

# AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS ET DU CADRE DE VIE

*Faire participer la population à un projet collectif*

## TRANSFORMATION D'UN ANCIEN PRESBYTÈRE EN HABITAT PARTAGÉ AU MAS D'AGENAIS

### LE CONTEXTE

**Commune** : Mas d'Agenais

**Département** : Lot-et-Garonne

**Population** : 1483 habitants  
(INSEE 2019)

**Densité de population** :  
70 habitants/km<sup>2</sup>



Source : Habitats des possibles

### LE PROJET

- **Maîtrise d'ouvrage** : Commune du Mas d'Agenais
- **Assistance à maîtrise d'ouvrage** : Habitats des possibles
- **Maîtrise d'œuvre** : indéterminée
- Bâtiment de l'**ancien presbytère** acquis par la commune du **Mas d'Agenais** en **2019** via l'EPF Nouvelle-Aquitaine
- Création de **6-8 logements (T2)**, une grande salle de vie partagée avec cuisine, des espaces salons dédiés aux activités calmes, une buanderie, des espaces réservés aux invités.

Contact : Habitats des possibles  
[contact@habitatsdespossibles.org](mailto:contact@habitatsdespossibles.org)

### LES ÉTAPES DE MONTAGE DU PROJET

- Réflexions de la commune sur le devenir du bâti remarquable *Acquisition bâti par la commune en 2019*
- Intentions du projet validées avec les élus, les partenaires locaux (action sociale, aide à domicile) et les habitants.
- Étude de faisabilité (plan et budget) *Octobre 2022 - Février 2023*
- Ateliers participatifs
- Recherche de financements
- Validation du permis de construire et élaboration d'une charte de vie pour les habitants
- Lancement du chantier
- Choix des habitants par cooptation
- Inauguration

### BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL (2023)

**COÛT DES TRAVAUX ESTIMÉ** : 1 M€ TTC

Le projet étant en cours de définition au moment de l'élaboration de ce retour d'expérience, les différents postes de dépenses ne sont pas actuellement précisément définis et le tour de table des financements n'est pas abouti.

## ZOOM SUR...

### L'ASSOCIATION "TERRITOIRES DES POSSIBLES"

- Association créée en 2016 pour accompagner les communes dans l'émergence des projets et sensibiliser le public sur le rôle du lieu de vie dans l'avancée en âge
- La coopérative Habitats des possibles est quant à elle chargée de l'AMO et d'accompagner les futurs habitants pour que le projet leur ressemble (définition des espaces de vie, rédaction d'une charte de vie)
- Un réseau "Habitat partagé et accompagné"
- Habitat partagé et accompagné : logements regroupés avec des espaces communs, proches des services, adaptés aux besoins des habitants et accessibles financièrement.

## LA DÉMARCHÉ PARTICIPATIVE

La démarche participative lors de l'élaboration donne son caractère innovant au projet d'habitat partagé. Pensé par les habitants ou futurs habitants pour eux-mêmes, s'ils le souhaitent, le projet est ainsi unique.

Cette démarche est mise en place à différents moments du projet :

- intentions des élus validées dès l'initiative du projet
- plans proposés par l'architecte ajustés pour en faire une version adaptée, partagée par tous et respectant le budget
- rédaction d'une charte de vie
- choix des habitants par cooptation

Cette démarche est accompagnée par l'association "Territoires des possibles" sur toute la durée du montage du projet. La participation des futurs habitants se fait le plus souvent lors d'ateliers participatifs.

## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

Pour ce projet situé à proximité du centre-bourg de la commune du Mas d'Agenais, le sujet de la densification n'a pas constitué un point d'achoppement. En effet, le choix du site a été motivé par sa proximité avec le tissu de commerces et de services situés à proximité, et par la volonté de réhabiliter un bâtiment remarquable et connu de tous les habitants de la commune. Ce projet a été soutenu par tous, car perçu comme une opération exemplaire et fédératrice.

### ATOUTS

La mise en valeur d'un bâtiment remarquable mais dégradé de la commune

Un portage collectif du projet par les élus, les habitants et les partenaires, raison d'être de l'opération

Un projet défini avec les futurs habitants pour créer un lieu de partage qui "ressemble à ses habitants".

### DIFFICULTES

Des coûts supplémentaires prévisibles pour réhabiliter le bâtiment ancien

Un risque financier pour la commune (emprunts) et un risque de gestion locative pour l'association gestionnaire "Territoires des possibles" à prendre en compte dans le bilan financier