

ACTES DES RENCONTRES NATIONALES DE L'HABITAT PARTICIPATIF.

GRENOBLE
DU 16 / 18
NOV. 2012

IUFM. 32 avenue Marcellin Berthelot
Ateliers, échanges, conférences, visites
www.habitatparticipatif.net



TABLE DES MATIÈRES

EDITO	4		
HOMMAGE À CHARLES FOURREY	5		
INTRODUCTION : LES RENCONTRES DE GRENOBLE	6		
REGARDS SUR LA JOURNÉE DU VENDREDI	9		
Cadrages sociologiques et internationaux	10		
La parole des élus	24		
Tables rondes « Créer les conditions de réalisation de projets d’habitat participatif »	26		
ECHANGER, RÉFLÉCHIR ENSEMBLE, S’INFORMER : LES ATELIERS	52		
Gestion de projet	53		
• Choisir son mode de gouvernance pour décider et organiser ensemble	54		
• Maître d’ouvrage collectif : un gestionnaire de projet	58		
• Identifier et évaluer les compétences internes d’un groupe au regard des exigences du projet	62		
		• Les clés pour réaliser un montage financier avec les banques	66
		• Les différentes séquences du projet	74
		• Maîtrise d’ouvrage / Maîtrise d’œuvre	80
		• Le référentiel métier du Réseau des professionnels de l’habitat participatif	86
		Mixité dans le projet collectif	93
		• Mixité générationnelle : mieux vieillir	94
		• Mixité d’usage : conjuguer habitat et activités sociales et /ou économiques	100
		• Habitat participatif : un outil pour vivre ensemble !	104
		Mixité sociale : quels montages?	111
		• Montage financier, mixité sociale et statut juridique : questions, solutions, outil juridique	112
		• Ouvrir l’Habitat Participatif à de nouveaux publics	
		• Casser les préjugés - Pourquoi se poser la question de la mixité ?	120
		• L’habitat participatif en locatif social : hier, aujourd’hui et demain	126

• Rendre abordable à tous l'Habitat Participatif en milieu urbain, quelles mises en question ?	132	• Partenaires institutionnels	182
• Des montages juridiques et financiers originaux	142	• Habitat Participatif et projet de territoire : comment la dimension participative peut-elle s'intégrer dans l'urbanisation d'un quartier ?	188
Non spéculation, propriété collective, propriété d'usage...	149	• Habitat Participatif et projet de territoire : Habitat Participatif en milieu rural	194
• Le rapport à la propriété, au patrimoine, à la richesse, à la transmission	150	• Les avancées législatives en faveur de l'habitat participatif : situation, enjeux, perspectives	200
• Les coopératives d'habitants	156	VOIR DES EXPÉRIENCES : LES VISITES, LES TÉMOIGNAGES	206
Architecture : participation et développement durable	161	CONCLUSION ET PERSPECTIVES : PLÉNIÈRE DE CLÔTURE	220
• Maîtrise d'usage : Qu'est-ce que c'est ? Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'usage	162	EN IMAGES	225
• Ateliers participatifs d'architecture : expérimentation et témoignages	166	CRÉDITS ET REMERCIEMENTS	235
• Architecture et Habitat Participatif	168	ANNEXES	243
• Habitat Participatif : acteur de la transition énergétique, vers des modes de vie plus sobres et plus résilients	172	Le programme complet	245
Liens aux territoires et aux institutions	175	La Coordin'Action : Charte et suites !	247
• Je suis un groupe qui veut répondre à un appel à projets lancé par une collectivité	176	Les liens utiles	252

EDITO

Nous sommes heureux de vous faire partager aujourd'hui les Actes retraçant l'essentiel des très riches Rencontres nationales de l'habitat participatif de Grenoble. Ces rencontres ont mobilisé l'association les HabLeS, en partenariat étroit avec Habicoop et avec le soutien de la Coordin'Action nationale des associations, pendant près d'un an de préparation. Elles ont été pour notre association un belle opportunité de contribuer à l'effort développé par de très nombreux acteurs pour faciliter et faire connaître les démarches d'habitat participatif et coopératif en France.

Nous avons à ce titre été très honorés que Madame la Ministre du Logement Cécile Duflot ait profité de l'occasion pour annoncer la préparation de dispositions en faveur de l'habitat participatif dans le projet de Loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) qui a été approuvée en février 2014.

Elles ont également permis de renforcer la reconnaissance dont les HabLeS bénéficient sur le plan local, aussi bien de la part des porteurs de projets que des collectivités ou des professionnels.

Au-delà de la restitution de l'intensité humaine vécue lors des Rencontres, ces Actes constituent une trace importante de la diversité et de la richesse des échanges qui ont eu lieu, et devraient offrir à chacun des informations qui pourront leur être utiles : exemples de montages, d'expériences, de partenariats, références d'acteurs engagés dans la démarche, outils et processus utilisés par les professionnels, etc.

Nous espérons également que ce document pourra servir de support pour les équipes qui, à l'avenir, décideront de se lancer dans cette belle et folle aventure de l'organisation des Rencontres nationales de l'habitat participatif !

Les membres du Conseil d'Administration Collégial des HabLeS.

HOMMAGE À CHARLES FOURREY

par Louis-Marie Saglio, Administrateur des HablLeS et habitant du PasSage,
habitat conçu et réalisé par Charles Fourrey



Charles nous a quitté en mars 2013, emporté par sa passion de la montagne et de la neige.

Beaucoup d'entre nous ont eu la chance de l'écouter faire part de ses réflexions d'architecte et d'urbaniste ou de visiter avec lui les Béalières à Meylan, éco-quartier avant l'heure dont il avait été le concepteur dans les années 1980.

Militant actif pour le développement de l'habitat participatif et membre fondateur des HablLeS, il était toujours partant pour "faire de l'architecture" avec les habitants. Toujours soucieux de trouver dans ses projets des réponses à la recherche de mixité sociale et intergénérationnelle, il insistait aussi sur l'indispensable ouverture de ces projets sur la ville. Il prenait toujours le temps de réfléchir avec tous sur la définition des espaces de vie, espaces publics, espaces privés, espaces de transition....

Charles, c'était un homme droit qui s'emportait contre tous ceux qui décidaient à la place des autres, contre ces promoteurs qui proposent de l'habitat participatif sur belles plaquettes publicitaires. Quelques semaines avant de nous quitter, il terminait une de ses révoltes par cette phrase: "*tout ceci n'est dit que pour garder des traces*".

Tchao Charles

INTRODUCTION

les Rencontres de Grenoble

La hausse du prix de l'énergie, des loyers, de la construction...
Le dérèglement climatique, la perte de biodiversité, l'étalement urbain...
La demande d'expression citoyenne pour une participation à la vie de la ville...
Les questionnements sur la gouvernance urbaine...
Un grand nombre d'indicateurs nous incitent à penser que construire la ville aujourd'hui demande de nouveaux outils, une façon renouvelée de voir notre environnement et, au final, de construire la ville... autrement.

L'auto-promotion et l'habitat participatif constituent des éléments clés de cette prise de conscience. Ce sont de réels processus de réappropriation de l'acte de bâtir et d'habiter la ville qui se dessinent dans ce mouvement.

Nous sommes convaincus que la participation citoyenne directe à l'élaboration de son cadre de vie permet de bénéficier tant aux citoyens eux-mêmes qu'à la collectivité. Cette prise de conscience est palpable aujourd'hui sur tous les fronts : les médias se sont largement emparés du sujet, beaucoup

d'élus ont lancé des processus de réflexion et de recherche, allant jusqu'à constituer un réseau national des collectivités en faveur de l'habitat participatif, un nombre croissant de projets d'habitats groupés voit le jour dans toutes les régions de France, et on assiste aujourd'hui à l'émergence d'un réseau des associations de l'habitat participatif et de l'auto-promotion, véritable laboratoire de recherche qui s'approprie toutes les questions clé du sujet sur les plans juridique, social, structurel, etc.

Historique des Rencontres nationales et régionales

Entre 2007 et 2009, des « Rencontres Nationales des Coopératives d'Habitants » se sont déroulées sous l'égide d'Habicoop associé à une ou des structures locales. En 2010, à Strasbourg, se sont tenues les 1^{ère} Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP).

Initié en juillet 2006 à Lyon et fondé en août 2007, le réseau inter-régional de l'habitat groupé a organisé 8 rencontres inter-régionales.

Avant cela, le Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) qui s'est « refondé » en 2008 en « Eco Habitat Groupé » avait organisé, depuis 1977, 9 forums nationaux de l'habitat groupé dont la dernière édition s'est tenue à Montreuil en novembre 2009.

Dans plusieurs agglomérations et régions, des Rencontres territoriales sont réalisées depuis 2008.

- **2006 Lyon : Rencontre de l'habitat groupé - Ecobâtir et Oikos**
Objectif : Naissance d'un réseau de l'habitat groupé
Durée : 1 jour, une vingtaine de personnes de toute la France
- **2007 Lyon : 1^{ère} Rencontre Nationale des Coopératives d'Habitants - Habicoop**
Objectifs : se compter, écologie, aspect social
Durée : 1 jour. **Participants** : 18 groupes projets / 45 personnes - 5 ateliers
- **2007 Toulouse : 2^{ème} Rencontre Nationale des Coopératives d'Habitants**
Habicoop et Atelier Blanc
Objectif : travailler ensemble
Durée : 2 jours. **Participants** : 24 groupes projets. 5 ateliers, une table ronde pour les élus, conférences, témoignages.
- **2008 Montreuil : 8^{ème} Forum MHGA - Eco Habitat Groupé**
Objectif : Reconstruire le Mouvement.
Durée : 1 journée. **Participants** : 12 groupes, 100 personnes. Première rencontre entre nouveaux groupes projets et groupes fonctionnant depuis 20 à 30 ans.
- **2008 Bordeaux : 3^{ème} Rencontre Nationale des Coopératives d'Habitants**
Habicoop et Hnord
Objectifs : le projet citoyen ; qu'est-ce que le projet apporte à la collectivité



Durée : 3 jours. **Participants** : 100 à 150 personnes. 7 ateliers, témoignages d'expériences étrangères, discours d'ouverture A. Juppé : habiter la ville autrement.

2009 Montreuil : 9^{ème} Forum Eco Habitat Groupé

Objectif : Rétablir les liens entre les trois pôles (Habitants - Pouvoirs publics - Professionnels du logement et de l'urbanisme).

Durée : 1 journée. **Participants** : 15 groupes, 120 à 150 personnes, cinq ateliers : De l'Habitat groupé à l'Eco-quartier

• 2009 Nantes : 4^{ème} Rencontre Nationale de l'Habitat Groupé et des Coopératives d'Habitants - Habicoop et GRT Ouest

Objectifs : on se découvre, on fait taire les a priori.

Durée : 3 jours. **Participants** : 28 groupes projets / 250 personnes. 9 ateliers, tables rondes d'expériences européennes, visite de la Cité Radieuse à Rezé.

• 2010 Strasbourg : 1^{ère} édition des Rencontres nationales de l'Habitat Participatif

- Eco-quartier Strasbourg ; Eco Habitat Groupé ; CAUE 67 ; Habicoop ; Habiter Autrement à Besançon ; Réseau Habitat Groupé ; Ville et Communauté urbaine de Strasbourg

Objectifs : l'échange/se découvrir des projets communs

Durée : 3 jours. **Participants** : 450 inscrits. 13 ateliers, 8 conférences, projections de films, stands, expositions. Au-delà de ces rencontres de citoyens, les 1^{ère} RNHP ont servi de catalyseur dans la création d'autres réseaux :

- **Les collectivités se sont regroupées en 2011** au sein du « réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif » ; elles ont signé la charte de leur mouvement en novembre 2011 à Grenoble.

- **Les professionnels se sont organisés en 2011 en association** : le RAHP, Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif.



Objectifs généraux

Ces Rencontres répondent à des objectifs pluriels :

- Permettre aux acteurs engagés dans des démarches de projet ou d'animation, de renforcer leurs liens et d'échanger sur leurs pratiques, leurs méthodes, leurs outils, et les diverses avancées réalisées (outils spécifiques, modèle coopératif, montages juridiques et financiers originaux, nouveaux partenariats, structuration des réseaux d'acteurs...)
- Faire avancer la réflexion sur les enjeux du secteur. En particulier, seront abordées cette année la question de l'accessibilité de ce type de projet à tous types de populations, ainsi que la question des avancées législatives en faveur de l'habitat participatif.
- Offrir un espace d'échanges permettant le renforcement des partenariats entre les différents intervenants de l'habitat participatif : associations, collectivités, professionnels...
- Alimenter la réflexion des acteurs : recherche, modèles étrangers, formes d'habitats alternatifs.
- Permettre la découverte de l'habitat groupé par des publics peu initiés ou novices : acteurs locaux et grand public.

Déroulement

Vendredi 16 novembre : journée orientée pour des échanges avec les collectivités. Le matin, des conférences éclairant le contexte, l'après-midi,

après des discours d'élus (dont une vidéo envoyée spécialement par la Ministre du Logement !), deux tables rondes en simultané sur les conditions politiques et pratiques de réalisation des projets d'habitat participatif.

Le samedi et le dimanche matin : 27 ateliers thématiques, accessibles sur inscription, et articulés sur 3 axes : « ateliers pratiques, pour réaliser des projets » ; « ateliers thématiques, pour réfléchir sur l'habitat participatif » ; « ateliers professionnels, pour soutenir les projets ».

En parallèle le parcours-découverte permettait à des personnes plus novices de s'initier à la démarche : visites d'habitats existants, ateliers pédagogiques, présentations d'expériences, projections de films, expositions. Un village de stand regroupait également diverses associations, structures partenaires et professionnels.

La convivialité n'était pas en reste avec des repas possibles sur place, une buvette permanente, ainsi qu'un spectacle de slam et chansons le samedi soir.

Enfin, une plénière le dimanche après-midi a permis à tous de se retrouver, de tirer le bilan des 3 jours et d'envisager les perspectives d'avenir.

Bilan

500 inscriptions, et probablement près de **200 participants et visiteurs** supplémentaires ont fait de cet événement un beau succès en terme de participation. Outre les citoyens venus de la France entière, des villes (Lille, Caen, Brest, Rennes, Nantes, Bordeaux, Bayonne, Toulouse, Montpellier, Marseille, Hyères, Nice, Tulle, Clermont-Ferrand, Valence, Lyon, Tours, Paris et Ile de France, Besançon, Strasbourg, Nancy,...), et aussi des territoires ruraux, les Rencontres ont rassemblé de nombreux élus et techniciens des collectivités, des bailleurs sociaux et autres associations intervenant dans le logement, des professionnels, architectes, urbanistes et accompagnateurs de groupes projets...

L'ambiance était au beau fixe, et même les quelques problèmes logistiques (repas insuffisants le vendredi, cacophonie de salles au démarrage des ateliers le samedi matin...) n'ont pas fait perdre leur sang-froid ni leurs sourires aux participants !

Les rencontres et les ateliers ont dynamisé les démarches des porteurs de projets. Les associations ont pu mesurer l'utilité de leur rôle de mise en réseau et de promotion de la démarche à l'échelle locale comme nationale.

Les adhérents et sympathisants des HablLeS ont tout particulièrement répondu présents dans la réalisation de l'événement. Nous avons reçu par la suite de très nombreux remerciements témoignant de la grande réussite de cet événement !

REGARDS SUR LA JOURNÉE DE VENDREDI

10

Cadrages sociologiques
et internationaux

24

La parole des élus

26

Tables rondes
« Créer les conditions de réalisation
des projets d'habitat participatif »

CADRAGES SOCIOLOGIQUES ET INTERNATIONAUX

Approche sociologique

Les coopératives d'habitation dans le monde

Les coopératives d'habitation au Québec

Les coopératives en France

Approche sociologique de l'Habitat Participatif

Claire Carriou (Urbaniste, Maître de Conférence à l'Université Paris Ouest Nanterre la Défense)

Le contexte français :

éclairage historique et sociologique.

Comment la question de la participation a trouvé sa place dans les débats sur les politiques du logement.

La question de la participation des habitants à la production du logement est une question ancienne. Un rapide éclairage historique permet de saisir à la fois les filiations historiques et les spécificités des initiatives actuelles et leurs enjeux.

Cette question s'est largement recomposée avec le temps, au gré de l'identité des initiateurs, du sens donné à la question de la participation, ainsi que du rapport à l'Etat et des politiques du logement. On peut distinguer 4 périodes, qui correspondent à des qualifications différentes :

1894-1914

Constitution des coopératives du logement

La "participation" est une question posée lors des débats sur la constitution des premières politiques du logement (politiques d'Habitation à Bon Marché, HBM)

Les "coopératives" d'HBM, destinées aux ouvriers sont alors l'un des dispositifs qui répond à ces politiques. Elles sont issues d'un compromis entre :

- les réformateurs et politiques qui préconisent la réforme du logement, bien qu'étant plutôt libéraux

- les mouvements ouvriers, constitués politiquement, qui revendiquent des formes d'organisations politiques (dans la lignée des Pionniers de Rochedale)

Les enjeux de cette période :

- produire du logement "salubre" et accessible, qui rentre dans le marché
- soutenir l'initiative individuelle et collective (plutôt que la production publique), ce qui permet d'associer les mouvements ouvriers à la construction d'une République encore fragile.



1920 / 1960

Une politique publique de construction du logement

Cette période voit s'affirmer une politique publique de construction du logement, dont les termes se reformulent vers une politique universaliste et quantitative pilotée par l'Etat en lien avec l'instauration de l'Etat social.

Cette politique s'appuie sur les bailleurs (dont les coopératives HLM issues des HBM) pour la construction du locatif social. A cette période, on voit les coopératives HLM perdre progressivement leurs spécificités (proximité avec les bénéficiaires) en s'alignant sur un mode de production plus classique.

Cette politique se développe au détriment de l'initiative individuelle et collective, même si des formes de participation s'intègrent dans des dispositifs d'action publique :

- une gestion paritaire de l'attribution du 1% logement, dans lequel les syndicats ouvriers sont intégrés
- des expériences ponctuelles menées par des décideurs au sein des Ministères en faveur d'une prise en compte des habitants.

Quelques initiatives très ponctuelles issues de la société civile se développent également, en réaction à l'inaction de l'Etat : squatters, Castors.

Années 1970 et 1980

La recherche de formes d'habitats alternatives

Cette période est marquée par une double critique :

1. Critique sociale et politique de l'interventionnisme d'Etat
 2. Critique culturelle des principes de l'architecture et de l'urbanisme modernes (standardisation du mode de production du logement social par exemple)
- Les enjeux de cette période portent ainsi essentiellement sur les questions de participation, d'autogestion et de mise en place de nouveaux rapports sociaux dans l'habitat. De nombreuses initiatives sont portées par les « nouvelles couches moyennes » (dotées d'un fort capital culturel), qui entretiennent des relations complexes avec les pouvoirs publics (que Michel Amiot a qualifié de « (tout) contre l'Etat »), c'est-à-dire à la fois dans la contestation et dans la coopération avec les pouvoirs publics pour les faire évoluer de l'intérieur.

Des expériences multiples sont mises en place, dont quelques coopérations originales avec les pouvoirs publics :

- Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA)
- Programmes Habitat et Vie sociale, qui inaugurent les « politiques de la ville », dans lesquels la participation prend une place importante
- Projets du Plan Construction Architecture
- Expériences participatives dans le logement social (Alma Gare par ex.) et dans les villes nouvelles

La dynamique s'essouffle dans les années 80 : décline de la thématique « participation », peu de relais institutionnel de ces expériences, idéal de vie communautaire moins partagé, poids de la promotion classique, ...
... sauf dans les Politiques de la ville, où la question de la participation reste très présente.

Depuis 2000

Les effervescences actuelles

Cette histoire est encore à écrire...

On observe des expériences multiples et diverses, à la fois par leur initiateurs (société civile, collectivités, bailleurs sociaux...), leurs enjeux (nouveaux rapports collectifs, nouveau produit immobilier, durabilité et dimension environnementale...), leurs statuts (copropriété, logement social, « coopérative »), leurs rapports aux pouvoirs publics (des modes de partenariats qui se réinventent...)

Conclusions

L'éclairage historique permet de mettre en lumière :

- La diversité des projets et des pratiques dits « participatifs » au cours du temps
- Une question reformulée au gré des recompositions de l'Etat social et un rapport à l'Etat sans cesse modifié
- Le poids de l'Etat en France : la politique très forte d'Etat a peut-être eu tendance à écraser ces initiatives
- Un « dilemme coopératif » : entre trop ou pas assez de soutien public ?

Pour l'avenir, quelques questions semblent essentielles :

- Comment concilier la garantie publique et initiative citoyenne pour sortir du registre de l'expérimentation ?
- Pour quel(s) projet(s) d'intérêt général ? et alors, comment se définit cet intérêt général ?



POUR ALLER PLUS LOIN

■ Diaporama de la présentation :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/CCarriou_habitat_et_participation.pdf

■ Article « La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas

d'hier » - Marie-Hélène Bacqué et Claire Carriou - *MétroPolitiques*
http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/Ccarriou_MH-Bacque_Article_Metropolitiques_base_PresentationRNHP.pdf

Le Mouvement de l'Habitat Coopératif dans le monde

David Rodgers, Président de la Cooperative Internationale Alliance Housing

1. L'origine et l'ampleur du mouvement coopératif global

Afin d'introduire le thème principal « le mouvement de l'Habitat Coopératif dans le monde », David Rodgers explique brièvement les origines et l'ampleur de l'Entreprise Coopérative dans l'économie globale.

