légers sur leurs territoires et aujourd'hui on n'a pas du tout les ressources humaines pour répondre à une telle demande. On a mis une priorité : transmettre au maximum d'information pour que les collectivités et les collectifs puissent être le plus autonome possible dans la gestion de leurs projets, et que d'autres personnes puissent s'en saisir et accompagner les collectifs et collectivités si elles le souhaitent.

Sur ce volet transmettre, on a un gros projet qui est le MOOC en ce moment en tournage qui va comporter toutes les étapes importantes : le juridique et financier, le facteur humain, la gouvernance partagée, l'autonomie...

Ce sont donc les collectivités territoriales qui viennent vers vous ou le contraire ?

On a changé notre stratégie, de 2019 à 2020, c'était quelques collectivités qui contactaient hameaux légers, parce qu'elles avaient entendu parler de nous, plutôt basées en Bretagne, car le bureau est basé en Bretagne et le fait d'être installé sur le territoire on capte beaucoup plus de personnes. Une première étape, où hameaux légers était beaucoup là pour sensibiliser et éventuellement l'accompagnement des personnes. Ensuite une deuxième étape avec les élections municipales, c'était le moment de faire de la prospection et d'aller rencontrer les collectivités locales. Hameaux légers a recruté des accompagnants collectivités à ce moment-là, l'été dernier, on a été formé sur l'accompagnement des collectivités et on a commencé à faire de la prospection : chacun sur nos territoires on allait rencontrer des personnes qui souhaitaient avoir de l'info sur notre offre d'accompagnement, sur l'habitat réversible, participatif.

Mais on a eu un problème : on a de plus en plus de collectivités intéressées, mais pas forcément le même nombre de collectifs, et surtout pas les ressources humaines pour accompagner tous les projets, donc peur de faire des promesses et de ne pas pouvoir les tenir. On a donc fait un peu marche arrière, et choisi de faire moins mais mieux, donc on s'est ciblé sur quelques communes qu'on accompagne avec notre programme d'accompagnement, en expliquant aux autres collectivités que comme ce sont des projets extrêmement contemporains, on passe beaucoup de temps à interpréter la loi, c'est une période de test, d'expérimentation, et donc plutôt de d'expérimenter avec 40 collectivités en une année, expérimenter avec 5 collectivités dans un premier temps et d'en tirer des conclusions, éviter de faire les mêmes erreurs. C'est ce qu'on fait, il y a donc des collectivités qui sont en attente de notre accompagnement, ce qui n'est pas si mal, car ça leur laisse du temps pour faire murer le projet, convaincre le conseil municipal...

L'accompagnement se fait-il en amont, pendant l'installation sur le territoire ou aussi après ?

Pour l'instant notre accompagnement est ciblé sur l'amont : identification des problématiques de territoires (diagnostic), co-création du projet avec de la concertation et de la co-construction avec les acteurs, comment on gère l'installation, et une partie où on va de la création avec la collectivité de l'AMI, l'élection ou le choix du collectif qui correspond le plus aux besoins du territoire, et l'accompagnement de ce collectif dans son installation.

Le après va avec l'accompagnement de l'installation du collectif, on essaye de convaincre les collectivités de prendre dans l'enveloppe de hameaux légers, l'accompagnement du collectif, car les capacités financières d'une collectivité ne sont pas les mêmes que celles d'un collectif et que pour nous, c'est un des critères de réussite, c'est de bien accompagner les collectifs dans leur installation sur le territoire.

En ce moment on accompagne une dizaine de collectifs, et on a 5 collectivités, mais c'est des choix stratégiques d'asso, pour tester nos outils, et ensuite les répliquer sur d'autres territoires.

Les collectifs ont-ils un territoire sur lequel ils ont envie de s'installer, ou c'est vous qui les mettez en relation avec les collectivités ?

On a une carte interactive sur le site, où on peut dire qu'on est un collectif et on cherche une commune accueillante et vice-versa. La grande majorité des collectifs qu'on accompagne, ils ont déjà identifié un terrain sur lequel ils souhaitent s'installer.

Une chose importante pour nous est de dissocier la question foncière de la question d'habitat, et on encourage vraiment les collectifs et les collectivités à investir des terrains qui sont en bail emphytéotique. Il n'y a pas de propriété de la terre, pour plusieurs raisons. La première est financière,

on n'est pas du tout sur les mêmes enjeux financiers si on doit acheter un terrain ou si on doit le louer par mois. La deuxième question ramène à la question des communs : le foncier redevient un commun, si dans dix ans on a besoin de récupérer les terrains parce que y a un besoin de fort de faire de la production agricole, e/ou que le collectif a envie de se déplacer géographiquement parce que la sécheresse est telle que ce n'est plus possible d'y habiter, on peut le faire aussi, car c'est des terrains en location.