1.1 LES PIONNIERS DE ROCHDALE

En 1844 à Rochdale en Angleterre, un groupe de 28 tisserands a créé non pas la première entreprise coopérative mais la première qui ait réussi. Ils décidèrent alors de créer un magasin qui vendrait à ses membres des aliments de base sains ainsi que d'autres produits, le tout au comptant et sans crédit. Il est intéressant de noter que les pionniers de Rochdale ont créé un magasin coopératif – une coopérative de consommation – mais leurs statuts intégraient aussi le logement des membres.

Le 21 décembre 1844 est reconnu comme la date de naissance du Mouvement Coopératif International Moderne. Les pionniers de Rochdale ont réussi où leurs prédécesseurs avaient échoué parce qu'ils ont tiré parti des expériences précédentes et ils en ont établi les Principes Coopératifs de Rochdale: les principes nécessaires à la réussite d'une entreprise coopérative. Ces principes, qui ont été un peu révisés depuis mais qui restent essentiellement les mêmes, continuent à inspirer et définir la nature des Coopératives actuelles.

1.2 LES PRINCIPES ET VALEURS COOPÉRATIVES

Le dernier énoncé de nos Principes et Valeurs Coopératives a été adopté par l'Assemblée Générale de l'Alliance Coopérative Internationale à Manchester en 1995. Il déclare : « Une coopérative est une association autonome de personnes unies volontairement afin de satisfaire leurs besoins et aspirations économiques, sociales et culturelles à travers une entreprise à propriété collective gérée démocratiquement. [...] Les coopératives sont basées sur des valeurs d'assistance mutuelle, de responsabilité personnelle, de démocratie, d'équité et de solidarité. Poursuivant la tradition des fondateurs, les membres croient dans les valeurs

éthiques de l'honnêteté, de l'ouverture, de la responsabilité sociale et de l'attention à l'autrui. »

En résumé les principes et valeurs de coopératives adoptés par l'Assemblée Générale de l'Alliance Coopérative Internationale à Manchester en 1995 sont :

1. Adhésion volontaire et ouverte à tous.
2. Pouvoir démocratique exercé par les membres.
3. Participation économique des membres.
4. Autonomie et indépendance.
5. Éducation, formation et information.
6. Coopération entre les coopératives.
7. Engagement envers la communauté.

1.3 STATISTIQUES CLÉS

Sur le plan mondial, il y a plus d'un milliard de membres dans les entreprises affiliées à l'Alliance Coopérative Internationale, la structure représentative du mouvement coopératif mondial.

Les 300 plus grandes coopératives ont un chiffre d'affaires équivalant au PIB de la 9^{ème} économie mondiale, le Canada. Les coopératives emploient plus de 100 millions de personnes au niveau mondial.

1.4 LES 8 ORGANISATIONS SECTORIELLES AU SEIN DE L'ACI

- Agriculture,
- Banques,
- Coopératives de consommation,
- Pêche,
- Santé,
- Assurance,
- Coopératives de Services et Production,
- et bien entendu Habitat.

Si on considère le milliard de membres et les 100 millions d'employés et les dépendants des deux : « Les coopératives contribuent directement à l'amélioration du niveau de vie de la moitié de la population mondiale. » C'est pour cette raison que les Nations-Unies ont désigné l'année 2012 comme **Année Internationale des Coopératives** dont le slogan est « Les entreprises coopératives bâtissent un monde meilleur »

1.5 LES SPÉCIFICITÉS DES COOPÉRATIVES.

La plupart des coopératives opèrent dans l'économie de marché mais avec des distinctions importantes par rapport aux autres entreprises :

- **Respect des principes et valeurs coopératifs.**
- **Les coopératives appartiennent à leurs membres et non à des investisseurs.**
- **Les coopératives créent de la richesse pour les membres et non pas pour une minorité.**

2. Les coopératives d'habitation

ACI Habitat représente les coopératives d'habitation dans plus de 30 pays. Lorsque le conseil d'administration se réunit il cumule plus de 250 années d'expérience dans le développement et la gestion des coopératives d'habitation.

David Rodgers a été élu Président de l'ACI Habitat par ses collègues internationaux.

2.1 LES 4 PROJETS MAJEURS DE L'ACI HABITAT POUR CETTE ANNÉE INTERNATIONALE DES COOPÉRATIVES

- **Le projet de banderoles dans des grandes villes :** ce projet a aidé à informer le grand public sur l'Année Internationale des Coopératives.
- **FSC bois de construction renouvelable :** lors de l'Assemblée Générale de l'ACI à Cancun, Mexico, en novembre 2011 les membres de l'ACI se sont engagés à utiliser uniquement du bois en provenance des forêts gérées de façon durable. Ces informations et la brochure sur l'utilisation du bois de construction provenant de « forêts durables » sont à retrouver sur le site : www.icahousing.coop
- **Charte de bonne gouvernance.** Il s'agit des 10 principes majeurs qui doivent s'appliquer pour assurer la gouvernance démocratique des coopératives d'habitation. Ce document est en accès sur le site internet de l'ACI Habitat.



- **Profils d'un Mouvement, le Logement Coopératif dans le monde.** L'ACI Habitat et CECODHAS ont publié conjointement les profils du logement coopératif dans 22 pays membres de l'ACI Habitat. L'objectif de ce document est de fournir, dans un format standard, de l'information sur les systèmes de logement coopératif dans ces 22 pays afin de faciliter la compréhension du développement et l'opération des coopératives d'habitation par des personnes qui sont intéressées par leur potentiel. Cette publication a été traduite en français par le mouvement coopératif au Québec grâce à d'une subvention de la Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement.

2.2 TYPES DE COOPÉRATIVES D'HABITATION

La nature et l'ampleur de l'habitat coopératif varie beaucoup d'un pays à l'autre mais on reconnaît 3 catégories :

- **Coopératives locatives,** comme au Royaume-Uni et au Canada.
- A l'autre extrémité du spectre - **coopératives au prix du marché** - où les membres achètent et vendent leur habitation sur le marché classique, comme en Turquie ou à New York.

- Entre les deux, des **coopératives du marché intermédiaire** où les membres possèdent une partie minoritaire du capital de leur coopérative comme en Suède et Norvège.

2.3 STATISTIQUES DE L'HABITAT COOPÉRATIF

En moyenne, 10% de la population en Europe soit environ 27 millions d'euro-péens habitent dans des coopératives d'habitants. David Rodgers expose des exemples de coopératives d'habitation dans différents pays comme la Belgique, la Turquie, le Royaume-Uni, le Canada, la Pologne, la Suède et la Norvège. Il existe des coopératives d'habitants en France mais malgré des exemples français dans ces profils, le secteur d'habitat coopératif ne participe pas à l'ACI Habitat, une situation que David Rodgers aimerait voir évoluer en expliquant que les coopératives d'habitants françaises seraient accueillies à bras ouverts. David Rodgers pense que pour l'ensemble des pays développés ou en voie de développement, l'accès au logement décent et abordable est un besoin humain fondamental et un défi majeur accentué par la crise financière et économique. Selon lui, des bidon-



villes de Nairobi et Dacca aux zones urbaines chères du centre de Londres et ailleurs y compris en France, le développement de coopératives d'habitation peut jouer un rôle majeur pour remplir le besoin humain fondamental d'un logement décent et abordable. En Grande-Bretagne est proposée une nouvelle forme de coopérative à capital limité qui offre une 3^{ème} voie entre la location et la propriété. Ceci s'apparente à ce qui se fait en Suède depuis 1920 et en Norvège depuis 1947. En résumé les membres paient une charge mensuelle liée à 35% du revenu mensuel du foyer. Plus ils paient, plus ils détiendront de parts du capital de la coopérative.

2. 4 LE TRAVAIL DE PARTENARIAT AVEC LES AUTORITÉS PUBLIQUES.

Huw Lewis est le Ministre du Logement du Parti Travailleiste et Coopératif Gallois. Parce que David Rodgers lui a démontré comment CHF Canada avait sécurisé l'investissement à long-terme pour ses coopératives et parce que le Ministre et son équipe ont effectué des visites en Suède et en Belgique, son intérêt a été converti en une politique qui engage le gouvernement Gallois à développer des coopératives d'habitation. Ceci n'aurait pas pu se réaliser sans le soutien des membres de l'ACI Habitat : HSB Ryksforbund (Suède), CHF (Canada) et des coopératives en Belgique. C'est une démonstration des bénéfices du travail international et coopératif à travers l'ACI Habitat. Cet exemple du Pays de Galles démontre ce qui peut se réaliser lorsque des idées créatives coopératives s'associent à une volonté politique.

Pour conclure, David Rodgers donne un conseil :

« Il n'est pas possible de transplanter un système d'habitat coopératif d'un pays à un autre. Il est plus utile de comprendre et de tirer profit de l'expérience d'autres pays, d'en adapter les aspects les plus appropriés afin de trouver des solutions aux problèmes spécifiques à la France. »

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Diaporama de la présentation :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/DavidRodgers_cooperatives_dans_le_monde.pdf

■ Plus d'information sur les membres et les travaux de l'ACI Habitat sur le site :

www.icahousing.coop

Les coopératives d'habitation au Québec

Marcellin Hudon, coordonnateur de l'Association des Groupe de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ)

Le logement coopératif et sans but lucratif se développe activement au Québec depuis 1973. Ces réalisations sont le fruit d'un partenariat soutenu entre l'État et les acteurs locaux de logement. Elles sont rendues possibles grâce à la présence d'un réseau d'organismes appelés « groupes de ressources techniques » (GRT), des experts sans but lucratif en immobilier, au service de leur communauté (quartier urbain, ville, village). En participant et en animant la vie collective, les GRT identifient les besoins ainsi que les solutions possibles. L'approche privilégiée lors de la réalisation est la participation des futurs résidents aux décisions, leur permettant ainsi d'intervenir dans leur projet et de se l'approprier.

Le logement communautaire au Québec

Depuis 1973, grâce à un appui financier de l'État, un mouvement alternatif en habitation se développe au Québec : le logement communautaire. Ce dernier est principalement composé d'organismes coopératifs et sans but lucratif s'adressant à une mixité de ménages à revenu faible et modeste.

La « communauté » se définit essentiellement en fonction du territoire immédiat où s'implante l'organisme de logements : un quartier ou une ville. Le terme communautaire réfère également à une approche d'intervention faisant appel à la mobilisation et la concertation des acteurs concernés sur ce territoire comme, par exemple, les groupes de citoyens.

Le secteur du logement communautaire est issu des communautés et indépendant des gouvernements. Les relations avec l'État sont partenariales, les ententes qui interviennent sont négociées.

Le secteur se représente globalement ainsi :

AGRTQ : Association des groupes de ressources techniques du Québec

COOP : coopérative d'habitation

CQCH : Confédération québécoise des coopératives d'habitation

GRT : groupe de ressources techniques

OSBL : organisme sans but lucratif

RQOH : Réseau québécois des OSBL d'habitation

Les Coopératives d'habitation

Les coopératives d'habitation sont locatives, à possession continue. La coopérative est donc propriétaire et loue ses logements à ses membres, ces derniers ayant le double statut de propriétaire collectif et de locataire.

Cette approche a l'avantage de favoriser la constitution d'un parc de logements permanent qui restera abordable pour les ménages à revenu modeste, car non soumis aux reventes, principale cause des augmentations des coûts dans le temps.

Les conditions du succès

J'identifie 3 facteurs principaux qui ont conduit aux succès du développement des quelque 75 000 logements communautaires québécois :

• ANIMATION DES MILIEUX

On dit que « La nécessité est mère d'invention ». Les meilleures solutions viennent donc des personnes qui vivent les problèmes.

Notre approche est basée sur la participation des professionnels aux activités collectives des milieux, permettant ainsi de bien identifier les besoins ainsi que les opportunités de solution les plus appropriées.

La participation active et réelle des ménages aux décisions lors du processus de développement assure que le produit final sera le plus près possible de leurs

attentes. Ils acquièrent un sentiment d'appartenance au projet et des habiletés personnelles qui leur serviront par la suite.

• UN RÉSEAU D'ACCOMPAGNATEURS PROFESSIONNELS COMMUNAUTAIRES : LES GRT

La réalisation de logements est une activité longue et complexe, qui doit répondre à une foule de lois et de réglementations. Les professionnels associés sont nombreux.

Les groupes de ressources techniques (GRT) sont nés du besoin de disposer d'une expertise variée, apte à coordonner la réalisation d'un projet immobilier tout en associant les futurs résidents au processus.

Les GRT sont eux-mêmes des organisations communautaires issues et bien implantées dans leur milieu. Au nombre de 24, ils sont regroupés au sein de l'Association des groupes de ressources techniques (AGRTQ), un interlocuteur reconnu par les gouvernements.

• UN SOUTIEN GOUVERNEMENTAL

Considérant les coûts associés à la réalisation de logements et les capacités financières limitées des ménages, le soutien financier gouvernemental est essentiel pour la réussite des projets. Ce soutien se concrétise dans le cadre de programmes d'aide à la réalisation (aide à la pierre) associés à de l'aide à la personne pour les ménages les plus démunis.

Le programme AccèsLogis est le plus utilisé depuis maintenant 15 ans. Il a été conçu par le réseau des GRT et proposé au gouvernement qui l'a adopté. Il est régulièrement mis à jour en concertation avec les principaux acteurs du milieu.

Un parrainage créatif

L'association Habicoop de Lyon s'est intéressée dès 2006 à l'expérience québécoise. Suite à une rencontre à Lyon en 2007 est né le projet d'un parrainage.

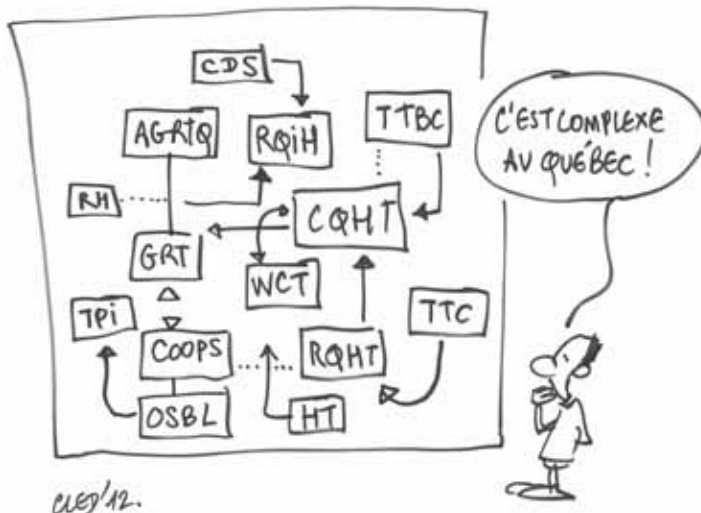
Il a vu le jour en 2011 grâce à la collaboration du GRT Groupe CDH de Montréal qui a échangé avec Habicoop pendant 1 an.

L'expérience pourrait être renouvelée avec d'autres associations ou groupes français et de GRT québécois.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Diaporama de la présentation :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/AGRTQ_Le_developpement_communautaire_au_Quebec.pdf



Les coopératives en France

OLIVIER DAVID, président de l'association Habicoop

OBJECTIF DE LA PRÉSENTATION

Présentation de la construction du modèle des coopératives d'habitants développé par Habicoop

2006 : Création d'Habicoop

PERMETTRE L'ÉMERGENCE DE COOPÉRATIVES D'HABITANTS

L'association Habicoop a été créée en 2006 pour permettre l'émergence des coopératives d'habitants en France. Cette création fait suite à des retours de voyages à l'étranger de plusieurs fondateurs. L'idée était de transposer ces modèles à la France en les adaptant aux besoins du pays.

LA CONSTRUCTION DU MODÈLE D'HABICOOP

UN MODÈLE INSPIRÉ DES EXEMPLES ÉTRANGERS

Le modèle français a été très inspiré

- du modèle québécois, notamment sur la partie participative,
- des modèles allemands et suisses (la CODHA à Genève) pour l'aspect environnemental et la part importante dédiée aux espaces communs,
- enfin il s'est inspiré des community land trust en Angleterre et en Amérique du Nord pour ce qui concerne le foncier et le démembrement de la propriété (dissociation du bâti et du foncier).

UN MODÈLE QUI S'APPUIE SUR UNE ENQUÊTE PORTANT SUR LES ATTENTES DES GROUPES PROJETS ET LA CONSTITUTION D'UNE CHARTE AVEC LES ADHÉRENTS.

Les orientations Habicoop

On parle d'orientation car il ne s'agit pas d'un modèle figé. Il est susceptible d'évoluer à l'avenir et il y aura sûrement d'autres formes de coopératives d'habitants. Ces orientations se sont structurées autour de la consultation des adhérents et des différents groupes impliqués.

LA MUTUALISATION DES ESPACES ET DES SERVICES.

Il est important de pouvoir lever le problème lié au financement des espaces

communs rencontré au Canada. Ce problème touche également le logement social en France qui ne peut financer que des espaces privatifs, difficilement des espaces communs.

UN PROJET PORTÉ PAR LES FUTURS HABITANTS.

DES COOPÉRATIVES AUTONOMES

Le modèle suisse consiste principalement en une coopérative faitière qui permet la construction ou la réhabilitation de coopératives. Les habitants de ces coopératives sont membres de cette « méta » coopérative faitière. Les parts sociales de la coopérative faitière se répartissent sur des dizaines de bâtiments. Le fonctionnement de la gouvernance au niveau de chaque bâtiment est organisé au sein d'une association.

A l'inverse Habicoop privilégie, des coopératives autonomes. En revanche, il est possible d'imaginer un outil mutualisé sur le financement.

DIMINUER L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE

Transport, mode de construction

LA CONSTITUTION D'UNE ÉPARGNE

Le modèle locatif était quelque chose qui gênait certains groupes projet. En effet ils exprimaient leur besoin de pouvoir se constituer une épargne. Ce besoin est aussi alimenté par la question des faibles retraites et l'idée de s'affranchir d'un budget logement conséquent. C'est pourquoi Habicoop travaille depuis quelques années sur des modèles qui permettent une constitution d'épargne.

L'ACCÈS À TOUS

Lors des consultations il est apparu important que le modèle développé permette à tout type de population d'intégrer la coopérative d'habitants ; l'idée étant que les coopératives d'habitants aient la capacité d'accueillir des personnes relevant du logement social. D'autre part le modèle doit permettre un accès des personnes issues de la classe moyenne à un logement de qualité dans une zone de foncier tendue.

LE DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ

Différenciation du foncier et du bâti.



LA LOGIQUE D'EMPOWERMENT

L'accompagnement répond à une logique d'empowerment. Il s'agit d'une posture d'accompagnement qui donne des clés au groupe pour qu'il soit en capacité de prendre les décisions importantes en toute souveraineté.

LES PARTENARIATS

L'APPROCHE PARTENARIALE AVEC LES ACTEURS INSTITUTIONNELS

Ce partenariat part du constat qu'il est impossible pour un groupe d'habitants de réaliser de tels projets seuls. En guise d'exemple, si l'auto-construction à titre individuel est difficile, elle reste possible. En revanche, l'auto-construction à titre collectif est compliquée compte tenu d'un cadre réglementaire très lourd. La question du foncier étant très lourde il est nécessaire d'avoir une approche partenariale avec les acteurs institutionnels.

PARTENARIAT AVEC DES STRUCTURES ÉTRANGÈRES

- parrainages avec l'association des Groupes de Ressource Technique Québécois
- échanges réguliers avec les Suisses de la CODHA
- contacts avec le mouvement mondial : rencontre avec David Rodgers de l'ICA Housing

PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS LOCAUX

Travail avec les acteurs locaux sur

- la question de projets d'intégration,
- des projets d'habitats collectifs et participatifs localement,
- la question de la pauvreté,
- la question du démantèlement.

LES COLLECTIVITÉS

Exemple de partenariat avec les collectivités

Le Grand Lyon loue un foncier à une coopérative sous forme de bail emphytéotique de 70 ans.

La collectivité reconnaît l'utilité sociale du projet et donc est prête à faire un effort en louant un foncier que la coopérative va rénover pour pouvoir s'y installer.

BAILLEUR SOCIAUX

Un travail est mené avec les bailleurs sociaux afin de permettre l'accès à tous.

LES ACTEURS DE L'ESS

- L'URSCOP Rhône Alpes
- La Chambre Régionale de l'Economie Sociale Solidaire
- La participation au Conseil Supérieur de la Coopération

PARTENARIAT AVEC LES ACTEURS NATIONAUX

- la Coordin'action nationale des associations en faveur de l'habitat participatif,
- la FNSCHLM adhérente de l'association, des banques coopératives,
- Amallia
- la fondation Abbé Pierre,
- la fondation de France avec qui l'on travaille sur les questions du financement des opérations.

Les options des modèles retenus : la coopérative locative et la coopérative à capitalisation individuelle.

SÉCURISER LES DISPOSITIFS

Les modèles retenus prennent en compte la volonté de sécuriser les dispositifs sur l'ensemble de la chaîne d'acteurs en s'appuyant sur les collectivités pour :

- sécuriser les citoyens qui sont dans des projets en s'assurant que les projets aboutissent,
- sécuriser les banquiers,
- et bien sûr rassurer les acteurs opérationnels notamment la maîtrise d'œuvre.

En effet ils sont parfois un peu effrayés à l'idée de travailler avec un groupe de 20/25 personnes qui constituent autant de maîtres d'ouvrage.

LA COOPÉRATIVE LOCATIVE

OBJECTIF : LA REDEVANCE LA PLUS FAIBLE

On est dans une logique où l'on privilégie la dissociation du foncier et du bâti avec l'idée d'abonder à terme un fond de développement des coopératives.



LE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le groupe d'habitants est le détenteur de parts nominales et indépendantes de la valeur du bien et apporte un capital de départ permettant le financement de l'opération. Le reste de l'opération est financé par un organisme de crédit et c'est la coopérative qui est propriétaire du bâtiment.

LES COOPÉRATEURS

Les coopérateurs sont locataires de leurs logements et propriétaires collectivement de la coopérative mais il n'y a pas de capitalisation à proprement parler si ce n'est à hauteur des apports en parts sociales.

LA COOPÉRATIVE

La coopérative va percevoir des loyers ad vitam æternam. Comme dans la location classique les locataires vont payer un loyer et des charges de locataires.

Ce qui est particulier dans ce modèle c'est que c'est la coopérative qui va payer :

- les charges de propriétaire,
- la taxe foncière,
- le remboursement d'emprunt,
- la provision pour les grosses réparations.

La coopérative fonctionne un petit peu comme les bailleurs sociaux c'est à dire qu'il est assuré que le bâti soit entretenu et maintenu dans la durée. Il est aussi prévu que la coopérative, une fois son emprunt remboursé, adhère à la fédération et abonde un fond partagé. En effet, une fois l'emprunt remboursé, au lieu de fixer des loyers « très très bas », la coopérative fixera un loyer « juste bas ». La valeur dégagée servira à financer de nouvelles constructions.

LA COOPÉRATIVE À CAPITALISATION INDIVIDUELLE.

Le locataire a toujours des charges mais cette fois-ci il va payer une redevance qui correspond à un loyer et des parts acquises. La coopérative a toujours les mêmes charges. Au fur et à mesure qu'elle va se désendetter, elle devrait virtuellement être en capacité de se libérer des parts sociales.

LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

La valeur de l'immeuble est financée à 20% par les apports des coopérateurs et à 80% par l'emprunt. Au fur et à mesure du désendettement, la redevance va être de plus en plus composée de capital. L'idée étant qu'en cas de départ, le coopérateur puisse récupérer son capital afin de disposer d'un patrimoine pour pouvoir partir ailleurs. La coopérative devra donc être en capacité de se ré-endetter pour permettre à un foyer qui n'aurait pas ce capital en apport, d'intégrer la coopérative.

Le Village Vertical de Villeurbanne

Le Village Vertical de Villeurbanne est une solution hybridée entre ces deux options faute d'un outil financier adapté en cas de départ éventuel et d'une nouvelle entrée.

Les aménagements attendus

- La création d'un statut pour les coopératives d'habitants. Un projet de loi devrait être proposé très prochainement.
- Des dispositifs d'outils financiers spécifiques. Pour ce faire l'association est en relation avec la Caisse des Dépôts et Consignations, avec Amallia, la FNSCHLM et la Coordin'action.
- La conciliation de la participation et du droit de réservation pour le logement social.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Diaporama de la présentation** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/Habicoop_cooperatives_en_France.pdf

LA PAROLE DES ÉLUS

Extraits des discours des élus

CÉCILE DUFLOT, Ministre du Territoire et du Logement

(discours retransmis en vidéo)

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/Message_C_Duflot.mov

Oui, les temps changent pour l'Habitat Participatif. Nos concitoyens sont sensibles aux alternatives que vous portez. Les collectivités s'intéressent à vos projets et s'engagent. Le relais des institutionnels a commencé et le soutien de la ministre est assuré. L'habitat participatif va enfin pouvoir être à la hauteur de son ambition, celle de représenter une troisième voie pour le logement. Vous êtes maintenant une force de proposition légitime et efficace.

La ville ne peut pas être le produit d'un face à face entre élus et promoteurs. Il faut ouvrir le dialogue. De la conception du logement à la vie en commun au sein du quartier, il faut favoriser une plus grande implication des habitants dans leur habitat. Le logement n'est pas un bien spéculatif, il ne peut pas se réduire à une simple marchandise. C'est un bien de première nécessité. La question de l'habitat est un levier pour résoudre la crise environnementale.

Nous devons rendre cette forme d'habitat accessible au plus grand nombre. La richesse de ce secteur réside dans sa pluralité et dans sa diversité.

L'Habitat Participatif n'est pas une utopie, son potentiel est désormais réel, il est à un moment clé de son histoire. Si nous voulons en faire un mode de production du logement à part entière, nous devons donner à ce secteur une légitimité législative et réglementaire. Les chantiers sont nombreux : démocratiser la démarche, accélérer le processus de réalisation des projets, définir un régime juridique adapté, faciliter le partenariat avec le monde HLM, développer l'accompagnement des groupes projets, sécuriser les montages financiers.

J'ai lancé une démarche de concertation, visant à émettre des propositions concrètes, pour alimenter la grande loi logement dont un chapitre sera consacré aux nouvelles formes de propriété et à l'habitat participatif. Ce n'est qu'en travaillant ensemble que nous parviendrons à en faire une loi forte, une loi solide.



MONIQUE VUAILLAT, Mairie de Grenoble, adjointe au logement.

Cette forme d'habitat doit exister de plus en plus dans nos villes, aussi bien en accession qu'en logement social, en respectant la diversité des solutions. Les projets soutenus par la ville progressent : réservations foncières, appels à projets. Il faut encore améliorer l'association avec les habitants, l'information publique, la concertation avec les groupes, le suivi.

JEAN-PHILIPPE MOTTE, Communauté d'agglomération de Grenoble (La Métro) - chargé de l'habitat, du logement et des gens du voyage

La Metro soutient les HablLeS, le caractère expérimental et novateur de la démarche, en locatif et en accession. Elle est pour la mixité sociale, pour que les habitants puissent participer à la conception et à la mise en œuvre, en allant du cadre bâti aux relations interpersonnelles et sociales.

La Metro est engagée dans une opération de mixité locatif-accession sociale (25 logements à Fontaine), avec recrutement par appel à candidature et partenariat.



HAMON ET DUFLOT ABSENTS...

ON A 2 FAUTEUILS DE MINISTRES EN TROP !



MARIE-ODILE NOVELLI, Région Rhône-Alpes, 3^{ème} Vice-présidente déléguée au logement, à la politique de la Ville et aux Solidarités

Adhérente au réseau national des Collectivités, la région soutient l'Habitat Participatif, les expériences sur le terrain (Habicoop, Les HablLeS), aide à la fédération des réseaux, du savoir-faire. Cela concerne tous les territoires, sans oublier le milieu rural.

On a besoin de l'Habitat Participatif, il est utile à la société :

- utilité publique en créant un 3^{ème} secteur de logement,
- utilité sociale par la mixité, l'ouverture, le relationnel, le développement de la capacité d'agir, d'innover,
- utilité au développement local par l'association de l'activité économique et de l'habitat.

Il faut débloquer les freins juridiques, faire évoluer la société civile.

La région est engagée dans des actions importantes : création d'un Observatoire régional de l'Habitat et du Logement (site : orhl.org), montage d'une chaire internationale dédiée à l'habitat coopératif en 2013 (ndlr : avec l'école d'architecture de Grenoble et l'ENTPE de Lyon), projet de mise en place d'un Fond Public d'investissement (avances remboursables).

TABLES RONDES

« Créer les conditions de réalisation
des projets d'habitat participatif »

TABLE RONDE SUR L'HABITAT PARTICIPATIF



VUE DE DESSUS

CLGD'12.

TABLE RONDE 1

vendredi 16 Novembre 2012 - 15h30/17h30

De la concertation à la participation :
les conditions politiques du développement

«La participation citoyenne au concret
dans la gouvernance de projets d'urbanisme»

Pilote : Valérie MOREL (Habicoop)

Animateur : Philippe VERDIER (urbaniste, sociologue)

Objectifs de la Table Ronde

- **MONTRER** la place de la participation citoyenne dans la gouvernance de projets d'urbanisme participatif, placer l'habitat participatif et repérer la mise en place d'un budget participatif dans plusieurs communes
- **PRÉSENTER** des projets aux problématiques différentes (urbain, rural, dimensions, ...)
- **METTRE EN REGARD** la parole des collectivités, des associations et des groupes

Introduction

VALÉRIE MOREL (pilote de la table ronde)

Cette table ronde sera alimentée par des présentations de projets déjà réalisés. Les projets sont de tailles différentes et s'inscrivent dans un milieu rural ou urbain. Ils seront présentés alternativement par des collectivités et des collectifs de citoyens. Philippe Verdier, sociologue urbaniste, auteur du livre « Le projet urbain participatif » animera la table ronde. Il a commencé à travailler dans l'éducation populaire, a participé pendant 18 ans à des ateliers publics d'urbanisme et a travaillé sur des quartiers en difficulté.

PHILIPPE VERDIER (animateur de la table ronde)

Le mouvement est en pleine renaissance. On comprend pourquoi il y a un retour de ces utopies réalistes après des années ultra libérales. On assiste à une demande de développement durable, de mixité sociale et de démarches anti-spéculatives. On observe d'un côté des initiatives citoyennes (groupe d'habitants et associations) et de l'autre des initiatives politiques c'est à dire des collectivités qui favorisent l'habitat participatif. Il ne faut pas éloigner du sujet « les gens ordinaires » et se poser la question de leur place dans le mouvement.

Cette renaissance de l'Habitat Participatif suppose de comprendre à quoi servent les projets coopératifs et les projets des collectifs d'habitants et dans quel contexte de l'évolution des villes et de l'urbanisation ils s'inscrivent. Les gens qui font les villes sont soumis à deux injonctions fortes qui se traduisent par des textes mais aussi des rencontres d'élus, administrations et différents pouvoirs.

- **Première injonction** : celle du développement durable.
- **Deuxième injonction** : l'injonction participative que ce soit dans le cadre des coopératives d'habitants ou de villes ordinaires car les gens supportent de moins en moins qu'on ne les prenne pas en compte. En France, cette injonction génère une multitude de textes pour obliger à la concertation.

Objectif de la table ronde

L'idée de la table ronde est de confronter des projets urbains, les uns étant issus d'initiatives habitantes ou associatives et les autres étant portés plutôt par des élus. Quatre projets vont être présentés successivement.

- **Eco-quartier Danube, à Strasbourg** : Alain JUND
- **Union entre Roubaix, Tourcoing et Watrelot** : Vincent BOUTRY
- **Eco-hameau de Mirose à Burdignes** : Agnès COURBON
- **Paris 14^{ème} : l'hôpital Saint Vincent de Paul** : Martine SCRIVE

Fil conducteur : la place des « gens ordinaires »

Déroulement de la table ronde

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	INTERVENANTS OU MÉTHODE
15h30 à 15h35	présentation du contenu et du dispositif de la table ronde	information des participants	Philippe Verdier
15h35 à 15h55	présentation de la ZAC Danube et des ateliers d'urbanismes mis en place	+/- Méthode, planification, délais	Alain JUND (Ville de Strasbourg)
15h55 à 16h05	questions de la salle et des autres participants à la Table Ronde	compléter la présentation	
16H05 à 16h25	Présentation Collectif de l'Union et projet de l'UNION	comment les associations, les citoyens ont-ils pris la parole, où sont-ils arrivés / positionnement dans la gouvernance, en combien de temps et par quel biais ?	Vincent BOUTRY (Le collectif de l'UNION)
16h25 à 16h35	questions de la salle et des autres participants à la Table Ronde	compléter la présentation	
16H35 à 16h50	Présentation Burdignes	phasage	Agnès COURBON (Ville de Burdignes)
16h50 à 17h00	questions de la salle et des autres participants à la Table Ronde	compléter la présentation	
17h00 à 17h15	Présentation Saint Vincent de Paul	phasage et positionnement de l'association	Martine SCRIVE (HESPere 21)
17h15 à 17h25	questions de la salle et des autres participants à la Table Ronde	compléter la présentation	
17h25 à 17h30	synthèse et conclusion		Philippe Verdier

Pôle collectivité Ville de Strasbourg

Alain Jund

Retours d'expérience sur la ZAC Danube et les ateliers d'urbanismes Ecoquartier Strasbourg

Le projet a débuté il y a quatre ans et demi. C'est l'expérience d'Eco-Logis qui a permis que l'habitat participatif soit intégré dans les politiques publiques.

Objectif

L'objectif est de faciliter le travail de l'association, le rendre possible sans faire à sa place.

Présentation du quartier

- 6,5 hectares
- 1 km de la cathédrale de Strasbourg
- à côté d'une station de tram sur l'axe entre Strasbourg et la frontière allemande.
- 650 logements
- 85 000 m² de SHON dont 18 000 d'activité situés sur un ancien secteur portuaire, une ancienne usine à gaz avec la nappe phréatique à 1,50 m.

Gérer les contraintes de la ville

Il faut faire avec la ville telle qu'elle est et pas seulement telle qu'on pourrait l'imaginer. Il aurait été plus simple de construire à 20 km de Strasbourg où il y a moins de contraintes mais ces contraintes sont obligatoires si on veut limiter l'étalement urbain. Il est de la responsabilité de la collectivité d'être transparente sur ces contraintes et d'engager le débat.

Une méthode pragmatique

Le projet a commencé en mars 2008. Il s'agissait d'un début de mandat ce qui a permis d'être pragmatique. L'objectif était que ce qui allait être réalisé à l'échelle du quartier puisse être utile à toute la ville.

Planification du projet

Les ateliers urbains se sont déroulés pendant 8 mois. Il s'agissait d'ateliers pragmatiques et évolutifs auxquels participaient des habitants alentours, des



promoteurs immobiliers, les conseils de quartier et un certain nombre d'associations plus ou moins spécialisées.

Objectif de cette première étape : définir le cahier des charges pour le choix de l'aménageur.

PREMIÈRE RÉUNIONS : DÉCOUVERTE

Objectifs :

- associer des futurs opérateurs sur le quartier, des conseils de quartier alentour, des associations de locataires des habitats sociaux. Progressivement ce groupe s'est structuré et a professionnalisé son travail.
- parler de clés pour comprendre plutôt que de parler de participation. Pour que chacun exprime son point de vu il faut qu'il ait les clés pour comprendre le point de vue de l'autre afin d'éviter les réactions binaires.

Explication sur les éléments intangibles du cahier des charges

- Quartier de centre-ville donc dense.
- La part du logement social dans un quartier proche du centre-ville devant être accessible à tout type de population.
- 0,5 place de stationnement par logement.

Conclusion

Quatre ans et demi après, il n'y a toujours rien. Il faut réussir à concilier le temps du débat public et l'impératif du logement pour tous dans le centre-ville car certaines personnes se retrouvent dans des situations d'urgence.

Il faut prendre en compte non seulement les habitants mais aussi les usagers des espaces urbains.

Pôle Habitants

Vincent BOUTRY *Le collectif de l'UNION*

Présentation Collectif de l'Union et projet de l'UNION

Première héritage : l'Alma-Gare

CONTEXTE

Le collectif de l'Union se revendique héritier de ce qui s'est passé à l'Alma-Gare dans les années 70 à savoir la résistance d'un quartier à un gros projet de rénovation urbaine.

Le site est un espace de 80 hectares dans un quartier populaire entre Roubaix, Tourcoing et Watrelot.

DE L'AMÉNAGEMENT À LA GESTION DU QUARTIER

L'Alma-Gare a fonctionné tant qu'on était dans l'intervention sur un projet d'aménagement. Mais quand on est passé à la phase de gestion du quartier, ça n'a plus fonctionné. En effet lors d'un projet d'aménagement il y a un interlocuteur unique qui permet de discuter. Mais lorsqu'il faut gérer des thématiques comme la police, l'éducation, l'emploi, il y a une multitude d'interlocuteurs.

UNE STRUCTURE POUR LE DÉBAT PUBLIC

En 2004 naît une université populaire et citoyenne. Il s'agit d'une association qui essaie de mettre en débat les politiques publiques car il n'existe pas de lieu dans les communes dédiés à cette activité en dehors des périodes d'élection.

Deuxième héritage : le canal de Roubaix.

CONTEXTE

Le canal traverse le quartier de l'Union. Un collectif d'associations se regroupait dans la défense de ce canal dans les années 90.

LA FONDATION DE L'UNION

Rencontre entre l'université populaire, les anciens du collectif de défense du canal et les associations d'anciens salariés d'usines textiles qui ont fermé dans ces années-là et de la brasserie Terken qui se sont regroupées et ont fondé le collectif de l'Union.

Objectif du collectif

Le projet était célébré au nom du renouvellement urbain et de la reconversion industrielle. L'objectif était de redonner la capacité aux habitants d'intervenir sur ce projet mais aussi sur la critique de ce projet. Les questions centrales portaient sur l'accessibilité à l'emploi, la réduction des inégalités et de la pauvreté dans les quartiers populaires alentours. L'investissement ne doit plus porter principalement sur l'aménagement mais sur les personnes. En effet les habitants alentours ont des projets qu'il faut prendre en compte. Les collectivités et les aménageurs ne prennent pas en compte la vie associative. Le projet se négocie entre des entreprises et des collectivités. C'est pour cela que l'on doit s'organiser en collectif. On va essayer de constituer de nouvelles alliances avec les nouvelles institutions et entreprises pour fabriquer autrement et pour que les gens puissent participer.

Méthode

Pour permettre cette participation il faut refaire des choses à taille humaine. Le slogan de l'époque : « Moins de CO2 pour plus de participation citoyenne ». D'autre part on essaie à travers le collectif de l'Union d'amener les associations vers une économie coopérative.

Il y a donc trois projets phares autour de cette politique.

- Les anciens salariés des usines textiles veulent bâtir un lieu de mémoire afin de maintenir le lien collectif qui les unit. Il s'agirait d'un lieu de production, d'économie solidaire et où l'on réfléchit à la reconversion des travailleurs du textile. Ce projet fait face au projet des patronats de l'Union, le CETI (Centre Européen des Textiles) qui est largement subventionné.
- Roubaix Tourcoing était la capitale des jardins familiaux en France. Toute une économie s'était construite autour de ces jardins. Un éco-quartier doit poser la question alimentaire et donc il s'agit de proposer à nouveau cette culture ouvrière et partagée avec une économie de circuits courts.
- Habitat écologique partagé. Objectif : inventer une économie complète de construction de logements accessible à toute la population en essayant d'impliquer les bailleurs.

Pôle collectivité Ville de Burdignes

Agnès COURBON Adjointe au maire du Burdignes

Exemple en milieu rural

Présentation de Burdignes.

Village dans le sud de la Loire, 3080 hectares avec 3055 habitants.

- Principale activité à Burdignes : l'agriculture. Une vingtaine d'exploitations dont beaucoup transforment leurs productions,
- quelques artisans,
- deux auberges,
- une école en classe unique,
- il n'y a plus de petits commerces.

Habitat très dispersé.

En ce qui concerne la gouvernance, il semble important que les institutions autorisent la constitution de paroles collectives et autonomes. Pour cela elles doivent donner des moyens propres aux habitants leur permettant de monter en qualification, de choisir eux-mêmes et de défendre leurs idées.

Contexte

Au moment du passage de plan d'occupation des sols en PLU, il a fallu réfléchir à quelle urbanisation pour la vie du village.

Objectif

Pérenniser la petite école

Stratégie

Accueillir des habitants pour renouveler la population



Caractéristiques du projet

La zone repérée est à 1 km du village à proximité des réseaux. La spécificité du projet réside dans le fait que la commune est soumise à la loi montagne. Pour que le PLU soit accepté il a fallu passer en commission des sites pour le projet d'écohomeaux. La commission des sites a accepté le projet sous certaines conditions. Il fallait intégrer le bâti dans la pente en forme de hameau, utiliser le bois et une maîtrise d'ouvrage unique... Le principe était donc de faire de ces contraintes, des atouts.

Planification

Le projet dessiné dans le PLU comportait 4 phases sur une quinzaine d'années.

- **Phase 1** : parcelle privée
- **Phase 2** : parcelle correspondant à la maison de retraite transférée du village voisin
- **Phase 3 et 4** : aménagement des parcelles appartenant à des privées

La phase de réflexion a permis de définir les attentes des élus. Une attention particulière a été portée à l'environnement, la mixité sociale et générationnelle et aux économies d'énergies. Les élus ont essayé de se former au moyen de colloques, de forum. Le parc national du Pilat a décidé de s'associer avec la commune pour la démarche participative en participant au financement des bureaux d'études.

Le premier comité de pilotage a permis de faire le diagnostic de territoire. Il y a eu beaucoup de participation des habitants actuels et de potentiels futurs habitants. Le deuxième comité de pilotage a intégré un travail avec les enfants de l'école. Puis une rencontre avec les professionnels et les potentiels futurs habitants a été organisée. En parallèle de tout cela des ateliers ont été mis en place afin de réaliser des esquisses de scénarii en tenant compte des contraintes et des souhaits de la municipalité et des candidats. Les bureaux d'études ont rendu 4 scénarii avec un programme et un comparatif.

Pôle habitants Association HESP'ERE 21

Martine Scrive

Hôpital Saint Vincent de Paul

Présentation du site Saint-Vincent-de-Paul

L'hôpital Saint Vincent de Paul est fermé depuis décembre 2011. C'est un site extrêmement prisé par les promoteurs car il est près du métro, du RER et des bus. Il est situé au milieu de très beaux quartiers dans une zone où il y a énormément de jardins.

Contexte du projet

En mars 2010, à l'initiative de la Mairie du 14^{ème}, le Conseil de Paris a voté un vœu afin que soit créé un habitat coopératif non spéculatif sur l'un des sites désaffectés des Hôpitaux de Paris de l'arrondissement. Notre projet a été entendu dans la mesure où il n'y avait pas de porteurs positionnés. Très rapidement l'association a monté un groupe projet qui a rassemblé entre 40 et 50 personnes sur le site de Broussais. Le travail a commencé en plénière avec un groupe de coordination, puis s'est poursuivi avec des réunions publiques de concertations mais la conception générale du quartier était déjà trop avancée. La mairie du 14^{ème} a donc proposé de travailler dans le cadre de l'Eco quartier Saint Vincent de Paul dont l'étude urbaine commençait. Le groupe Saint Vincent de Paul est constitué de 120 personnes.