Sur quels types de territoires travaillez-vous ?

C'est très majoritairement sur des territoires ruraux, des petites collectivités, entre 200 et 800 habitants maximum, c'est la grande majorité. La grande majorité des collectivités qui nous contactent c'est pour des enjeux de lutter contre la fermeture de classes sur leurs communes, qui ont des populations vieillissantes, qui ont du mal à faire venir de jeunes ménages en leur sein.

Mais aussi on a des surprises, c'est plus tellement exceptionnel, et même assez réputé : typiquement Saint-Tropez, qui nous a contacté en nous disant que Saint-Tropez est en train de mourir, parce qu'il y a un tel taux de vacance et de logements secondaires, que non seulement les personnes qui travaillent à Saint-Tropez ne peuvent plus se loger ni à Saint-Tropez, ni aux alentours, on n'arrive donc plus à loger nos saisonniers, et surtout, la ville est morte sur les périodes d'hiver. Il y a donc des réflexions mises en place avec la mairie de Saint-Tropez, mais aussi des îles extrêmement touristiques, qui aujourd'hui, n'ont plus de foncier disponible pour accueillir des ménages pour y vivre.

Après, il y a quelques exceptions, par exemple la ville de Bayonne qui en ce moment est en réflexion sur la création d'un hameau léger, mais c'est de l'ordre de l'exceptionnel, car la pression foncière est telle, que c'est plutôt des projets vitrines que des projets qui répondent à un réel projet de territoire.

Dans le cas de Bayonne et de Saint-Tropez c'est plus à l'extérieur de la ville, ou dans un cadre plutôt urbain ?

Dans une logique écologique, si c'est pour accueillir des personnes qui travaillent sur Saint-Tropez, l'idée c'est que ce soit relié par des transports en commun et donc facile d'accès par rapport à la commune. L'idée ce n'est pas de créer des hameaux légers qui soient complètement déconnectés de ce qui existe déjà, que ce soit aussi inscrit dans les villes et villages déjà implantés, et on pousse pas pour que les hameaux légers soient des verrues déconnectées du maillage urbain.

Quels sont les enjeux/contraintes qui interviennent dans l'installation de hameau légers en ville ?

A partir du moment où on est sur des territoires où il y a de la pression foncière, on a du mal à rivaliser avec des projets de promoteurs. On a du mal à vendre nos idées en disant « pendant 100 ans vous n'allez pas pouvoir toucher à votre terrain », les grandes villes c'est plus difficile. Pour les territoires urbains, il y a trois pistes qu'on explore aujourd'hui :

La première qui est de s'inscrire dans des logiques de réimplantation des projets alimentaires, en nourrissant cette question de l'autonomie alimentaire, parce qu'on permet aussi l'implantation de jeunes agriculteurs dans la couronne urbaine.

La deuxième, qu'on explore c'est sur la question de l'urbanisme transitoire, et dans ce cas-là, on est sur du bail emphytéotique plus court, donc plutôt sur des baux de 18 ans, voire de 12 ans. Ce n'est pas des choses qu'on pousse, nous, en tant qu'association, parce qu'on pense que ça répond pas forcément à ce qu'on porte comme projet politique, l'idée c'est que ce soit le plus pérenne possible pour les familles, et l'idée c'est de pouvoir sécuriser aussi cette forme d'habitat au maximum.

La troisième c'est plus un projet de recherche, on est d'ailleurs en lien avec une chercheuse à Toulouse qui fait partie de l'Agence Intercalaire, qui travaille sur les foncières sociales de l'habitat. L'idée c'est de plutôt proposer des hameaux légers, plutôt sociaux, et là on propose un projet à Comnana en Bretagne, ce serait de l'habitat social, en grande majorité et de l'habitat très social aussi, où on puisse

proposer de l'habitat participatif, en habitat réversible sur de l'habitat social. Et dans ce cas-là on serait plutôt en lien avec des foncières habitat, qui pourrait être en lien aussi avec des villes, type Auterive (en Occitanie) des communes ont signalé qu'elles pourraient être intéressées, sur ce type de projets.

C'est quoi la spécificité de la foncière sociale de l'habitat ?