Objectif

L'objectif de l'association est d'obtenir un plan global de concertation sur l'ensemble du quartier.

Méthode

Il ne fallait pas confondre la formalisation d'un projet d'habitat participatif avec le dossier de faisabilité qui était en cours. Il était donc important de formuler une variante du cahier des charges sur le plan urbain avant d'aller dans le détail des bâtiments. Hervé SAILLET, prestataire de service, a permis à l'association de parler le même langage que celui des collectivités et donc de formuler un document qu'elles pouvaient entendre.

Stratégie

L'association ne représentant pas l'ensemble des habitants, il fallait montrer en quoi ce projet était intéressant par rapport à la politique de la ville. Le projet a été bien accueilli par la mairie du 14^{ème}.

Contraintes

A Paris les mairies d'arrondissement sont celles qui ont élus les représentants de la ville de Paris mais elles n'ont pas les finances ni de grandes capacités de décision. Leurs propositions doivent être soutenues au sein du Conseil de Paris. Elles sont mises en place par les adjoints du maire de Paris et par les départements techniques qui y sont associés. Ces départements techniques n'existent pas dans les mairies d'arrondissement. L'association se trouve avec des acteurs en poupées russes pour discuter des projets. Elle n'arrive pas à obtenir de réunion avec une personne qui ait la compétence de prendre des décisions.

Conclusion de la table ronde - Philippe Verdier

Meilleurs seront les projets urbains, meilleurs seront les projets d'habitat participatif. La participation implique la formation. Les élus doivent faire de vrais choix et de vrais arbitrages. Il faut prendre en compte la population en général. En effet, même si l'implication est différente, les non militants souhaitent aussi être pris en compte par les responsables et ont des attentes qui peuvent être proches de celles des militants. Il faudrait se donner l'obsession des gens ordinaires.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Projet Union** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/TR1_Projet_UNION.pdf
- **Projet Ecohameau Mirose** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/TR1_Projet_ecohameau_Mirose.pdf
- www.burdignes.com
- **Projet Saint Vincent de Paul** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/TR1_HESPere21_StVincentPaul.pdf

TABLE RONDE 2

vendredi 16 Novembre 2012 - 15h30/17h30

Les conditions techniques du développement de l'habitat participatif

Pilotes : François Desrues - Eco-Quartier Strasbourg
Lionel Perrier - Les HabLeS

Secrétaires : Claire Lallemand - Les HabLeS
Gérard Vabre - Les HabLeS

Objectifs de la Table Ronde

- **MONTRER** Montrer que le développement de l'habitat participatif suppose des outils adaptés
- **MONTRER** la diversité des approches et des outils disponibles
- **METTRE EN REGARD** la parole des collectivités, des professionnels (bailleurs, accompagnateurs), des associations et des groupes concernant les conditions de réussites des projets

	Intervenants	Structure	contenu Intervention
	Serge GROS	CAUE de l'Isère	Introduction - Retour d'un voyage à Tübingen
Pôle collectivités	Philippe DE LONGEVIALLE	Ville de Grenoble	La temporalité des projets est-elle compatible avec celle des opérations urbaines
	Pierre ZIMMERMANN	Ville de Strasbourg	Retours d'expérience et évolutions entre 2 appels à projet à Strasbourg
	Emilie FLEURY	Ville de Montreuil	Nombreuses expériences d'habitat participatif
Pôle professionnel	Charles FOURREY	Architecte	La participation des habitants lors de la construction de l'écoquartier des Béalières à Meylan
	Stefan SINGER	Toits de Choix / RAHP	Analyse des différents appels à projets
	Benoît TRACOL	Rhône Saône Habitat	La collaboration de la coopérative d'HLM avec le Village Vertical coopérative d'habitants
Pôle Habitants	Damien BOUILLARD	Habiter Autrement à Besançon	Faire émerger la question sur un territoire
	Anne FANTINEL	Groupe Ecolkhoze (Strasbourg)	Expérience d'un appel à projets
	Jérôme de LIGNEROLLES	Groupe Au clair du quartier (Grenoble)	Expérience d'un appel à projets
	Philippe GANTIER	EHG	L'habitat participatif en locatif et en accession sociale le partenariat avec les bailleurs

Déroulement de la table ronde

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
15h30 à 15h35	Présentation contenu et dispositif de l'atelier	information des participants	animateur
15h35 à 15h40	Témoignage "retour de voyage à Tübingen" avec quelques images pour montrer l'échelle	faire ressortir les enjeux / montrer que c'est le résultat d'une méthode	Serge GROS
15h40 à 16h00	1 ^{er} tour de table : présentation des intervenants. Question : "l'habitat participatif change-t-il la manière de faire la ville et suppose-t-il de changer les outils ? Les outils de planification classique pour le logement du type PLU et PLH sont-ils utiles pour favoriser le développement de l'habitat participatif ?	permettre à chacun de se présenter / positionner chaque acteurs dans la production de la Ville / est-il nécessaire de mettre en place de nouveaux outils	Tous les intervenants avec relance de l'animateur
16h00 à 16h15	Questions de la salle / réponses		
16h15 à 16h45	2 ^{ème} tour de table : pourquoi les appels à projets se développent aujourd'hui, comment sont-ils montés, quel est le rôle des professionnels et quels sont les premiers résultats ?	la diversité des méthodes des appels à projet ; proposer un premier retour d'expérience du point de vue des collectivités et des groupes	Tous les intervenants avec relance de l'animateur

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
16h45 à 16h55	Questions de la salle / réponses		
16h55 à 17h15	3ème tour de table : comment diversifier les publics de l'Habitat Participatif et notamment favoriser la mixité sociale ? La diversification des statuts des occupants (accession, coopératives d'habitants, locatifs) ? La diversité des montages (auto-promotion, convention avec un bailleur, CPI) ? La diversité des modalités d'accès au foncier (public/privé, propriété/baux emphytéotiques) ?	montrer que l'élargissement des bases pour l'Habitat Participatif suppose de répondre aux questions de coût du logement, de diversité des statuts des occupants, d'horizon culturel des habitants.	Tous les intervenants avec relance de l'animateur
17h15 à 17h25	Questions de la salle / réponses	retour sur le ressenti de la salle	
17h25 à 17h30	synthèse et conclusion	remerciements, synthèse	animateur

Compte rendu de la table ronde

Nombre de participants

environ 300 personnes réparties de manière équilibrée entre les représentants des collectivités (élus et techniciens, les professionnels, les habitants et membres de groupes-projets).

Introduction François Desrues animateur

« On voit bien à travers le discours des élus et de la Ministre qu'il est maintenant clair pour tous qu'on n'est plus dans le temps où il faudrait démontrer l'opportunité ou la faisabilité de l'habitat participatif. L'enjeu de cette table ronde est de s'intéresser aux outils : comment fait-on pour que l'habitat participatif fonctionne dans des conditions et des temporalités raisonnables pour les groupes et aussi pour l'ensemble des acteurs associés aux groupes mais aussi pour étendre ces projets à d'autres personnes moins « militantes », à un public plus large. »

CETTE TABLE RONDE A ÉTÉ ORGANISÉE AUTOUR DE 3 TABLES AVEC À CHACUNE UN PÔLE D'ACTEUR :

- Les collectivités
- Les professionnels accompagnateurs de projets
- Les habitants

Les 3 pôles d'acteurs sont également largement représentés dans l'assemblée.

LA TABLE RONDE EST ORGANISÉE SUR 3 TEMPS

- Pourquoi les outils permettent l'habitat participatif ?
- Les appels à projets.
- La diversification des publics de l'habitat participatif, la sécurisation des parcours,
- l'animation sur les territoires

Introduction : Serge Gros Directeur du CAUE de l'Isère - Retour de voyage à Tübingen

Le CAUE a organisé en octobre 2012 un voyage à Tübingen pour les élus et les techniciens des collectivités de l'Isère. L'objectif des CAUE et de Serge Gros est clair : « c'est de faire déboucher des

projets qui ont du sens et qui sont l'émergence du besoin du territoire et de ses habitants; l'habitat participatif rentre dans ces enjeux et c'est dans ce cadre que ces projets sont favorisés par les CAUE et en particulier par celui de l'Isère.

L'objectif de ces voyages, organisés par le CAUE de l'Isère, est de faire se rencontrer des acteurs : des élus, des techniciens des collectivités, des aménageurs, des bailleurs sociaux, des promoteurs, des associations, des universitaires et des entrepreneurs, sur des expériences, de leur permettre de vivre ensemble ces expériences et de leur donner envie de partager une culture commune indispensable pour construire ensemble des projets où les habitants deviennent les acteurs du projet urbain. »

« Un voyage à Tübingen, c'est un voyage initiatique dans le monde de la participation des habitants. C'est en général un choc culturel pour les acteurs en charge de l'urbanisme plus souvent confrontés au plébiscite de la maison individuelle qu'à celui de l'habitat groupé ».

« A Tübingen, on est séduit par la très grande diversité des opérations où 80 % de la production de logements passent par des processus où les habitants sont mis au centre des projets. Ces processus, toujours différents, sont régis par des règles simples mises en place par les collectivités ;

Parmi ces règles, on trouve :

- Maîtriser l'étalement urbain, le maintien de la ressource agricole et les limites de la ville. Pour ce faire, les friches urbaines et les quartiers en renouvellement urbain font l'objet de « réparation » (c'est le terme employé localement) avec une prise en main par la collectivité, pas nécessairement en devenant propriétaire, qui l'analyse, le met en débat avec les habitants de la ville : ceux du quartier mais aussi ceux des autres quartiers dans un projet de maillage de cette zone avec le reste de la ville et dans une volonté d'intérêt collectif. La collectivité fait en sorte de garantir le fonctionnement de ce nouveau quartier et sa « digestion » par la ville.
- Favoriser la diversité sociale : comme l'a dit la Ministre dans son message, la mixité sociale, générationnelle programmatique, c'est donner la parole aux habitants de manière vraie ; c'est leur dire : on a besoin de vous pour que vous nous présentiez des concepts et des envies d'habiter et pas seulement des projets d'architecture. »

« A Tübingen, les terrains sont proposés dans des appels à projets. Lorsque les projets commencent à émerger, ils sont présentés en forum, mis en débat avec la population pour permettre une émulation collective et pousser ces projets le plus loin possible et ainsi répondre aux orientations stratégiques de mixité



sociale, opérationnelles, fonctionnelles, d'activités etc...

La collectivité impose que tous les rez de chaussée soient occupés par des locaux d'activités intégrés au projet, et pas par des voitures. Tant que les projets ne sont pas au point, ils font l'objet de débats et d'allers-retours.

A Tübingen, parce que ce mode de fonctionnement est devenu un principe, il y a beaucoup plus de projets que d'offres. Les projets positionnés sur la parcelle retenue par l'équipe projet sont choisis collégialement à l'issue de bourses et de présentations ; l'ensemble de ces projets concrétisent une composition globale du quartier. Ce n'est qu'à ce moment que les habitants s'engagent financièrement à hauteur de 5% du prix du foncier ; ils disposent alors d'un délai de 6 mois pour finaliser leur projet architectural et le montage économique.

A Tübingen, le processus fait confiance à la créativité des habitants. Les projets, les exigences collectives et l'intérêt général s'adaptent en permanence aux vraies histoires de vie des habitants.

Contrairement à nos principes où la programmation « vient d'en haut » et où au

final, on offre un habitat qui n'est pas toujours aussi désirable qu'on le voudrait, à Tübingen, c'est exactement l'inverse, les projets montent, sont appropriés par tous et constituent le sel et l'ingrédient premier du projet urbain. »

Pour Serge Gros, Tübingen propose « une piste qui nous oblige à tous les niveaux à être audacieux, courageux et créatifs, plus encore dans cette période de crise qui est sans doute une période d'inquiétude mais qui pour tous doit constituer une chance, sans doute historique, pour imaginer d'autres voies et sortir des pièges dans lesquels nous sommes actuellement. »

1^{er} temps de la table ronde

QUESTION DE FRANÇOIS DESRUES animateur de la table ronde :

« Les procédures existantes ne permettent-elles pas déjà de faire de l'habitat participatif ? Pourquoi faudrait-il inventer de nouveaux outils ? Quel est le temps des projets ? »

PHILIPPE DE LONGEVIALLE - Adjoint au Maire de Grenoble, en charge de l'urbanisme et de l'aménagement :

La question des outils est une question importante. Le Plan Local de l'Habitat (PLH), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'ils ne sont pas particulièrement orientés pour faciliter le développement des projets, en tout cas, ne les interdisent pas. « Cela veut dire : si on veut, on peut le faire ».

La question du temps et de la durée nécessaire aux projets dont on sait qu'elle est de 3 à 5 ans, ne s'opposent pas à la temporalité des projets urbains et des dispositions qui les régissent. Avant, les plans d'occupation des sols (POS) étaient définis pour une durée de 20 /25 ans, aujourd'hui, les PLU et PLH pour 7/10 ans. La question du temps ne se pose pas en tant que telle, elle se pose en temps de timing : comment faire coïncider les outils qui permettent de faire évoluer les projets urbains pour intégrer les formes nouvelles d'habitats ?

Les processus urbains se réalisent dans des temps longs, dans des systèmes juridiques qui nécessitent des pré-études et des études, des évolutions des documents d'urbanisme, des votes. Les collectivités sont souvent prises dans un carcan administratif ce qui fait qu'elles sont amenées à figer un certain nombre de choses alors qu'elles ne le souhaiteraient pas toujours. Néanmoins si on décide dès la conception des projets urbains et notamment des ZAC d'intégrer le développement de projets et par exemple des projets d'habitats participatifs, le temps des projets urbains le permettent largement.

En exemple, M. de Longevialle cite la ZAC de Bonne où dès la conception du projet,

la Ville de Grenoble a décidé d'intégrer la question de l'efficacité énergétique et s'en est donné les moyens en choisissant, dès le démarrage du projet, un AMO (Assistant à Maitrise d'Ouvrage) spécialisé dans l'énergie. Dans cet objectif, la Ville de Grenoble a orienté, à chaque temps de développement de la ZAC, sur la question de l'énergie.

Pour Monsieur de Longevialle, si les politiques se donnent pour objectif le développement de l'habitat participatif, alors ils peuvent faire évoluer les outils pour permettre de faire coïncider le temps des projets urbains avec celui des habitants et des groupes ; « on peut se donner, dans le temps de planification de la ZAC, du temps nécessaire aux appels à projets, du temps à la communication et à la consultation des habitants, du temps pour les groupes d'imaginer et de se constituer et ainsi faire coïncider le temps réglementaire et le temps urbain avec celui des habitants ».

M. de Longevialle pense que l'habitat participatif doit être un des piliers du développement des futures ZAC. Il souhaite que les processus de conception intègrent des temps de communication pour donner envie aux habitants et aux acteurs associatifs du quartier et d'autres quartiers de s'approprier le processus de développement de la ZAC dans un projet d'habitat participatif.

Il sait bien qu'aucun groupe ne peut pas se constituer, créer un lien fort entre les membres et développer un projet dans un délai de 6 mois ; « ce temps évidemment bien plus long n'est en aucun cas incompatible avec celui des projets urbains.

Les projets urbains et notamment le développement d'une ZAC s'étale sur des durées longues de 15 à 20 ans en général. »

Pour M. de Longevialle, il est nécessaire de se donner dans les PLU le droit à l'expérimentation. « Notre réglementation est souvent figée ; la révision d'un PLU nécessite de disposer de 3 ans à 5 ans. Il faut pouvoir prévoir à l'intérieur des PLU des processus d'expérimentation (question du stationnement, prospect des formes urbaines, hauteur, densité, etc...) qui dérogent à la règle commune sous certaines conditions justifiées par exemple par la qualité d'un projet ou d'un type d'habitat à construire... »

La parole aux habitants

QUESTION DE FRANÇOIS DESRUES À DAMIEN BOUILLARD :

Entre ces deux extrêmes (6 mois sont insuffisants pour structurer un groupe et 15 ans sont trop longs pour maintenir la motivation) comment l'association Habiter Autrement à Besançon vit-elle son rapport au temps ?

DAMIEN BOUILLARD adhérent de l'association Habiter Besançon Autrement (HAB) et membre d'un groupe projet :

L'association HAB est constituée depuis 5 ans sur la base de la promesse d'occuper une parcelle dans le futur nouveau quartier de la caserne Vauban à Besançon. Aujourd'hui, HAB intervient plus largement dans la promotion de l'HP en Franche Comté. Après 5 ans d'activité, l'association a obtenu un résultat significatif puisque l'appel à projets qui vient d'être lancé pour recruter l'aménageur du futur écoquartier Vauban précise que ce quartier intègrera 50 logements en autopromotion.

Pour autant, 5 ans sur un projet c'est long d'autant que la « feuille de route n'est encore pas donnée » puisque l'étape actuelle est le recrutement de l'aménageur et que chaque année qui passe voit le projet reculer d'un an.

QUESTION DE FRANÇOIS DESRUES :

Alors, comment tient-on sur la durée ?

DAMIEN BOUILLARD :

Les éléments qui font que l'association tient malgré cette durée :

- Une grosse dose de passion : l'association est constituée de militants, même si elle s'ouvre à d'autres
- Un grosse dose de raison : les adhérents se sont donnés les moyens de se structurer, d'apprendre à travailler ensemble et notamment à prendre des décisions reposant sur le consensus
- Le besoin de disposer d'un toit et de le faire ensemble

Damien Bouillard revient sur le droit à l'expérimentation proposé par Philippe de Longevialle précédemment. Son groupe se caractérise par la volonté de ne pas être propriétaire des logements et de se constituer en coopérative d'habitants. Il doit en permanence se justifier de l'intérêt général du projet et de l'usage social des logements ; le droit à l'expérimentation serait un soutien fort aux projets d'habitat participatif.

QUESTION DE FRANÇOIS DESRUES À CHARLES FOURREY architecte chargé dans les années 1980 par la Ville de Meylan, de l'élaboration, du suivi et de l'animation des équipes de maîtrise d'œuvre retenues pour réaliser ce nouveau quartier.

Au Béalières, à Meylan, comment le projet a-t-il été possible et comment a-t-on fait pour concilier le temps du projet urbain avec celui des habitants ?

CHARLES FOURREY :

Le développement du quartier a été rendu possible par :

- Les élus qui avaient des idées politiques et des objectifs clairs : ils ont mis en place un Atelier Public d'Urbanisme (APU) autonome avec des moyens suffisants : un local et un poste de secrétariat
 - Des habitants militants tournés vers l'écologie et la structuration participative et qui avaient une forte volonté d'habiter le futur quartier
 - Un foncier disponible
 - Un environnement local favorable : pas d'opposition a priori ni des habitants, ni des propriétaires, ni des riverains
 - Une deuxième association (API) disposant d'un atelier d'imprimerie et de 2 salariés et d'un secrétariat qui a diffusé les travaux de l'APU sur toute la commune
- Les 2 associations, l'APU et l'API fonctionnaient de manière entièrement autonome, sans que les élus n'interviennent... et Charles Fourrey de rajouter : « ce qui est absolument exceptionnel, pas revu depuis ».

Le quartier a été construit en plusieurs phases, ce qui a permis de passer rapidement à l'étape de construction. Les premières constructions étaient d'ailleurs, volontairement, les plus éloignées des zones déjà urbanisées à l'époque. L'objectif était de permettre aux futurs nouveaux habitants de participer à « la programmation et à la fabrication » du futur centre du quartier. L'école avait été d'ailleurs aménagée de manière à être temporairement le centre du quartier et ainsi à être la « place de rencontres » des nouveaux habitants.

QUESTION DE FRANÇOIS DESRUÉS :

Pour en revenir à l'habitat participatif, à quel moment les groupes sont-ils intervenus ?

CHARLES FOURREY :

« Un groupe de futurs habitants d'une dizaine de familles étaient en réflexion dès le début du projet et du démarrage de l'APU avec la volonté d'habiter autrement. Assez rapidement deux autres groupes se sont formés dont un en locatif social. Ces groupes ont participé à la programmation et à l'avancement de leur projet et aussi du projet global. Pour moi qui était responsable de l'animation des équipes de maîtrise d'œuvre, pour des opérations de 10 à 45 logements, je dois dire que les groupes qui avaient le plus de difficultés à respecter l'ordre imposé des opérations étaient les groupes autogérés car ils savaient exactement ce qu'ils voulaient... beaucoup plus que les autres. »



ECHANGE AVEC LA SALLE :

Dominique Doré du groupe de la Maison des Babayagas à Montreuil.

Le droit à l'expérimentation : on sait que ce droit est inscrit dans la constitution française ; pour autant par qui est-il exercé, qui le fait valoir, comment ça se passe ?

RÉPONSE DE PHILIPPE DE LONGEVILLE :

Le droit à l'expérimentation est peu utilisé dans les documents d'urbanisme qui précisent plutôt les exigences techniques. Mais ces documents évoluent et évolueront de plus en plus pour tenir compte des usages. Le droit à l'expérimentation tient surtout compte des usages. Par exemple, le PLU de Grenoble précise que les règles de parking peuvent être assouplies dès lors qu'une place est réservée pour un véhicule en libre-service. C'est une expérimentation qui permet d'éprouver des usages nouveaux, d'aménager la norme et de la généraliser après avoir vérifié que cette expérimentation fonctionne.

Le droit à l'expérimentation part d'une volonté politique ; c'est toujours délicat car il faut bien préciser les règles pour éviter de se donner un droit de faire n'importe quoi. Il faut trouver des sujets qui soient des sujets d'intérêt général : la question du stationnement et de la mobilité en est un. La forme juridique de l'habitat peut proposer des formes d'expérimentation.

Annie Dorey : FORMATRICE AFPA

A Tübingen, qui est en charge de la coordination des projets ?

RÉPONSE DE SERGES GROS :

C'est la collectivité qui, s'appuyant sur les habitants, garantit l'intérêt général. Ensuite chaque groupe vient avec son opérateur et dialogue avec la collectivité. Le fonctionnement est cependant bien plus collégial que le nôtre ; le processus intègre le fait que les projets sont proposés aux autres habitants dans des forums et dans des espaces de réflexions collectives.

FLORIAN GOLAY, président de la Maison de l'architecture de l'Isère

Pour Florian Golay et en complément de la réponse de Serge Gros à propos des méthodes employées à Tübingen, il n'y a pas ou difficilement des projets d'habitat participatif sans projet d'urbanisme participatif en amont aux projets. C'est le cas à Meylan aux Béalières et aussi à Tübingen où on a fait évoluer le jeu d'acteurs. Par exemple, l'aménagement du quartier Südstadt (65 ha) a fait l'objet d'un concours remporté par les étudiants de l'école d'architecture.

Pour Florian Golay, ce n'est pas l'outil juridique ZAC qu'il faut changer, il fonctionne, c'est l'ambition urbaine qu'il faut faire évoluer et le jeu d'acteurs qui doit être ouvert à d'autres formes de coopération participative. Une autre entrée à son positionnement est le développement économique. « On peut plus facilement créer du développement économique en fractionnant le parcellaire et les dimensions des projets ; c'est le cas aux Béalières, c'est le cas à Tübingen ; plus il y a d'opérations, plus il y a d'acteurs. Pour faire évoluer le modèle de nos villes actuelles, il faut bousculer la règle du jeu et le jeu des acteurs. »

2^{ème} temps de la table ronde

LES APPELS À PROJETS

Présentation par François Desrues des intervenants pour chacun des 3 pôles qui vont éclairer le thème des appels à projets proposés par des collectivités

PIERRE ZIMMERMANN :

chargé de mission à la ville et Communauté Urbaine de Strasbourg

A l'origine du premier appel à projets, il y a l'association Ecoquartier Strasbourg qui depuis 10 ans a fait un énorme travail de sensibilisation des élus et des techniciens locaux en s'appuyant sur d'autres acteurs locaux et notamment sur le CAUE du Bas Rhin. Ces acteurs ont d'une part, su convaincre la collectivité à se mobiliser en faveur de l'habitat participatif et d'autre part, fait émerger plu-



sieurs groupes d'habitants qui sont venus frapper à la porte de la Ville pour lui demander de s'engager. Pour répondre à ces demandes, la Ville de Strasbourg a lancé 3 appels à projets.

Dans le premier, en 2009, « 10 terrains pour 10 projets durables », les terrains étaient situés dans des « dents creuses ». Ils pouvaient accueillir des groupes de 3 à 17 logements. L'appel à projets était divisé en 2 phases. A l'issue de la première de 5 mois les groupes devaient rendre un projet dans lequel ils décrivaient leur projet de vie et proposaient une esquisse architecturale. 17 groupes ont candidaté sur 5 terrains ; les 5 autres terrains n'ont donc pas été pourvus. Sur les 5 lauréats, 2 n'ont pas poursuivi. Parmi les 3 groupes restants, le chantier d'un des groupes est en cours, un autre groupe est sur le point de démarrer son chantier et le troisième est encore en phase de recrutement d'une famille.

A l'issue de cette première consultation, on a convenu que certains points devaient être revus ; « pour les collectivités aussi, on apprend en marchant »
La 2^{ème} consultation qui a été lancée en 2011 proposait 7 terrains dont la taille permettait d'accueillir de 3 à 12 logements. Ce deuxième appel à projets a été proposé après analyse des résultats du précédent appel à projets en concertation avec des acteurs locaux, Ecoquartier Strasbourg et le CAUE, mais aussi avec les groupes projets qui avaient échoué à la première consultation. Dans le premier appel à projets, la Ville s'était rendu compte que l'exigence d'esquisse architecturale favorisait les groupes au sein desquels il y avait de fortes compétences techniques ou qui avaient de plus forts moyens financiers favorisant la prise de risque.

Le second appel à projets a été décliné en 3 phases.

La première phase de 5 mois avait pour objectif de permettre aux groupes de se constituer et d'apporter les réponses du groupe à toutes les questions et difficultés auxquelles ils risquaient d'avoir à faire face au cours de leur projet : comment compléter le recrutement des membres du groupe et notamment pour les grands terrains, quelles sont les valeurs communes et comment ces valeurs sont-elles transposées dans le projet, quels seront la stratégie d'organisation, leur réponse à la gestion des conflits ou à un départ, la faisabilité économique et le préprogramme immobilier? 14 ou 15 groupes ont candidaté pour seulement 4 groupes lauréats.

La durée de la deuxième phase était proposée variable de 3 à 5 mois au choix du groupe. En fait elle a duré 5 mois pour chacun des groupes lauréats. Dans cette phase la Ville de Strasbourg avait obligé les groupes à conclure un contrat avec un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Avec son aide, ils devaient finaliser le programme immobilier et travailler la faisabilité financière. Le coût de cette prestation de l'AMO était supporté par le groupe et pris en charge pour moitié par la Ville de Strasbourg avec un plafond de 3000 euros TTC.

Pendant la troisième phase, les groupes devaient conclure un contrat avec une équipe de maîtrise d'œuvre pour finaliser le projet et rentrer en phase opérationnelle.

Outre le phasage, sur le deuxième appel à projets, la Ville de Strasbourg a passé une convention avec l'association Ecoquartier Strasbourg pour accompagner les groupes tout au long du processus : 8 ou 10 ateliers techniques ont été organisés en amont de la candidature et aussi sur les phases 2 et 3. La Ville a aussi engagé un travail avec les AMO pour mobiliser les différents acteurs sur l'appel à projets.

Pour Pierre Zimmermann, la chance à Strasbourg c'est d'avoir tous les acteurs : la collectivité, les élus et les techniciens, l'association Ecoquartier, le CAUE, les professionnels, les bailleurs qui commencent aussi à s'impliquer, les habitants et les groupes, qui travaillent ensemble et qui essaient de trouver leur place dans le jeu des acteurs.

La parole aux groupes projets qui ont répondu à des appels à projets

ANNE FANTINEL Du groupe Ecolkhoze à Strasbourg qui a répondu au 2^{ème} appel à projets

A l'origine du projet, un groupe de locataires d'un immeuble qui a pour surnom Le Kolkhoze parce que les habitants s'entendent très bien, parlent avec leurs voisins, se donnent des coups de main, simplement. L'un des habitants a lu un article sur l'AAP dans la presse locale et a lancé l'idée autour de lui ; 2 foyers étaient partants. Ayant découvert l'appel à projets AAP 3 mois et demi après son lancement, le groupe n'a participé qu'à 2 ateliers pendant la première phase.

La question a tourné autour du choix du terrain et du groupe. Est-ce que les 2 foyers (4 personnes) allaient rejoindre un groupe déjà constitué (ils étaient d'ailleurs « courtisés » par plusieurs) ou bien, les 2 foyers préféreraient-ils construire leur propre projet sur un terrain plus petit proposé par la Ville? C'est cette deuxième option qui a été retenue.

Pour le groupe Ecolkhoze, ce qui est important, c'est d'avoir une dimension participative, des espaces partagés mais aussi une ouverture au quartier (quartier résidentiel) avec des maisons individuelles, une voiture en auto-partage, etc...

La dimension du groupe (2 foyers) a permis d'aller très vite dans la préparation de la candidature à l'AAP pour la phase 1. Le groupe a finalisé son projet au cours de la phase 2 et attend la réponse de la ville qu'elle espère positive avant de rentrer en phase opérationnelle.

JÉRÔME DE LIGNEROLLES du groupe Au clair du quartier à Grenoble.

Le groupe a choisi comme nom Au clair du quartier car le terrain sur lequel il s'est positionné est situé dans le quartier des Eaux Claires à Grenoble.

Le groupe s'est formé très rapidement car l'appel à projets (AAP) de la ville de Grenoble a été lancé début juillet 2011 pour une réponse demandée mi-octobre 2011. Un seul terrain était proposé dans cet appel à projet qui était le 3^{ème} après ceux de 2005 et de 2009. Comme les précédents, cet AAP n'était pas



réservé à l'habitat participatif mais pour « des projets innovants ». Le terrain sur lequel le groupe a répondu pouvait accueillir environ 5 foyers ce qui cible, au moins dans ce cas, l'habitat participatif. L'exigence constituait à intégrer un projet immobilier dans un quartier existant, ce qui permet d'imaginer mais aussi d'être face à cet environnement. Dans le dossier de candidature, le groupe devait imaginer quelle vie commune il envisageait, ses besoins en surfaces habitables, sa capacité financière. Bien que le délai de réponse soit court, 3 mois congés annuels compris, cela n'a pas été une contrainte majeure. Le groupe a dû constituer son préprogramme immobilier ce qui lui a permis d'envisager la faisabilité de son projet dans son environnement. Contrairement à ce qui a été mis en place à Strasbourg dans l'AAP n°2, le groupe était en totale autonomie ; pour autant,

le groupe a décidé d'être accompagné par un AMO. L'AAP apporte un foncier et donc est un soutien mais ce qui reste le plus difficile, c'est l'aspect juridique.

La parole aux professionnels

STEPHAN SINGER accompagnateur de projets à Montpellier structure Toits de Choix.

Stephan Singer se positionne, dans son rôle d'accompagnateur, aux côtés des groupes-projets qui doivent répondre à des cahiers des charges, mais il est aussi aux côtés des collectivités qui « font un effort important en donnant la possibilité à des citoyens de faire eux-mêmes leur immeuble, ce qui est une concession en rupture avec ce qui se faisait avant ».

Stephan Singer pense qu'aujourd'hui, la vision de l'habitat participatif, grâce aussi au Réseau des collectivités, s'inscrit maintenant dans une culture commune partagée.

Stephan Singer remarque que les appels à projets de la ville de Strasbourg, contrairement à de nombreux autres, font une part importante à l'architecture. Pour lui, l'architecture est importante, souvent des ateliers abordent le juridique, le financier ou la dynamique des groupes mais rarement l'architecture.

Il remarque aussi un point commun aux différents AAP, c'est l'accompagnement qui est maintenant reconnu comme important. Cet accompagnement est quelquefois professionnel, il peut aussi être dispensé par la collectivité elle-même ou être associatif.

Les terrains proposés par les collectivités permettent des projets entre 4 et 15 logements, ce qui pour lui reste modeste, et surtout très éloigné des projets d'Europe du nord, par exemple au Danemark avec 150 logements.

Les séquençages imposés dans les AAP sont très différents : à Montpellier, les groupes avaient 3 mois entre la diffusion de l'AAP publié dans la presse et la remise des candidatures. Ce délai exigeait que les groupes soient déjà constitués. Au contraire, à Lille les groupes disposaient de 6 mois pour monter un dossier. Pendant les 6 mois la collectivité a animé des ateliers pour permettre aux familles de se repérer et de se constituer en groupes.

Les critères de sélection des cahiers des charges sont très différents suivant la collectivité. Ces critères marquent « un certain rapport entre les collectivités et les citoyens ». Certains sont très exigeants : à Montpellier le groupe accompagné par Stephan Singer a dû produire 80 pages plus les annexes pour décrire son projet, à Lille, c'était 20 pages. Cette différence génère une charge de travail très différente.

Une autre différence notable concerne l'accompagnement d'un assistant à maîtrise d'ouvrage : à Montpellier il était imposé, à Strasbourg uniquement pendant la phase 2 et à Lille, rien n'était précisé. Stéphan Singer fait remarquer que l'apport de la collectivité de 3000 € (HT à Montpellier et TTC à Strasbourg) ne couvre qu'une petite partie des frais évalués par lui à 10 000 €. A Lille, 6 groupes se sont positionnés sur le même terrain générant une compétition entre les groupes ; seuls ceux disposant de moyens financiers peuvent se faire accompagner et prendre des risques ; ils sont favorisés.

La ville de Paris a lancé une consultation qui pour Stephan Singer est assez surprenante. Sur un même terrain, la Ville valide, à l'issue de la phase 1, la candidature de 4 groupes et leur demande de travailler pendant une phase 2 pour préciser leur projet. A l'issue de la phase 2 la Ville retient 2 groupes-projets qui doivent ensuite faire avancer leur projet dans une phase 3 jusqu'à la phase d'avant-projet sommaire (APS). C'est sur cette base que le groupe lauréat est retenu ; La Ville lui cède le terrain, il peut alors déposer son permis de construire et finaliser son projet. Les groupes non retenues peuvent prétendre à l'obtention d'une subvention les dédommageant en partie des frais engagés. Ce sont donc 4 groupes, puis 2 qui font avancer leur projet jusqu'à un niveau de définition très important (APS) avec comme seule compensation une indemnité estimée, par Stephan Singer, à 8000 €; c'est d'après lui incomparable avec l'investissement nécessaire pour financer jusqu'à cette étape les équipes de maîtrise d'œuvre (architecte et bureaux d'études).

A Toulouse, la collectivité interpose entre elle et les groupes un opérateur privé qui a pour obligation de mettre en place la participation sur un îlot ; Stephan Singer trouve ce positionnement « assez dangereux ».

Pour Stephan Singer un AAP est une réelle opportunité pour mettre en lien direct la collectivité avec les citoyens mais aussi avec les acteurs associatifs et les professionnels ; pour lui cela ne fait aucun doute que des liens de confiance pourront s'établir et que ces liens dépasseront largement le cadre de l'AAP et même de l'habitat ; les appels à projets peuvent être « producteur de nouvelles consciences entre les élus des collectivités, les citoyens et les professionnels ». Il est donc important de mettre en place les conditions de réussite de ces AAP. Pour Stephan Singer, ces conditions de réussite sont : un bon timing, un lien direct entre la collectivité et les citoyens, l'allègement du cahier des charges, la mise en place d'une animation et d'une formation des citoyens et des groupes-projets.

La parole est donnée à la salle

THOMAS BERTHET (Toulouse, groupe de la jeune-pousse) se questionne sur la pertinence du concept d'un appel à projet qui met en compétition les groupes-projets pour l'attribution d'un foncier plutôt que la coopération. N'est-il pas imaginable que la collectivité fonctionne autrement ? Ne devrait-elle pas considérer le fait que le groupe-projet est constitué de citoyens qui s'organisent pour monter un projet et qui demande l'appui et non une sélection de la collectivité ?

RÉPONSE DE PIERRE ZIMMERMANN (Chargé de mission à la ville de Strasbourg) :

Les collectivités ont parfaitement conscience de cette mise en concurrence, pour autant, il faut bien situer le sujet : l'habitat participatif en France est en phase de démarrage et les choses ne se font pas du jour au lendemain. Trouver le schéma idéal pour lancer un AAP ou une autre forme de consultation qui évite la mise en concurrence pourrait peut-être faire l'objet d'échanges futurs entre



les membres des différents réseaux : collectivités, Coordin'action, professionnels. A Strasbourg, la collectivité s'est engagée pour que se crée cette dynamique collective autour de projets mais il y a eu aussi une vraie volonté pour que cet engagement s'établisse dans la transparence. En effet, des groupes existent depuis un certain nombre d'années, ils ont une réelle légitimité pour avoir, pour la plupart, fait avancer le débat localement ; sont-ils pour autant légitimes à l'attribution d'un terrain sans que cette proposition soit ouverte à tous ? Les AAP sont donc bien la réponse à cette volonté politique de transparence et au fait de vouloir proposer une offre à tout citoyen à pouvoir monter un groupe et candidater. Pour autant Pierre Zimmermann reconnaît que la mise en concurrence des groupes est probablement un peu « contraire à l'ADN de l'habitat participatif ».

RÉPONSE DE JÉRÔME DE LIGNEROLLES **Du groupe Au clair du quartier à Grenoble**

« En répondant à l'AAP, on a, en quelque sorte cautionné cette forme de proposition ». Il pense qu'il faut aujourd'hui saisir toutes les opportunités qui s'offrent pour diffuser l'idée de l'habitat participatif. Le changement de modèle viendra en son temps par la diffusion et l'essaimage de ces projets et leur succès. Une forme de réponse pourrait être la mise en relation et en concertation des groupes, le lauréat serait celui qui, de l'avis de tous, proposerait le meilleur projet.

RÉPONSE DE PIERRE LEVY (association Regain à Marseille) :

Pour lui, les appels à projets mettent un vrai coup de projecteur sur l'habitat participatif et informe sur cette nouvelle façon d'habiter. Il trouve l'initiative de Brest intéressante ou les groupes sont appelés à répondre à une consultation hors du cadre normatif de l'AAP, il n'y a pas de mise en concurrence du groupe mais plutôt un examen des propositions. La Ville laisse, selon lui, encore plus l'initiative à la proposition citoyenne.

RÉPONSE DE STEPHAN SINGER (Toits de choix à Montpellier) :

La pression foncière dans la plupart de villes est telle que la réservation de terrain par la collectivité pour des projets d'habitat participatif fait largement débat en interne mais aussi avec les autres acteurs du logement et les promoteurs immobiliers. Les acteurs de l'habitat participatif ne peuvent pas exprimer que des exigences. Pour les citoyens, accepter les appels à projet c'est aussi reconnaître l'existence des contraintes et des problématiques des collectivités.

ODILE JACQUEMIN architecte associatif dans le Var, membre d'un groupe projet qui a échoué, et aussi Présidente PACA de Terre de Liens : elle fait part de 3 observations sur la temporalité, le foncier et le droit à l'expérimentation.

La temporalité : aujourd'hui tout programme immobilier conduit par les promoteurs ou les bailleurs sociaux nécessite en moyenne 7 années. Il faut donc arrêter de culpabiliser la société civile et les groupes parce qu'ils seraient trop lents. A propos du foncier, Odile Jacquemin, lance un appel à tous les acteurs de l'habitat participatif pour qu'ils s'emparent de la question de l'agriculture urbaine pour prendre en compte la précarité de subsistance qui frappe nos sociétés modernes. Les jardins partagés sont, pour elle, une réponse. Elle a noté que dans sa vidéo adressée aux acteurs de l'habitat participatif, la Ministre Cécile Duflot attend d'eux de faire bouger les curseurs et de proposer de l'innovation. « Le foncier proposé aux groupes doit permettre, au-delà de se loger, de se nourrir et l'habitat participatif doit s'emparer de cette question ».

A propos de l'expérimentation : les acteurs de l'habitat participatif doivent faire remonter des exigences fortes dans les évolutions du PLU afin que des mesures coercitives soient inscrites.



3^{ème} temps de la table ronde

LA DIVERSIFICATION DES PUBLICS DE L'HABITAT PARTICIPATIF, LA SÉCURISATION DES PARCOURS, L'ANIMATION SUR LES TERRITOIRES

Introduction de François Desrués : bien sûr la question du foncier est importante et les appels à projet sont une réponse à cette difficulté ; pour autant cela ne répond pas à toutes les problématiques auxquelles sont confrontés les groupes comme par exemple : trouver des financements, accéder au foncier dans des montages innovants : bail emphytéotique, s'adosser aux professionnels du logement et notamment aux bailleurs sociaux.

BENOÎT TRACOL directeur général de Rhône Saône Habitat (RSH) coopérative HLM basée à Lyon

RSH « accompagne » les futurs habitants du projet le Village Vertical (VV) depuis 7 ans. Ces Habitants constituent la première coopérative d'habitants en France. La phase de construction du VV est en cours et les logements seront livrés au cours du 2^{ème} trimestre 2013.

A propos du financement de ce projet : Le financement d'une telle opération est compliqué, c'est long et nécessite l'intervention des collectivités ; « sans elles ces projets ne pourraient pas être concrétisés ». Benoît Tracol rappelle le message de Cécile Duflot à propos de l'utilité sociale ; la collectivité qui investit dans ce type de projet exige un certains nombres de contreparties.

Il rappelle le socle de l'opération conduite par RSH : l'opération porte au total 38 logements : 24 sont destinés à l'accession sociale (19 en accession sociale directe et 5 en PSLA) ; 14 sont réalisés pour le compte du VV. Parmi ces 14 derniers, 10 sont réservés aux porteurs de projets futurs habitants et 4 sont destinés à accueillir une résidence sociale en insertion pour des jeunes. RSH financera ces logements en PLAI (prêt accessibles aux seuls bailleurs sociaux pour réaliser des logements « très social ») ; RSH signera un bail à construction d'une durée de 50 ans avec le VV et lui restituera ces 4 logements à l'échéance. Le projet propose une diversité de logements et donc de public : à terme 24 logements en accession, 10 en locatif (9 en locatif social et 1 en locatif libre) et 4 en locatif très social. « La collaboration entre les 2 partenaires fonctionnent à plein puisqu'elle aura permis aux deux intervenants de réaliser ses propres objectifs et son propre développement : pour RSH produire du logement en accession sociale et pour le VV arriver au terme du projet social de développement de la première coopérative d'habitants en France ».



L'accord de coopération avait été passé bien avant le repérage du foncier : RSH s'en remettant aux futurs habitants du VV pour choisir le foncier sur lequel ils s'installeraient. Une seule consigne avait été donnée: la taille critique de l'opération de 30 à 40 logements. Ainsi il devient possible de rentabiliser les travaux de réponse à l'appel d'offres, ceux de l'équipe de maîtrise d'œuvre et l'investissement des logements en accession. Le terrain qui a été repéré et retenu est une parcelle d'une ZAC livrée aménagée ; l'opération montée par RSH sera la première réalisation qui comptera au final 350 logements.