Je ne suis pas une spécialiste là-dessus, mais globalement c'est la même chose que nous : dissocier la question de l'habitat, de la question foncière, et de créer des foncières sociales pour récupérer des terrains, qui nous permettrait d'installer de l'habitat social, sans avoir à acheter des terrains. Les promoteurs sont peu intéressés par l'habitat social aussi parce que ça leur fait gagner peu d'argent. L'idée ce serait de pouvoir permettre cette double casquette de question foncière et habitat. Mais tout ceci est en cours, on a lancé des groupes de travail parce qu'on se rend compte que tout le projet qui repose sur la question des baux emphytéotiques, sur le fait de convaincre des collectivités de laisser des terrains en bail emphytéotique, ça marche dans certains contextes, mais ça marche pas sur certains autres, il est temps d'explorer pour nous, pleins de pistes différentes, de manière à pouvoir proposer aussi un accompagnement à des collectifs qui n'ont pas beaucoup d'argent et qui répondraient tout à fait au critère d'habitat social.

Concernant l'acceptabilité des riverains, comment travaillez-vous sur cet aspect ?

On avance ! c'est quelque chose qui nous tient très à cœur, c'était aussi l'intérêt d'accompagner des collectivités sur ce type de projet, travailler sur l'acceptabilité du projet, et de se dire, dès l'amont, ne serait-ce que sur le choix du collectif, du diagnostic territorial qu'on va faire en amont, que les habitants puissent y prendre part, qu'ils en soient acteurs, de cet accueil de nouvelles populations etc.

Ça c'est la théorie, et puis y a la pratique, comme tout jeu politique, on s'est confronté au fait que l'opposition peut aussi jouer un rôle assez majeur dans l'acceptabilité ou non du projet, il y a aussi la peur et les clichés autour de l'habitat réversible qui ressortent beaucoup : « ça va être des gens du voyage, des jeunes punks à chien au RSA qui vont s'installer » on a tout ces clichés qui peuvent subsister. Malgré tout, la concertation qu'on est en train de faire, on se rend compte que plus on l'a fait en amont, mieux c'est, plus on arrive en tant qu'acteur extérieur, plus ça nous permet de travailler sur cette acceptabilité. Nous on essaye vraiment de convaincre les collectivités d'avoir un fort relai de concertation tout au long de ce projet-là, aussi pour permettre que les choses se fassent aussi en douceur. Et puis il y a aussi un volet qu'on aime bien mettre en avant, qui est de dire, les collectifs qui sont sélectionnés pour s'installer sur un territoire, pourrait aussi porter des projets d'intérêt général, et typiquement accueillir en leur sein des jardins partagés, mais pas que. Par exemple en Bretagne le collectif installé devait reprendre la gestion 2 jours par semaine du café associatif du village. C'est aussi une manière d'impliquer le collectif dans le projet de territoire et aussi de reconnecter les réelles problématiques et du territoire, avec le collectif.

L'enjeu de redynamiser le territoire est une motivation de la part des collectivités qui revient beaucoup ?

Oui, la grande majorité ce sont des communes vieillissantes, et où on a quand même quelques pionniers de l'écologie qui réfléchissent sur l'autonomie alimentaire, en particulier depuis le covid. On est très en lien avec Terres de liens, et l'idée c'est de pouvoir travailler ensemble sur des projets agricoles et de réimplantation de jeunes agriculteurs sur certaines régions.

Une fois une maire voulait que ce soit son projet de mandat, mais je pense que c'est mieux quand ça n'est pas une lubie mais que ça répond à de vrais besoins de territoires et qu'il y a une vraie envie d'intégrer un projet collectif.

Est-ce qu'il est souvent prévu qu'il y ait des espaces communs, ouverts à tout le monde, pas seulement aux habitants des hameaux légers ?

Oui, c'est une grande générale, mais ce n'est pas le cas de tous les collectifs, tous les projets, la très grande majorité de nos collectifs portent des projets de territoires, donc de fait, ça se fait naturellement. On encourage ça, l'habitat participatif c'est aussi une manière de commencer à faire un premier pas vers des projets collectifs plus large que la simple question d'habiter. Habiter le territoire que juste habiter son propre logement ou son simple espace de vie.

Au niveau des collectifs, quelles sont les motivations principales à s'installer en habitat réversible ? Est-ce choisi, ou subi ?