Le prix du terrain : il a été cédé par l'aménageur à 200 € par m² de surface de plancher pour la totalité de l'opération. Pour ce qui concerne le VV, la communauté urbaine de Lyon : Le Grand Lyon, a apporté 50 €/m² des surfaces de plancher au titre du soutien à l'habitat coopératif.

Le financement de l'opération a été entièrement assuré par RSH sur ses fonds propres. Le VV bénéficie d'un accord de prêt PLS pour les 9 logements sociaux pour lequel la garantie reste encore en suspens. En effet, dans le périmètre du Grand Lyon, les garanties des prêts pour les logements sociaux sont apportées à hauteur de

85 % par le Grand Lyon et pour les 15% restant par la commune sur laquelle le projet est construit. Or les statuts du Grand Lyon prévoient de garantir des prêts pour du logement social uniquement si l'emprunteur est une SEM ou une société d'HLM. Pour contrecarrer cette difficulté, il a été décidé de signer une convention dans laquelle RSH serait en quelque sorte le contre garant pour le compte des collectivités. En cas de difficulté de la coopérative du VV, RSH s'engage à apporter en compte courant les fonds nécessaires pour équilibrer la trésorerie et ainsi garantir le remboursement du prêt PLS. Pour la mise en place de cette convention, RSH est entré au capital du VV à hauteur de 5% ce qui lui donne le droit de siéger au conseil de la coopérative pour observer et participer à la prise de décision. Equilibrer la trésorerie peut s'avérer nécessaire en cas de vacances ou aussi en cas de non-paiement des loyers et des charges d'un ou de plusieurs coopérateurs. En cas de défaillance durable, la convention prévoit, pour contrebalancer l'avance de RSH, que ce dernier devienne propriétaire, suivant les sommes apportées, d'un ou de plusieurs logements de la coopérative.



Les collectivités du Grand Lyon et de Villeurbanne devraient donner leur accord sur cette convention et ainsi apporter la garantie au prêt PLS du VV pour une durée de 40 ans. Fin 2013, cette opération sera entièrement sécurisée ce qui est bien le sens de l'action de RSH : « faire de l'accession sociale sécurisée ».

COMMENTAIRE DE FRANÇOIS DESRUES :

on est bien au cœur du sujet ; dès lors que le groupe s'engage sur un projet il devra apporter les réponses à ses partenaires bailleurs, collectivité ou banquier sur la question de ses capacités, de son financement et des garanties qu'il peut apporter. L'habitat participatif, ce n'est pas le logement en toute insouciance, les citoyens sont conscients de toutes ces questions.

Comment est-ce qu'on accompagne un groupe d'habitants pour s'attaquer à toutes ces questions ? La question est posée à la Ville de Montreuil qui a une expérience de nombreuses années avec l'accompagnement de groupes d'horizons sociaux très variés.

EMILIE FLEURY Chargée de mission Ville de Montreuil

Montreuil est une ville d'Île de France à l'Est de Paris. C'est une ville qui a hérité d'un important foisonnement d'initiatives d'habitants sur la question de l'habitat participatif, depuis l'époque des Castors jusqu'à nos jours.

Pour Emilie Fleurie, ce qui est nouveau, depuis 2009, c'est l'énoncé de l'habitat participatif en tant que politique publique du logement.

En 2008 / 2009, lors de la refonte de l'association du Mouvement Habitat Groupé Autogéré (MHGA) en Eco Habitat Groupé (EHG), un forum national de l'habitat participatif a été organisé à Montreuil sur le thème « de l'habitat groupé à l'éco-quartier ». La question que se posaient alors les politiques était, comment dépasser les questions de la performance écologique et thermique pour essayer de travailler ensemble sur un canevas de tissus urbains, de quartiers et comment fabriquer ensemble les objets de la ville sur la base des valeurs sociales portées par l'habitat participatif. Ce forum a été le point de départ à partir duquel, chacun, les habitants, les associations, les professionnels, les bailleurs ont appris à se connaître, se reconnaître et ensemble ont appris « à bricoler » pour énoncer et mettre en place cette politique.

En 2011, la réalisation d'un recueil d'expériences, réalisé par Anne d'Orazio chercheuse urbaniste « a été une expérience capitale pour la Ville de Montreuil ». Ce guide recense l'historique des initiatives de l'habitat participatif à Montreuil depuis 1950.

Anne d'Orazio conclue ce recueil ainsi : « la production de ces opérations d'habitat participatif sont d'une grande qualité d'insertion urbaine, ces opérations permettent l'économie du foncier et proposent une grande diversité des usages qu'ils soient individuels ou collectifs. En cela, elles s'insèrent totalement dans la production de l'habitat intermédiaire et participent à renouveler les formes urbaines de la commune dans une perspective d'une ville durable et solidaire ». Pour Emilie Fleury, ce recueil a permis à tous, aux collectivités et aux habitants, de connaître ces initiatives et se projeter dans les futures. « Il nous a permis de nous interroger sur nos pratiques et nos leviers professionnels à faire évoluer. Parce qu'il fallait continuer à convaincre et à légitimer ces initiatives auprès des services d'urbanisme et administratif pour faciliter le soutien aux futurs porteurs de projet, ce recueil nous a permis de dépasser les différentes cultures professionnelles qui existent au sein d'une même administration. Ce recueil nous permet à tous de parler et de partager les mêmes valeurs et de porter les mêmes enjeux de la ville durable ».

A Montreuil, les projets qui émergent portent d'avantage sur le droit à la ville et le droit au logement ; ils intègrent les sujets de l'habitat social, de l'accession sociale et de la mixité sociale. Les dossiers qui sont portés sont à la pointe de la préoccupation de la puissance publique pour « faire la ville » c'est-à-dire la faire à l'image de ses habitants.

Pour Emilie Fleury, parler de la crise du logement et du droit à la ville, c'est aussi parler de l'habitat participatif à ceux qui n'ont pas les capacités d'investir comme on l'entend le plus généralement ; c'est aussi se donner les moyens de la réhabilitation, de faire la ville sur la ville et de l'envisager autrement. Pour Emilie Fleury l'habitat participatif, c'est une manière d'enrichir la production ordinaire du logement. A Montreuil, la volonté de la collectivité est d'encourager les initiatives d'habitants et faire en sorte qu'elles puissent se réaliser.

Pour illustrer son propos et la mixité des projets actuels à Montreuil, Emilie Fleury remercie et cite la délégation des associations de Montreuil qui a fait le déplacement pour participer à ces Rencontres, déplacement co-organisé par la Ville et Couleur d'Orange l'habitat groupé historique du MHGA: Le Praxinoscope projet d'habitat social, Comme un baobab monté en partenariat avec Habitat et Humanisme, Unisson monté avec le bailleur Habitat Solidaire, Grand Pêcheurs projet d'accession sociale, Le foyer du Centenaire, foyers de travailleurs migrants fonctionnant depuis 20ans en autogestion, le squat des Saurins et la Maison des Babayagas dont l'opération vient tout juste d'être livrée.

François Desrués qui anime la table ronde fait remarquer qu'on a beaucoup parlé de technique mais qu'effectivement animer un territoire c'est aussi avoir des personnes sur ce territoire disponibles pour accompagner les projets et les porteurs de projet.

La parole est ensuite donnée au pôle des habitants.

PHILIPPE GANTIER, un des fondateurs et ancien habitant de l'habitat groupé locatif des Crieurs à Lille actuellement habitant de l'habitat groupé Anagram à Villeneuve d'Ascq.

Il pense qu'il y a d'autres outils que les appels à projets et notamment en direction du public non en capacité d'accéder, dans le cadre habituel, à la propriété. Pour lui, l'habitat participatif doit s'ouvrir aux habitants du secteur du locatif social en permettant aux futurs locataires de concevoir leur habitat. Cela a été fait à certains moments en France et cela est tout à fait reproductible. C'est possible sur des opérations neuves mais aussi dans des opérations de réhabilitation ou



même de réaffectation d'usage de locaux qui peuvent être réaménagés en espaces logements, en espaces d'activités et en espaces communs.

Philippe Gantier salue les représentants de la fédération des sociétés coopératives d'HLM présents dans l'assemblée.

Il appelle à la mobilisation des Sociétés Coopératives HLM et à un partenariat privilégié, qu'il juge naturel, du fait des valeurs communes, avec les associations de l'habitat participatif. En effet, seules les Sociétés Coopératives HLM ont la capacité de sécuriser les futurs accédants en cas d'accident de la vie.



La parole est donnée à la salle.

HENRI MORINIÈRE Habitant de Couleur d'Orange à Montreuil : L'inventaire culturel de l'éducation populaire est indispensable. Cet inventaire doit permettre à la société civile : les habitants, la société politique : les élus et la société économique : les acteurs professionnels qui viennent en soutien de l'habitat participatif de s'écouter, d'apprendre des autres et d'avancer plus rapidement.

YANNICK VIGNOL membre du groupe La Semblada en phase de production de l'esquisse d'un projet.

S'appuyant sur le projet auquel il participe à Clermont Ferrand dans un Eco quartier, il pense que l'environnement des écoquartiers offre une réelle opportunité notamment dans le cadre de l'application du Grenelle de l'environnement. Dans les écoquartiers, on constate que les promoteurs immobiliers restent le plus souvent dans leur logique de maximisation du profit qui est antinomique avec la stratégie fondamentale de l'écoquartier. Pour lui, cette différence culturelle ouvre un espace à prendre pour l'habitat Participatif. Il cite le cas de l'écoquartier sur lequel est positionné son groupe où l'aménageur avait inscrit dans son cahier des charges, la participation des habitants mais n'avait rien mis en place pour satisfaire cet objectif. Les réponses à la fois des promoteurs et des bailleurs intégraient bien cette dimension mais l'avait positionnée uniquement en effet d'annonce sans réelle motivation. La rencontre avec le groupe a été une bonne opportunité pour les 2 partenaires. Sur la base de son expérience, Yannick Vignol invite les membres des groupes à faire preuve d'opportunisme pour que leur projet soit intégré aux projets d'écoquartiers.

Ce témoignage conclue la table ronde. Pour François Desrues, il montre bien que la mobilisation de la société civile qui va toquer à la porte des partenaires rend souvent les choses possibles.

Synthèse faite en plénière de clôture

Anne - Laure Euvrard de l'Association Eco-Quartier Strasbourg :

La table ronde s'est déroulée en 3 temps

Temps 1

COMMENT L'HABITAT PARTICIPATIF CHANGE LA MANIÈRE DE FAIRE LA VILLE ET LES OUTILS ACTUELS SONT-ILS ADAPTÉS AU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Sur ces questions, on s'est questionnés sur la temporalité des projets ; comment faire cohabiter le temps urbain, le temps juridique et le temps du groupe.

Il a été conclu qu'il n'y avait pas de « bon temps », un temps trop court ne permet pas de se mettre en concurrence de la promotion privée et de la même manière, un temps trop long, pour exemple le témoignage de l'association Habiter à Besançon, montre qu'il y a des difficultés à maintenir le collectif dans la durée.

Il y est donc nécessaire de trouver le temps juste qui permette l'épanouissement du projet sans que la fatigue et le découragement ne s'installent.

A propos du droit à l'expérimentation qui bien qu'inscrit dans la constitution reste peu utilisé. Les associations et les professionnels insistent pour que les collectivités utilisent plus ce droit à l'expérimentation dans leur politique publique.

La question de l'urbanisme participatif a également été posée car beaucoup pense que c'est un préalable à l'habitat participatif.

Temps 2

IL A ÉTÉ REGARDÉ COMMENT SE DÉVELOPPENT LES APPELS À PROJETS PROPOSÉS PAR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Comment sont-ils construits ? Quel est le rôle des professionnels ? Quels en sont les résultats et quelles en sont limites ? Pierre Zimmermann a montré les évolutions entre les 2 appels à projets lancés à Strasbourg en 2009 et en 2011 ; le second prenant en compte le retour d'expériences du premier.

Une particularité à noter à Strasbourg : c'est le partenariat entre la collectivité et l'association Eco-Quartier Strasbourg, ce dernier réalise l'accompagnement initial des groupes. Les 3 phases du second appel à projets ont été analysées. Elles permettent de bien sécuriser le groupe, de bien séparer le temps d'évolution du projet. La première phase permet la mise en place de la dynamique du groupe et de son organisation. Le temps technique qui se concrétise dans la phase 2 avec le support d'un assistant à maîtrise d'ouvrage. La phase 3 est celui de la conception architecturale.

Deux groupes d'habitants ayant répondu à un appel à projets, l'un à Strasbourg, l'autre à Grenoble, ont témoigné de leur expérience et de la façon dont ils ont vécu la réponse à cet appel à projets.

Les points communs et les différences de méthodologie des appels à projets lancés par les collectivités ont été analysés. Comment se positionne la collectivité, quel est le rôle des professionnels, quel est l'accompagnement mis en place.

La question de la mise en concurrence des groupes dans ces appels à projets a été posée et également celle de la nécessité de la collectivité d'être transparente dans le choix du groupe auquel elle cède le terrain. Ces questions ont conclu sur le fait qu'il était important que les 2 mondes, celui des collectivités et celui des associations, se connaissent mieux et connaissent leurs contraintes respectives. L'habitat participatif est encore en phase d'expérimentation ; dans ce contexte, il est important de saisir les opportunités pour montrer que l'habitat participatif fonctionne.

Temps 3

COMMENT SÉCURISER LES PARCOURS DES GROUPES ?
COMMENT GARANTIR FINANCIÈREMENT CES PROJETS ?
COMMENT DIVERSIFIER LES PROFILS DES GROUPES DE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

Benoît Tracol, directeur général de la coopérative d'HLM Rhône Saône Habitat (RSH), a présenté le montage mis en place pour sécuriser le projet de la coopérative d'habitants du Village Vertical (VV) à Villeurbanne. RSH est rentré à hauteur de 5% au capital de la coopérative du VV. RSH sécurise la trésorerie de la coopérative d'habitants en s'engageant à apporter les fonds nécessaires en cas de vacances ou de difficulté de paiement des loyers d'un ou de plusieurs de ses membres. Cet engagement concrétisé dans une convention permet au VV de bénéficier, de la part des collectivités du Grand Lyon et de la Ville de Villeurbanne, d'une garantie sur le prêt PLS qu'elle souscrit. En échange et en cas de difficultés de trésorerie durable, la coopérative d'habitants du VV pourrait être amenée à céder un ou plusieurs de ces appartements à RSH.

Emilie Fleury Chargée de mission à la Ville de Montreuil a montré comment la Ville de Montreuil a intégré l'habitat participatif dans la politique publique de l'habitat à travers une démarche d'animation territoriale. La Ville de Montreuil a la volonté d'utiliser l'habitat participatif comme vecteur d'ouverture sociale, sur la base du droit à la ville et du droit au logement. Pour capitaliser, la Ville utilise le recueil d'expériences réalisé par Anne d'Orazio chercheuse urbaniste qui recense toutes les expériences d'habitat participatif qui ont été développées à Montreuil depuis 1950.

Actuellement 6 projets sont en cours à Montreuil : certains en initiative privée avec un bailleur social ; d'autres en locatif social et en accession sociale et un projet développe une initiative autour d'un squat.

LES TABLES RONDES SONT TROP LONGUES !



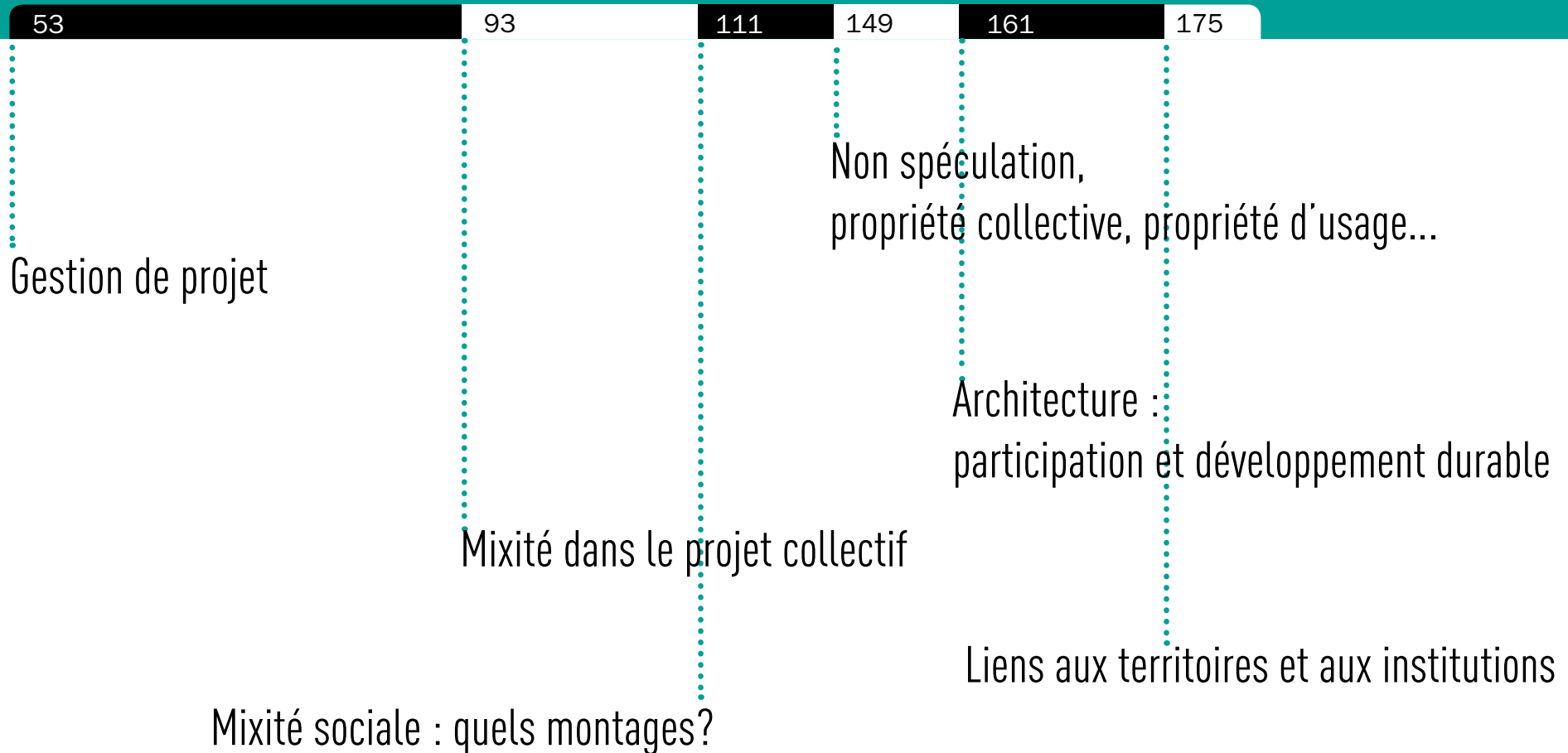
Conclusion

On note une très grande diversité d'attente des citoyens ; pour cette raison il est indispensable d'expérimenter dans différentes voies et ainsi fournir la preuve attendue que l'habitat participatif fonctionne.

On note également la nécessité d'une animation locale pour créer une dynamique de constitution de groupes qui intègre cette diversité d'attentes et faire en sorte que ces diversités trouvent un écho dans les propositions et les réponses des collectivités territoriales.

LES ATELIERS

ÉCHANGER, RÉFLECHIR ENSEMBLE, S'INFORMER



GESTION DE PROJET

- A1 Choisir son mode de gouvernance pour décider et organiser ensemble**
- A2 Maître d'ouvrage collectif : un gestionnaire de projet**
- A3 Identifier et évaluer les compétences internes d'un groupe au regard des exigences du projet**
- A6 Les clés pour réaliser un montage financier avec les banques**
- A8 Les différentes séquences du projet**
- C1 Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre**
- C2 Le référentiel métier du Réseau des professionnels de l'habitat participatif**

ATELIER A1

Samedi 17 novembre 2012 - 9h→12h

CHOISIR SON MODE DE GOUVERNANCE POUR DECIDER ET ORGANISER ENSEMBLE : CLE DE REUSSITE D'UN PROJET

Pilote de l'atelier : Anne-Françoise Gay - Réseau Habitat Groupé

Animation de l'atelier : Pascal Corniquet, Olivier Pastor - Université du Nous

Secrétaire de l'atelier : Elsa Rieussec

Objectifs de l'Atelier

- **DE LA COMMUNICATION** authentique et bienveillante aux modes de gouvernance qui favorisent l'équivalence et l'intelligence collective : CNV, SOCIOCRAITIE HOLACRACY
- **QUELLES RÈGLES DU JEU** se fixe-t-on pour fonctionner ensemble ?
Acquisition d'outils communs : ce sont souvent de petites décisions qui cachent d'immenses enjeux et conditionnent la qualité de vie du collectif.

Déroulement de l'Atelier

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	INTERVENANTS OU MÉTHODE
3H	Co-créer ses outils	Apport sur la Sociocratie, l'Holacratie	Pascal Corniquet, Olivier Pastor

Synthèse de l'atelier (plénière de clôture)

L'utilisation de méthodes et d'outils pour l'aide à la gouvernance permet aux groupes de clarifier pour les prises de décisions, d'éviter les prises de pouvoir, de gérer les temps de parole, de mettre à jour des conflits potentiels et être capable de les gérer ... d'où gain de temps et de plaisir. Il s'agit d'un état d'esprit, d'une attitude à avoir, d'où l'importance à accorder du temps et de l'argent pour se former à ces outils.

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 50

L'atelier débute par un temps de silence pour se mettre à l'écoute. **L'idée est d'acquérir des outils communs pour fonctionner ensemble, ce qui permet :**

- un gain de temps par la suite
 - l'équivalence, c'est-à-dire une meilleure répartition des pouvoirs
 - une éducation de soi, un cheminement personnel (notamment s'en référer à des outils externes peut donner la possibilité de lâcher prise)
 - optimiser les relations au sein du groupe pour éviter les blessures personnelles
- Si l'on compte simplement sur la bonne volonté de chacun au départ, il risque



de s'installer au fur et à mesure des conflits de perception.

La question se pose en effet de ce que l'on fait de notre pouvoir individuel dans un collectif, du comment j'apprends à me gouverner avec mes rêves, mes propres valeurs. Cela pose aussi la question de la prise de risque de la parole de chacun.

Il semble important de choisir un mode de gouvernance, voire de le co-créer, mais aussi de garder toujours en ligne de mire le plaisir à créer ensemble. Le mode de gouvernance correspond aux règles du jeu que l'on s'est fixées et qui sont indispensables pour jouer ensemble. C'est une base commune qui permet de se dire les choses jusqu'au bout et d'accueillir la parole de chacun dans un cadre donné et offre un opposable. Ce cadre (bienveillance, confidentialité, ...) permet notamment de se sentir en sécurité. Exemple : lorsqu'une personne s'exprime, elle n'est pas interrompue. Il lui est possible d'aller jusqu'au bout de sa pensée. Il ne s'agit pas d'être sur un mode interactif et d'aller trop vite.

Ces outils nous invitent à changer nos pratiques. Ce sont souvent de petites décisions qui cachent d'immenses enjeux et conditionnent la qualité de vie du collectif. Vivre quelques jours ensemble peut être au préalable une bonne expérience pour l'apprendre. Il y a pleins d'occasions pour ne pas être d'accord.

Trois processus essentiels à définir et à borner en amont :

- Processus d'intégration
- Processus de décision
- Processus d'exclusion

Poser les choses par écrit et maintenir une certaines bases (fondamentaux)

lorsque de nouvelles personnes sont accueillies. Exemple : il peut être défini une période d'intégration qui est aussi une période d'essai pendant laquelle le groupe peut demander au final à la personne de partir.

LA SOCIOCRAIE : DEUX EXEMPLES CONCRETS

1.Élection sans candidat :

Il s'agit de choisir une personne pour une fonction. Processus qui permet de faire émerger la personne la plus apte pour un poste : on reconnaît les richesses de l'autre.

Personne élue : porte la parole du groupe et non pas sa parole individuelle

Fonctionnement :

- Définir la mission, le poste ; définir les qualités requises nécessaires et la durée d'un mandat

Pour plus de précision sur le processus à utiliser, voir dans les références

Différence entre un facilitateur et un animateur : le facilitateur conduit un processus. Il est au service du groupe. Il n'a pas de volonté propre, d'objectif pour le groupe.

2.Décision à 0 objections

Son fonctionnement :

Proposer une décision

Tour de clarifications : Faire un tour pour vérifier que tout le monde ait bien compris la même chose. Il est possible à ce moment-là de rajouter des informations.

Tour de propositions : une fois la problématique posée, un tour de réactions a lieu où chacun peut s'exprimer à ce sujet. La proposition est enrichie, modifiée.

Tour d'objections : puis on fait un tour d'objection (chacun répond 'oui' ou 'non'). On repère le nombre de 'non' (ça donne une idée de l'énergie du groupe face à la solution proposée). On écoute les objections et leurs arguments. Se pose alors la question de comment et quelles sont les conditions nécessaires à rajouter pour améliorer la proposition. A la fin, la décision s'en trouve bonifiée. L'objection ne fait pas forcément obstacle, cela peut être un cadeau pour créer ensemble.

Décision prise : lorsqu'il n'y a plus d'objection sans pouvoir 'vivre avec'.

Célébration : une fois que l'on a réussi à prendre une décision ensemble, il peut être important de célébrer le fait d'y être arrivé.

Différence consentement et consensus

Consentement : plus personne ne dit 'non', en porte la responsabilité et s'engage à faire vivre cette décision (ce n'est pas la décision parfaite mais la bonne pour le groupe à ce moment-là, celle qui ne fait plus objection). A différencier du consensus où tout le monde dit «oui».

Le garant du bon fonctionnement, c'est le respect du processus. Attention lorsque l'on modifie les règles du jeu.

Pour un groupe, il semble pertinent de se former et d'avoir une enveloppe budgétaire pour acquérir ces outils du vivre ensemble.

HOLACRACY (AUTRE MODÈLE) :

Il s'agit de faire émerger la raison d'être du collectif. Des personnes se mettent au service de cette raison d'être : ce sont les capteurs de la différence entre ce qui devrait être et ce qui est. Ils ont pour rôle de signaler cette différence, ces tensions pour que l'on puisse s'attacher à traiter ces tensions.

Trois cadences de réunion :

- Réunion opérationnelle / de triage (une fois par semaine) : affectation des urgences
- Réunion de gouvernance (environ tous les mois) : définir les différentes autorités de l'organisation. Chacun devient souverain pour exercer son autorité dans le domaine qui lui a été assigné. Il peut et il sait prendre la responsabilité de décider pour tous. Il lui est toujours possible de demander de l'aide car il n'est

pas toujours facile de se retrouver en position de décider seul

- Réunion stratégique (tous les 3 à 6 mois) : on s'appuie sur ce qui s'est passé les derniers temps pour savoir où l'on va ensemble. On définit les axes prioritaires pour la période à venir

Il s'agit de dissocier la chaîne de travail où l'on met en œuvre la raison d'être du groupe et des espaces pour traiter la place de chacun dans l'organisation (espace de régulation des tensions).

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- La gouvernance, c'est la base
- L'importance de constituer son mode de gouvernance en accord avec les réalités de son groupe, tout en s'appuyant sur l'existant
- Dans un groupe, réfléchir dès le départ sur : le processus d'entrée, le processus de sortie, le processus d'exclusion, le processus de décision. A chaque fois, se dire les choses difficiles tous ensemble, même quand on veut exclure quelqu'un !
- « la clé n'est pas dans les outils eux-mêmes mais dans le changement de posture auquel nous amènent ces outils ».
- Ne pas chercher la solution parfaite mais celle qui convient à tous

2. PROPOSITIONS :

- Pourquoi un seul atelier pour une question si importante ?
- Cet atelier participatif pourrait /devrait venir à la suite d'une présentation plus théorique, plus plénière. Vaste sujet bien introduit reste à se documenter, à explorer, à trouver des définitions
- Un autre outil permettant la circulation de la parole à citer : les cercles restauratifs de Dominic Barter
- Mettre en place une formation pour les groupes-projets pour insister sur la gouvernance comme élément majeur de la réussite d'un groupe au même titre que les questions financières et juridiques.
- Aborder le rapport aux collectivités ? Comment on s'organise pour intégrer cet acteur dans la prise de décision

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Animateurs

CORNIQUET Pascal - pce@lepce.fr - pce@lepce.fr - 06 87 95 35 10 - <http://www.lepce.fr/>

PASTOR Olivier - olivier.pastor@universite-du-nous.org - <http://www.universite-du-nous.org/>

GAY Anne-Françoise - contactsudest@habitatgroupe.org - <http://www.habitatgroupe.org/>

■ Références

- John Buck and Sharon Villines *WE THE PEOPLE, Consenting to a deeper Democracy*
- Gilles Charest *La démocratie se meurt, vive la sociocratie* Edizioni Esserci, Ecomanagement
- Gerard Endenburg *Sociocracy as social design* Eburon
- Holacracy : <http://www.mindmeister.com/fr/189282398/introduction-l-holacracy>
- Micropolitique des groupes : *Pour une écologie des pratiques collectives* de David Vercauteren, Thierry Müller et Olivier Crabbé - Édition : Les Prairies ordinaires, janvier 2011
- Collection «Essais» - Diffusion : Les Belles Lettres

■ Autres auteurs

- *Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats* de Diana Leafe Christian – construire un groupe, propose des outils concrets qui vous aideront à concevoir, organiser et poursuivre votre audacieux projet, en évitant les erreurs et les pièges pouvant mettre votre rêve en péril.
- *Cohabiter pour vivre mieux* de Marthe Marandola et Geneviève Lefèbvre – une mine de conseils et de renseignements techniques, juridiques, comportementaux, psychologiques, ...
- *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux* de Bruno Parasote – ce livre explique pourquoi et comment l'habitat groupé peut devenir un outil au service de la ville
- *Guide Pratique de l'Autopromotion - 2010* le demander à l'association Eco quartier Strasbourg – montage d'un projet, les étapes.

■ Sites

<http://igipartners.com/>

<http://www.habitatgroupe.org/>

ATELIER A2

Samedi 17 novembre 2012 - 16h05→17h35

MAITRE D'OUVRAGE COLLECTIF : UN GESTIONNAIRE DE PROJET

Pilote de l'atelier / Animation de l'atelier :
Stefan Singer (Toits de Choix-RAHP)



PARCOURS

A

Pratique,
pour réaliser
des projets

Objectifs de l'Atelier

- **UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF** cumule une démarche collective et sociale avec la conduite d'une opération immobilière, dans un environnement complexe et en interdépendance avec de nombreux acteurs. Le groupe qui choisit être acteur principal de sa démarche se positionne alors comme pilote de projet.
- **POUR ASSURER LE PILOTAGE** et la gestion de son projet et répondre ainsi à ses obligations civiles, réglementaires, contractuelles, le groupe doit maîtriser les processus et séquences, se doter d'outils, s'entourer de compétences...
- **L'ATELIER SOUHAITE METTRE EN ÉVIDENCE** les principes de la gestion de projets appliqués à l'habitat participatif et présenter quelques outils opérationnels.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
10 mn	présentation de l'atelier	information des participants	animateur
20 mn	présentation approche systémique		
20 mn	les outils de gestion de projet HP		
20 mn	la mise en œuvre au quotidien d'un projet HP		
20 mn	questions et échanges avec la salle		

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 37

Toits de Choix (TdC) : EURL qui intervient comme prestataire auprès des groupes, ou éventuellement des collectivités. Existe depuis 4 ans. Suit actuellement 4 projets : à Angers (30 logements), Lille (groupe lauréat d'un appel à projet), 2 groupes sur Montpellier.

Ce sont des projets portés par les habitants : Toits de Choix accompagne les processus, depuis la constitution d'un groupe (projet partagé), la constitution de la maîtrise d'ouvrage, à la réalisation du projet. Niveaux d'intervention : l'ingénierie sociale (gestion du collectif, organisation interne, communication interne et vers les partenaires), la gestion de l'opération immobilière.

LES PRINCIPES DE LA GESTION DE PROJET

Caractéristiques d'un projet

- Un projet apporte des innovations qui peuvent provoquer des résistances
- Les contours d'un projet sont précis
- Un projet est généralement limité dans le temps
- La complexité des projets intègre différents composants et dépasse des formes organisationnelles conventionnelles
- Les besoins et l'organisation du projet changent selon les phases : idée, concept, réalisation
- Les projets nécessitent des moyens (finances, compétences, humains) : TdC commence par travailler avec le groupe sur les compétences nécessaires pour maîtriser le projet, puis fait l'inventaire des compétences du groupe.
- L'évolution du projet dépend de la capacité de prendre des décisions : il y a nécessairement des renoncements au cours du projet.
- Un projet comporte des risques

> Des projets sont des organisations : Un projet nécessite une organisation adaptée. Ce n'est ni l'argent ni les bonnes intentions qui permettent au projet d'aboutir, **c'est l'organisation : c'est-à-dire poser des règles et les respecter !**

Caractéristiques d'une gestion de projet

- Une organisation (gestion) temporaire adaptée à la situation, simple et réactive : il y a des évolutions permanentes au cours du projet, il faut pouvoir suivre ce mouvement.
- Règle les responsabilités, la gouvernance et les mandats : il n'est pas possible d'écarter la question du pouvoir dans un projet. Il ne faut pas mélanger le

pouvoir et le rôle de moteur : il est important de reconnaître les moteurs dans un groupe et de leur donner toute leur place, ce sont eux qui font avancer le projet. L'important pour éviter les prises de pouvoir est que tous respectent les règles. Importance de tenir ses engagements pour créer la confiance au sein du groupe.

- Gère les communications et organise les flux d'une façon la plus directe possible
- Stimule l'intelligence collective et la créativité
- Gère d'une manière centralisée les ressources
- Favorise l'apprentissage du collectif des participants : par exemple les processus de prises de décisions peuvent beaucoup évoluer au fil du projet.

L'approche systémique (projet = système social)

- Avec ses propres objectifs, structures et limites
- Avec de nombreuses liaisons avec son environnement
- Construisant sa propre réalité et références
- Dynamique, ouvert et complexe
- Un système est impossible à « maîtriser », mais peut être développé et conduit
- Avec une attention particulière aux processus (et pas qu'aux finalités)

Principes méthodologiques

- Du général vers le détail = approche itérative. 4 grands chapitres dans le projet : Pourquoi on le fait ? Comment on le fait ? Qu'est-ce qu'on fait ? Quels sont les moyens nécessaires ? Dans l'approche itérative, on prend tous les sujets de front, au départ de façon très générale et on y revient constamment, par aller-retour, pour approfondir. Par opposition avec une approche analytique, où on irait au bout d'un sujet à la fois (mais qui ne permet pas une vision transversale) : pas adaptée à ce type de projets.
- Étude de variantes : il faut toujours avoir des alternatives possibles.
- Organisation en phase = séquentiel. 4 phases majeures : le groupe de réflexion ; le collectif d'étude (sur la base d'une intention partagée, des bases du projet) ; Maître d'ouvrage conception ; Maître d'ouvrage réalisation. Dans chaque phase, on pose des jalons : ce qui doit être fait à chaque étape (check-list) avant de passer à la phase suivante. Ce diagnostic doit être fait clairement au départ pour permettre à chacun d'avoir une vision claire du déroulement.
- Résolution de problèmes : le groupe peut gérer en interne s'il dispose des compétences. Sinon, il doit faire appel à un avis extérieur.

Enjeux particuliers d'un projet d'habitat participatif

- Déconstruire la complexité et monter en compétences
- Œuvrer en direction de l'autogestion et de l'autonomie
- Construire la confiance permettant l'engagement
- Construire la conscience collective sociale et opérationnelle par la coopération

OUTILS DE LA GESTION DE PROJET

La carte mentale :

Utilité : Déconstruire la complexité ; Clarifier des responsabilités ; Identifier les risques.

Permet de gérer l'ensemble, d'identifier les priorités, de voir l'interdépendance entre les différents sujets.

Permet de déployer visuellement le projet et de repérer ce qui est fait/reste à faire / reste à préciser (via des drapeaux de couleur). On peut ajouter des noms des personnes responsables de chaque élément ; des indicateurs de priorité, d'avancement, des échéances...

On utilise la carte mentale par exemple avant de passer en « collectif d'étude » ; elle permet d'aboutir à une étude de faisabilité (lorsque tous les indicateurs sont au vert, cela veut dire qu'on a abordé et résolu tous les sujets : organisation : procédures, délais, formalisation de la communication interne, relations extérieures ; programme : emplacements et surfaces des espaces privés et communs, tailles maximum et minimum, architecture, qualité environnementale ; rapport à la propriété ; montage juridique de la maîtrise d'ouvrage ; budget).

Au cours du collectif d'étude, on revient sur la même carte, de manière de plus en plus détaillée : l'outil permet de visualiser l'ensemble du système d'un seul coup d'œil. Il est nécessaire que tous les éléments du système soient « au vert » pour l'équilibre général du projet.

DES LOGICIELS PERMETTENT DE FAIRE ÇA.

Le séquentiel

Utilité : Identifier phases, tâches et jalons ; Identifier les risques ; Partager l'information avec l'environnement

Permet de situer les séquences dans le temps. Permet de faire évoluer visuellement et de manière cohérente l'ensemble des jalons du projet : si l'un bouge, cela fait bouger tous les autres. Permet de ne pas oublier une séquence et de prévoir le temps nécessaire pour chaque séquence.

Les outils de la communication interne

- Descriptif de projet : relevé des décisions : 4 chapitres (mêmes sujets que la carte mentale). Sur chaque sujet, les décisions sont rédigées, datées, validées et archivées.
- Plate-forme collaborative : organiser les archives et les échanges. Blog pour les actualités (discussions chronologiques). Agenda. Archives selon une arborescence structurée. Wiki pour travailler en commun sur certains documents. Historique des réunions qui ont eu lieu. Forum pour mener des discussions thématiques : n'y vont que ceux qui le souhaitent. Permet de garantir la transparence (accès de tous à toutes les informations) et l'efficacité, car on n'y accède que si on en a besoin.
- Charte relationnelle : garantir la qualité des échanges, nourrir le vivant et la conscience collective. Formalise les modes de fonctionnement décidés collectivement. Voir par exemple la Charte des Colibris.

L'organisation

- Répartition des tâches et des responsabilités
- Chercher l'efficacité et garantir la transparence
- Clarifier la gouvernance et les rapports avec l'environnement
- Construire la confiance et la puissance d'agir collectivement

LES EFFETS DE LA GESTION DE PROJET

Questions

Comment appréhender la question de l'auto-construction ?

> Dans le cas d'un immeuble collectif car cela met le maître d'ouvrage collectif dans l'illégalité. Pour des maisons individuelles (ou constructions de plain-pied, cela peut fonctionner. Dans un cas extrême, si le groupe demande à un professionnel d'intervenir mais n'est pas assuré car fait de l'auto-construction, il est responsable pénalement des risques que peut courir cette personne extérieure.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- On ne peut pas tout maîtriser dans un projet complexe d'habitat groupé. Nécessité de faire confiance : déléguer des tâches à des petits groupes ; déléguer aux professionnels techniques.
- L'organisation est fondamentale pour mener un projet : réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour être efficace. Transformer les problèmes en compétences.
- Enthousiasme.
- Beaucoup de rigueur ! Timing, tableaux, méthodologie de groupe, etc... Trop de rigueur ? Et peu de place pour l'originalité, la créativité.

2. PROPOSITIONS :

- Donner la parole à ceux qui ont réussi des projets où il y a un peu de place aux initiatives originales, sans DTU, sans garantie décennale, etc...
- Apporter des cas d'études concrets en plus des traitements théoriques et temporels du projet.
- Se former à la maîtrise d'ouvrage ou former quelqu'un du groupe qui pourrait superviser les différentes phases.

Synthèse faite en plénière de clôture

Le premier constat dans la gestion de projet est la nécessité d'une organisation basée sur des outils et une méthodologie.

Il faut avoir une garantie de transparence, prévoir des délégations et répartitions des tâches/responsabilités. Éveil à la conscience collective.

ATELIER A3

Samedi 17 novembre 2012 - 9h

IDENTIFIER ET ÉVALUER LES COMPÉTENCES D'UN GROUPE AU REGARD DES EXIGENCES DU PROJET

Pilotage et animation de l'atelier :
Bénédicte Le Roy / Thomas Braive (groupe Au Clair du Quartier)

Secrétaire de l'atelier :
Florence Climaco (Alter-Habitat du midi-toulousain)

Objectifs de l'Atelier

- **EN QUOI ET COMMENT** l'expertise (formation, activité professionnelle, hobby) des membres du groupe peut-elle apporter une compétence nécessaire à l'opération ?
- **PRÉSENTATION** d'une ou plusieurs méthodologies d'identification des compétences et de leur confrontation aux besoins du groupe.
- **ECHANGES** d'expériences et de points de vue.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
20 min	Présentation de la démarche de l'AGRTQ	Témoignage et enjeux	Cécile Arcand / Clévis Cabrera (AGRTQ), exposé
20 min	Retour d'expérience groupe Au Clair du Quartier ; présentation de l'outil	Témoignage et exemple	Bénédicte Le Roy / Thomas Braive (Au Clair du Quartier), exposé
30 min	Atelier de mise en situation	Interaction, expérimentation	Animation
20 min	Questions-réponses	Echanges, synthèse	Tour de table

Synthèse (plénière de clôture)

Les groupes projets d'habitat participatif doivent, dès le départ, identifier les compétences dont ils disposent en interne, ainsi que les missions qu'ils veulent ou doivent déléguer à des tiers extérieurs. Les GRT du Québec comme les HabLeS utilisent des outils pour appuyer la réflexion des groupes sur ces points. C'est un moyen de prendre conscience de la complexité des projets, d'évaluer

les forces et limites du groupe, les points sur lesquels il s'agira de se former ou de recourir à un accompagnateur, mais aussi de s'entre-connaître et de créer une émulation au sein du groupe. A cette occasion, le groupe se questionnera sur l'équilibre à trouver entre « tout déléguer » et « tout maîtriser ».

Compte-rendu détaillé de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier

THÈME 1 : PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT DE L'AGRTQ (Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec)

Il y a 30 ans, les groupes se sont lancés (un peu comme en France aujourd'hui) dans l'habitat participatif en auto-formation, autopromotion et ont ainsi développé une expertise. Progressivement, des services d'accompagnateurs se sont développés pour transmettre cette expertise. Il y a aujourd'hui une distinction nette entre le rôle de la personne qui participe et celui de l'accompagnateur. Même si le cadre est mieux défini au Québec qu'en France, le processus reste long, complexe et demande beaucoup d'énergie. Il est essentiel en amont d'identifier les connaissances et compétences du groupe.