Pour l'instant on n'a pas vraiment de personnes qui le subissent, parce qu'on travaille peu avec des bailleurs sociaux. On nous a souvent attaqué en disant « vous proposez de l'habitat réversible sur de l'habitat social », c'est souvent des personnes qui n'ont jamais vécu en tour dans des quartiers, où on se dit qu'on aurait préféré avoir vécu dans une Tiny house. Aujourd'hui, très clairement il y a eux principales motivations, la première c'est des gens qui ont une fibre écolo et le revendiquent et le portent, et après y a aussi le cas de figure de personnes qui ont envie de vivre une expérience d'habitat participatif et qui par ailleurs n'ont pas forcément les moyens, et l'ambition de vivre sur de l'habitat en dur, sur des logements plus classiques, qui pensent alors à l'habitat réversible pour pouvoir vivre cette expérience collective. Mais il n'y a pas vraiment de classe sociale présente, c'est des gens sensibilisés à l'écologie. Et la motivation financière, elle est là, mais est-ce qu'on parle de subir ? c'est difficile de répondre à votre question, car les gens qui nous contactent sont intéressés, donc ne le subissent pas.

Y a-t-il une volonté de lien avec le territoire, de participer au projet de territoire, ou pas nécessairement ?

Pas toujours, il y a même des collectifs qui sont assez frileux, qui espèrent qu'on ne va pas leur imposer trop de choses. Nous on travaille aussi là-dessus avec eux, sur le fait que c'est aussi une manière de préparer leur arrivée, c'est un peu de la négociation entre un territoire qui a des besoins, et un collectif qui a des envies. L'idée c'est de ne forcer personne et que ça puisse se faire en bonne intelligence avec le match des envies, l'accompagnement qu'on fait c'est aussi essayer de trouver le bon rouage.

Ce sont des collectifs de combien de personnes ?

C'est en général entre 10 et 12 logements, c'est déjà beaucoup

On pense que ce n'est pas forcément souhaitable d'arriver à 45 logements dans un village de 200 habitants. Il faut penser au fait que pour favoriser l'acceptabilité, l'accueil, il faut rester dans des nombres relatifs.

Est-ce que vous faites se rencontrer les habitants et riverains ?

Oui, on essaye au maximum, voire quand c'est les collectivités qui nous contactent et qu'il n'y a pas encore de collectifs, on encourage la collectivité à inclure les habitants sur le choix du collectif, et le choix des critères.

Tu parlais de label hameaux légers, qu'est-ce que c'est ?

Ça va avec notre nouvelle stratégie, à un moment on a beaucoup parlé de nous dans la presse, une grosse mise en lumière, mais on s'est rendu compte qu'on n'avait aucun hameau léger qui était sorti de terre, que globalement on avait beaucoup de théorie mais peu mis en pratique, on était sur les premières phases, il fallait avoir du recul, pour pouvoir le répliquer. On a vraiment recentré notre projet sur la charte hameaux légers : bail emphytéotique, habitat réversible, habitat participatif, en lien avec, les communes accueillantes, concertation... et accompagner les collectifs et collectivités qui répondent à la charte, et non pas tous les petits projets annexes.

En lien avec les agiles, notre projet d'habitat réversible, installé sur du foncier vacant en milieu urbain, comment se passe le raccordement aux réseaux ?

La majorité des collectifs qu'on accompagne sont en phytoépurations, donc il n'y a pas de raccordement aux réseaux, enfin ce n'est pas un critère. On suit aussi une logique avec une charte environnementale assez stricte donc aussi une gestion raisonnée de l'eau et zéro béton, donc le système de phytoépurations est plus adapté.

Les habitats réversibles sont-ils reliés au réseau d'assainissement collectif ? ou autorisation par la SPANC ?

On accompagne les collectifs sur la demande, mais ce n'est pas facile, en fait rien n'est facile, c'est tellement contemporain, on est obligé de constamment convaincre, tout le monde. C'est aussi pour cette raison-là qu'on veut créer des exemples vitrines, pour rassurer et faire en sorte qu'on arrête à passer un temps fou à convaincre.

Avant vous, ou depuis la création d'hameaux légers, y a-t-il d'autres acteurs ayant des projets similaires ?

On travaille avec Terre de liens sur l'implantation de jeunes agriculteurs, et avec Halem, qui eux sont une association qui accompagnent plutôt les personnes en litiges avec les collectivités, par exemple les personnes qui se sont installées de manière illégale sur des terrains en habitat réversible, c'est une asso qui est aussi ouvertement plus orientée sur des principes d'anarchie.

Nous on est un peu la voie legaliste, on se dit que y a plusieurs possibilités offertes, que c'est aussi en fonction des profils, mais s'installer en pirate avec une yourte dans les Pyrénées, ce n'est pas accessible à tout le monde, malheureusement. Et donc c'est possible pour certaines personnes, mais beaucoup moins pour d'autres, notamment des jeunes ménages avec de jeunes enfants qui n'ont pas l'envie ou la possibilité de vivre dans une insécurité.

On travaille avec Halem, justement pour répondre au maximum aux besoins de toutes les personnes qui souhaitent s'installer en habitat réversible.

Est-ce que tu sens un engouement pour ce type de projets ?

Evidemment, en fait ça résonne très fort dans nos générations, et notamment le mode hameau léger en lui-même, le fait de faire partie d'un projet d'habitat participatif, porté de plus en plus ; le fait de vivre de manière plus écologique, de manière plus simple, dans de plus petits espaces. Il y a un engouement lié à une prise de conscience des enjeux et de l'urgence. Et une troisième chose, c'est que mine de rien, notre génération est très attachée à sa liberté, et au fait de pouvoir aussi bouger, se mouvoir géographiquement, plus facilement que nos grands-parents, et le fait de faire partie d'une association, que ce ne soit pas son propre terrain, achat, par exemple moi je suis terrorisée à l'idée d'être propriétaire, ce n'est pas le cas de mes parents, et quand je regarde autour de moi c'est pareil, parce que ça veut dire aussi s'installer réellement quelque part et ça peut faire peur, ce modèle-là, pouvoir bouger, me mouvoir dans 5 ans.

Il y a un vrai engouement, nous ce n'est pas pour rien si ça a fait du bruit avant même qu'on fasse quoi que ce soit.

En lien avec ce que tu dis, on a aussi des interrogations vis-à-vis de l'acceptabilité des futurs habitants des agiles, sur le fait de vivre en low-tech, est-ce que c'est accessible à tout le monde ?

C'est difficile, on en est au point de réflexions sur l'habitat social, pour des personnes parfois éloignées des questions écologiques, sinon tous les autres qui viennent nous chercher sont extrêmement sensibilisés à ces questions. On est de plus en plus en lien avec le Low Tech Lab, il y a de vrais liens qui se font entre Low-tech et habitats réversibles, mais on n'a pas encore de recul.

Le recours au STECAL est-il facile ? est-il souhaitable ?

C'est vrai qu'on parle des STECAL, on n'est pas tous d'accord dans l'association au niveau des stecal, et encore moins pour le présenter comme une voie souhaitable. Les stecal pour nous c'est intéressant si ça sert un projet agricole, si le projet s'inscrit dans un projet plus global. Il y a des lois de protection des espaces naturels, agricoles, on respecte aussi ça. Si on pousse notre logique écolo, l'idée ce n'est pas d'aller urbaniser les zones qui ont besoin de se régénérer. Dans tous les cas, les chartes environnementales sont telles que l'idée c'est d'être parfaitement respectueux du sol, limiter l'imperméabilisation des sols, sur les lieux où il y a des hameaux légers. Mais ce n'est pas quelque chose qu'on souhaite, c'est quelque chose qui est possible, faisable, mais pas du tout facile. Il faut arriver au bon moment, c'est très rare qu'une collectivité accepte de faire une révision du son PLU juste pour imposer un STECAL, il faut vraiment qu'elle en ait un intérêt et le besoin. Sinon ça peut arriver, ça peut être une solution que l'on peut promouvoir, si les agriculteurs n'arrivent plus à se loger.

On a cet outil-là, mais c'est à manipuler avec précaution.

Qu'est-ce qui vous paraît le plus simple au niveau de la réglementation pour s'implanter en milieu urbain ?

Là c'est moi perso, plus que hameaux légers, je pense qu'il y a quelque chose à faire avec l'urbanisme transitoire, encore plus avec votre projet à vous, qui demande effectivement moins de pérennité dans le temps. Nous on a un enjeu de pouvoir sécuriser les ménages qui viennent s'installer, c'est pour ça qu'on n'est pas hyper fan de l'urbanisme transitoire dans ces cas-là, parce qu'on n'a pas envie de mettre à la rue des familles au bout de dix ans. Vous, vous avez moins d'engagement dans le temps, il y a peut-être quelque chose à saisir dans l'urbanisme transitoire et peut-être également avec les foncières habitat, notamment sur de l'habitat social, les CROUS, etc.

A votre sens, l'implantation de ce type d'habitat en milieu urbain soulève-t-elle d'autres enjeux ? lesquels ?

En milieu urbain, vous allez vous confronter à la question de l'acceptabilité, c'est clair, et l'intégration paysagère, ce n'est pas du tout infaisable mais préparez-vous, c'est compliqué. Je pense qu'on est à un moment où il faut le faire, se taper toutes ces galères, travailler sur tous ces petits déclics qui vont faire qu'à un moment donné, les choses vont se faire, puis progressivement ça va prendre de l'ampleur, et puis ce sera plus simple. Mais dans les cinq prochaines années ça va être nécessaire de se battre, parce que c'est nouveau, et parce que ça fait peur.