Le GRT accompagne un groupe de la naissance de l'initiative à un an après l'entrée dans les lieux. Il ne fait pas le projet à la place du groupe projet (= qu'ils appellent « organisme »). Le groupe projet supporte la responsabilité de ses décisions. Le GRT facilite le travail et fournit les informations nécessaires. Il y a des formations plus théoriques (gestion future, etc.), mais la réalisation du projet se fait sous forme de « formation dans l'action ».

Le GRT travaille sur plusieurs catégories avec le groupe :

1 - L'organisation du groupe

2 - La formation : il faut apporter une formation plus technique en fonction de l'état des connaissances du groupe. C'est une phase de collaboration étroite entre le GRT et le groupe. Le GRT ou des formateurs extérieurs (pour certains points techniques) assurent la formation du groupe.

3- La réalisation du projet :

- La planification du projet
- Le site (l'identifier, etc.)
- Le cadre de financement (qui est davantage encadré au Québec qu'en France)

4 - Le chantier : le GRT s'assure que les choses se déroulent bien et que le groupe comprend bien chaque étape.

5 - La prise en charge (l'entrée dans les logements, la gestion future, l'organisation des commissions – qu'ils appellent « comités »)



En parallèle, le GRT propose un annuaire de professionnels en capacité de répondre à la demande et aux spécificités des groupes.

THÈME 2 : PRÉSENTATION ET EXPÉRIMENTATION D'UN OUTIL D'IDENTIFICATION DES COMPÉTENCES (Au Clair du Quartier)

Le groupe-projet Au Clair du Quartier s'est constitué suite à un appel à projets lancé par la Ville de Grenoble sur un terrain. Deux couples étaient à l'origine de la réflexion et ont passé une annonce qui a permis d'identifier 3 foyers supplémentaires. Cet appel à projets a contraint le groupe à entrer en phase opérationnelle très rapidement : dans un temps court, sans s'entre-connaître parfaitement, le groupe a dû répondre à de nombreuses questions techniques (statut juridique, gestion des conflits, etc.). Cet appel à projets a fait prendre conscience des questions qu'il y aurait à résoudre et a soulevé des inquiétudes. Le groupe s'est donc appuyé sur un outil développé au sein des HabLeS qui décline les compétences en fonction des phases du projet.

Cet outil d'identification des compétences se présente sous forme d'un tableau découpé en 5 phases, elles-mêmes déclinées en actions. Pour chaque action, chaque personne du groupe se positionne : « Est-ce que je sais faire ? », « Est-ce que j'ai envie ? », « Est-ce au groupe de le faire ? ».

L'idée est donc de faire le constat des compétences présentes en interne dans le groupe. Cela lui permet de mesurer s'il est en capacité de mener le projet au bout, le poids des responsabilités qu'il compte endosser ou non, et d'anticiper les missions qu'il confiera à des professionnels extérieurs au groupe. Le groupe se positionne « en creux » : il identifie au cas par cas ce qu'il veut gérer seul ou

déléguer et ce pour quoi il détient les compétences ou pas. L'outil n'est pas à prendre tel quel, il doit être complété et approprié par chaque groupe. Le tableau est rempli collectivement : un à un, les items sont passés en revue et on note le nombre de personnes qui se sentent compétentes.

Exemples de points identifiés grâce à cet outil par le groupe « Au Clair du Quartier » :

- Le groupe dispose d'un architecte en interne, mais celui-ci ne souhaite pas être l'architecte du projet (responsabilité vis-à-vis du groupe, risques encourus en cas de difficulté, trop forte implication affective...). Il propose en revanche ses compétences sur le recrutement de l'architecte.
- Le groupe souhaite fortement garder la main sur la partie programme, bien qu'il n'ait pas les compétences. Il décide donc de recruter des architectes qui proposent leur aide pour faire le programme (plutôt que quelqu'un qui fasse tout à leur place, ou attende que le programme lui soit livré).
- Sur le juridique, le groupe n'a pas les compétences, mais aucun professionnel ne maîtrise réellement cette question. C'est donc le groupe qui doit le prendre en charge.
- Pour l'AMO, le groupe ne trouve aucun professionnel qui maîtriserait le fonctionnement particulier de l'habitat participatif. Toutefois, comme le groupe ne souhaite définitivement pas porter cette action-là (en particulier la rédaction des contrats de maîtrise d'œuvre et de réalisation), il recrute un AMO prêt à s'adapter à leur spécificité.

LES THÈMES QUI RESSORTENT DES DIFFÉRENTES PRISES DE PAROLE

L'importance de prendre ce temps d'analyse :

Être au clair et transparent sur ce qui doit être délégué ou non, sur les envies individuelles.

L'outil permet de lever des craintes, de créer une émulation :

Le fait de découvrir que des personnes sont prêtes à traiter certaines dimensions peut-être une source de motivation.

La place des accompagnateurs et le cadrage de leur mission :

- Un équilibre est à trouver entre « tout déléguer » (qui amène à perdre la maîtrise du projet) et « tout faire » (qui peut occasionner fatigue, prise de responsabilités trop importantes, tensions au sein du groupe, manque de temps...). L'outil proposé aide à faire ces choix en amont.

- Un accompagnement apporte un regard extérieur, des ressources utiles au groupe. Toutefois, il faut être clair au moment de la contractualisation sur le fait que le groupe sera présent auprès de ce professionnel et conservera le pouvoir de décider in fine.

Le choix entre ce qui doit rester aux mains du groupe et ce qui peut être délégué :

Certaines dimensions importantes doivent rester aux mains du groupe. Il est aussi judicieux que le groupe (ou une commission) se forme aux compétences qui seront pérennes tout au long de la vie du groupe : aspects juridiques, gestion des conflits, etc.

L'outil est en soi insuffisant, il faut s'appuyer sur l'expérience humaine.

LES PROPOSITIONS

- Intégrer dans ce tableau la dimension des « moyens » humains et financiers (Comment va-t-on résoudre le problème au regard de la taille du groupe, de ses moyens financiers, etc.). Note : Les animateurs estiment toutefois important de déconnecter cette phase d'identification des compétences de la question financière.
- Créer une plateforme d'échange de connaissances et d'expériences pour diffuser de tels outils.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- Identifier les compétences du groupe et les envies individuelles : être conscient, lucide, confiant.
- Identifier les limites du groupe pour mieux se former ou déléguer.
- Trouver l'équilibre entre la maîtrise du projet et la délégation à des professionnels.
- L'action ne peut pas se vivre si elle n'est pas précédée par une démarche intellectuelle... ?

2. PROPOSITIONS :

- Mutualisation des outils et des expériences (échange d'expériences entre groupes d'habitants, forum, plateforme ressources,...).
- Annuaire de professionnels.
- Guide pour choisir « les bons professionnels » ou réseau équivalent au GRT (RAHP ?).

- Définition d'une éthique des accompagnateurs : comment protéger / orienter les groupes ?
- Guide pour repérer les compétences indispensables à acquérir pour un fonctionnement pérenne du groupe.
- Outils (type canevas) pour aider à structurer le projet en fonction de ses propres capacités, envies, lacunes.
- Apprendre à élaborer des tableaux opérationnels.
- Coopération entre Habicoop et Les HabLeS sur le tableau des compétences.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Diaporama GRT : l'évaluation des compétences :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/A3_GRT_EvaluationCompetences.ppt

■ **Au Clair du Quartier – les HabLeS : Tableau des compétences :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/A3_AuClairDuQuartier_HabLeS_TableauCompetences.pdf

ATELIER A6

Samedi 17 novembre 2012 → 9h

LES CLES POUR REALISER UN MONTAGE FINANCIER AVEC LES BANQUES

Pilote de l'atelier :

Franck MONTAUDON (Les HabLeS)

Animation de l'atelier :

Franck MONTAUDON (Les HabLeS) - Emilie D'ONOFRIO (ADIL 38 Isère)

Tony BELLOEUVRE et Philippe PASCAL (Société coopérative financière La NEF)

Secrétaire de l'atelier :

Didier SIGNORET (HAB)

Objectifs de l'Atelier

Apporter aux participants des éclairages sur le montage financier d'une opération d'habitat groupé pour leur permettre de :

- **CONNAÎTRE** les problématiques propres au financement d'un habitat groupé et au choix du type de structure juridique
- **METTRE EN ÉVIDENCE** les points de blocage à travailler avec les partenaires bancaiers
- **DÉGAGER DES PISTES** voir des solutions à travers des exemples concrets tout en sachant qu'aujourd'hui chaque projet et montage reste unique.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
20 mn	Le financement des projets dans des propriétés individuelles ou collectives	Poser les bases - les principes : les aides au logement, les formes juridiques, les prêts, les garanties	Franck Montaudon (Les HabLeS) Emilie d'Onofrio (ADIL 38 Isère)
55 mn	Retour d'expériences	Partager les expériences dans des cadres de projets réalisés en propriété individuelle (3 projets) et en propriété collective (3projets)	Franck Montaudon (Les HabLeS) Philippe PASCAL (Société coopérative financière La NEF)
15 mn	Echanges	Retour de l'atelier, Autres expériences, propositions...	

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 50

1^{ÈRE} PARTIE : POSER LES BASES

La politique d'aide au financement du logement en France

En France, on encourage :

L'accession à la propriété individuelle :

- aides à la pierre : prêts conventionnés type « prêts à taux zéro » (PTZ) ; crédit d'impôt ; 1 % logement ;
- en 1971, Albin Chalandon supprime la loi encadrant les locations-coopératives,

au profit de la protection des acquéreurs particuliers ;

- maintenant, l'accession individuelle bénéficie d'outils bancaires dédiés.

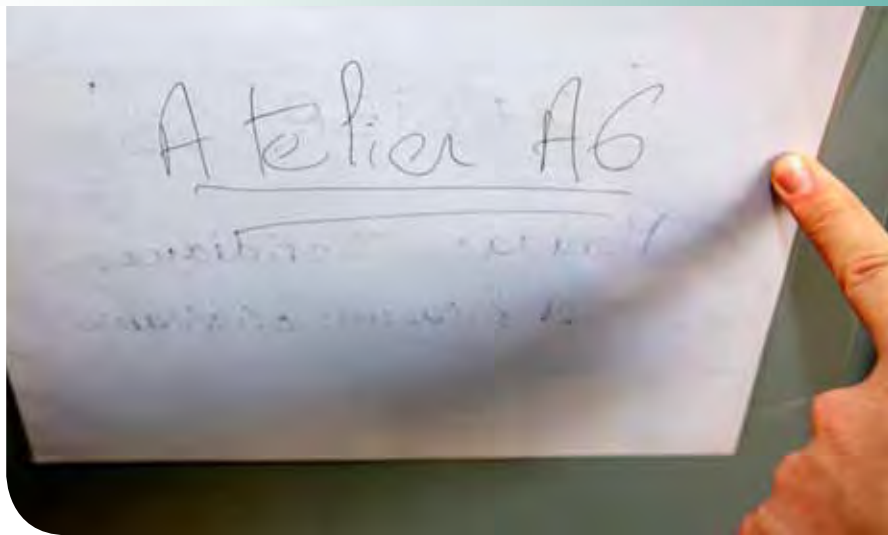
Le locatif social (historiquement HLM) :

- le bailleur social propriétaire de logements (aides à la pierre : subventions et prêts spécifiques, fiscalité) propose des loyers réduits par rapport aux prix du marché, aux personnes dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources;

PARCOURS

A

Pratique,
pour réaliser
des projets



- les aides passent par le bailleur et ne sont pas accordées directement au locataire, ni pour la plupart aux bailleurs privés
- L'investissement locatif : le propriétaire (investisseur) obtient une minoration de son impôt sur le revenu à payer contre l'engagement de donner en location pendant une durée définie son appartement contre un loyer « modéré » : loi Scellier, loi Duflot...

Les formes juridiques

La forme juridique traduit les valeurs du projet porté par le groupe.
La forme juridique choisie par le groupe a des conséquences sur le montage financier.
On distingue deux types de propriété :

La propriété individuelle :

- chaque foyer est propriétaire de son logement (ex. : SCIA, SCCC, Copropriété).

La propriété collective :

- chaque associé possède des parts d'une structure elle-même propriétaire du bâti ;
- le logement est occupé indépendamment du nombre de parts de l'associé (ex. : SCI).

Les prêts immobiliers

Les prêts immobiliers sont différents selon que le groupe aura choisi un type de propriété, individuelle ou collective :

Le prêt bancaire immobilier : ils sont accessibles dans les deux cas propriété individuelle et propriété collective

Le prêt à taux zéro (PTZ+) : (en 2011, certains PTZ obtenus : 20 000 à 35 000)
Il ne concerne que la propriété individuelle et les personnes « primo-accédant » (sous condition de ressources, de zone géographique, de la qualité énergétique...)

Les plans et comptes d'épargne logement (PEL et CEL) :

Ils ne concernent que la propriété individuelle, avec une phase préalable d'épargne.

Le 1% logement :

Il ne concerne que la propriété individuelle et que les entreprises de plus de 10 salariés qui y cotisent (taux 2,25%).

Le prêt conventionné :

Il n'est pas accessible en indivision (propriété individuelle) mais possible en SCIA s'il y a attribution en propriété).

Il est utilisé pour produire du logement locatif social (PLS/PLUS/PLAI) : seuls les prêts PLS sont accessibles aux bailleurs privés; les prêts PLUS et PLAI nécessitent un agrément ou l'intermédiaire d'un bailleur social.

Les garanties

Les garanties bancaires (ou financières) : Lorsqu'un prêt est consenti par un établissement bancaire, ce dernier demande à l'emprunteur, en échange du prêt, de lui fournir une garantie pour couvrir le risque de défaillance.

La garantie hypothécaire : la banque prend une garantie sur le bien (garantie « juridiquement réelle », c'est-à-dire qu'elle porte sur le bien).

Le cautionnement : il ne porte pas sur le prêt mais sur la personne. Un organisme se porte caution pour le client (ex. : crédit logement). Il est un recours subrogatoire contre les emprunteurs défaillants. Il implique la solidarité de tous sur la dette.

Le nantissement : c'est un apport en garantie (nantissement des parts sociales...).

Les garanties de construction : on ne peut pas dissocier les garanties de construction des garanties bancaires puisqu'en cas de désordre ce sont ces garanties qui couvrent le maître d'ouvrage et donc par conséquent l'établissement bancaire en cas de défaillance du maître d'ouvrage.

La garantie décennale : (10 ans) Elle couvre le maître d'ouvrage contre un désordre soit qui porte atteinte à la solidité de l'ouvrage soit qui le rend impropre à sa destination (les défauts d'esthétique ne sont pas couverts).

L'assurance « dommage ouvrage » : Elle garantit le remboursement et la réparation des dommages qui se produisent après la réception des travaux, sans attendre une décision de justice. Elle couvre les mêmes risques que la garantie décennale (même durée : 10 ans) mais ne nécessite pas d'avoir identifié la cause du désordre (pouvant impliquer une procédure en justice et des délais).

La garantie de parfait achèvement : un an dès la livraison, elle couvre les malfaçons.

La garantie de livraison : elle est fournie par le constructeur.

Pourquoi financer un habitat groupé pose-t-il plus de problèmes ?

Parce que vu par les banquiers, cela augmente les risques du montage avec la problématique des garanties bancaires.

Certains prêts et aides réservés (soit à l'accession individuelle soit à l'accession collective) sont plus difficiles à obtenir en habitat groupé.

Chaque projet apporte des contraintes spécifiques ; les dossiers sont complexes et lourds à monter.

Les banques ne disposent pas de modèle d'habitat groupé. C'est la raison pour laquelle le Crédit Coopératif a décidé d'arrêter le financement de projets d'habitat groupé. Il travaille actuellement pour imposer un modèle cadre (en cours de finalisation). En 2013, le Crédit Coop devrait reprendre le financement des projets pour tester ce modèle.

2^{ÈME} PARTIE : RETOUR D'EXPÉRIENCES

Chaque projet n'est jamais totalement reproductible.

Chaque groupe-projet possède sa propre structure, différente d'un autre projet, avec des situations personnelles et familiales diverses. Les banques sollicitées n'ont pas non plus la même motivation.

En revanche, il est possible d'amener des pistes et des conseils sur les aspects financiers, à travers les exemples de montage de projets réalisés récemment.

On considère 2 types de projets :

Ceux en propriété individuelle (PI) : les garanties nécessaires et les outils de financement (PTZ...) sont disponibles.

Ceux en propriété collective (PC) : l'obtention d'un prêt bancaire est beaucoup plus compliquée ; cependant, cela permet de mettre en place d'autres types de financements ; les financements solidaires.

A. LES PROJETS EN PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE : (3 projets)

A1 - Choix de la structure juridique

Les Granges, à Pontchara (38 Isère) : 8 logements (SCIA, société civile immobilière d'Attribution).

Motivation : accession à la propriété et bénéficier des prêts à taux zéro.

Ecologis, à Strasbourg : 10 logements (la SCIA imposée par la Mairie : vente à une personne morale).

La Salière, à Grenoble : 5 logements (copropriété).

Motivation : accession à la propriété, bénéficier des prêts à taux zéro, du crédit d'impôt et de la TVA à taux réduit (5,5 en zone ANRU) et permettre une transmission aux héritiers.

Ils ont opté pour un achat en indivision pendant la construction, passant en copropriété dès que le bâtiment fut construit.

A2 - Le choix de la banque

Les Granges

Le Crédit Coopératif choisi au départ et qui avait donné son accord de principe n'a pas souhaité poursuivre. La NEF, sollicitée, ne permettait pas l'accès aux PTZ.

Le Crédit Mutuel, avec une personne de la banque motivée et réactive, fut la seule banque acceptant de solliciter les PTZ sans modification des statuts (nombre de banques sont réticentes à solliciter les PTZ)

La banque a exigé d'avoir l'ensemble du groupe dans la même banque.

Ecologis

La démarche du groupe n'a pas marché au début et apportait peu d'avantages (effet de masse tous ensemble) ;

Ensuite, chacun a contracté un prêt individuel en sollicitant différentes banques (relations de confiance déjà établies et parfois autres prêts en cours).

La Salière

Le Crédit coop a accepté tout le groupe et s'est aligné sur les meilleurs taux ;
Ce fut la seule banque à demander les PTZ ;
La banque a aussi simplifié les appels de fonds en phase construction.

A3 - Le montage financier

Les Granges

Prêts immobiliers : individuels (taux et durées différents) ;
Prêts à taux zéro : oui pour certaines familles ;
Autres : 1% logement, prêts internes au groupe pour l'achat du terrain : retarder le déblocage du prêt et éviter des frais intercalaires.

Ecologis

Prêts immobiliers : individuels (taux et durées différents) ;
Prêts à taux zéro : oui pour certaines familles ;
Autres : crédit d'impôt (BBC et équipement), subventions : Ademe et Région (structure bois, 80 000 €) et Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) et Mairie pour projet innovant (80 000 €) pour compenser les frais de TVA du fait du montage en SCIA (imposé à l'époque de la vente)

La Salière

Prêts immobiliers : individuels ;
Prêts à taux zéro : oui pour certaines familles ;
Autres : prêts internes au groupe pour l'achat du terrain : retarder le déblocage du prêt et éviter des frais intercalaires, TVA à 5,5 % pour certaines familles (projet construit en zone ANRU), crédit d'impôt (BBC et équipement).

A4 - Les garanties

Les Granges

Garantie hypothécaire : la banque a imposé d'être prioritaire sur l'hypothèque du bâtiment
Autre : le nantissement des parts des associés de la SCIA a été exigé par la banque (contrat privé).
Dommage ouvrage : imposée par la banque

Ecologis

Garantie par cautionnement
Dommage ouvrage : oui par choix du groupe
Autre : le projet était médiatisé et il y avait une bonne relation de confiance

avec certains banquiers (précédentes opérations) ce qui a permis d'avoir peu de contraintes pour les garanties.

La Salière

Garantie par cautionnement
Dommage ouvrage : oui par choix du groupe.

A4 - Les frais

Les Granges

Frais bancaires :
• Emprunts individuels : pas de frais de dossier, pas de pénalités pour les remboursements anticipés. Mais la banque a pris 3 000 pour l'ouverture et la gestion du compte de la SCIA
Autre : rédaction des statuts SCIA + règlement de copropriété (intervention d'un notaire) : 3 500€.

Ecologis

Frais bancaires : pas de frais
Autre : statuts SCIA + règlement de copropriété par le notaire : SCIA non dissoute (frais plus élevés).

La Salière

Frais bancaires : pas précisé
Autre : statuts de copropriété établis par le notaire.

RETOUR D'EXPERIENCES SUR LE CHOIX D'UNE BANQUE

Ne pas choisir à priori une enseigne mais plutôt un bon interlocuteur qui doit avoir un intérêt pour le projet, motivé et réactif face à l'originalité du montage, capable d'apporter des solutions.
Peu de banquiers veulent prendre le risque de solliciter un PTZ (en SCIA). Le formulaire PTZ est très cadré.

Il appartient au banquier de bien sécuriser le dossier.

- Bien aborder les problèmes de la garantie.
- La démarche en groupe n'est pas forcément un argument pour obtenir des conditions avantageuses.

A5 - Les appels de fonds

Les Granges

Appels de fonds : la SCIA a demandé à chaque artisan d'émettre sa facture le 25 du mois. En s'appuyant sur ces factures, la SCIA sollicite un seul appel de fond par mois le 5 du mois suivant vers chaque foyer (qui regroupe toutes les factures de tous les artisans). Chaque foyer transmet cet appel de fonds (1 par mois) à sa banque ; la banque débloque la somme appelée dans l'appel de fonds et vire cette somme directement sur le compte de la SCIA.

Les plus : un seul appel de fonds par mois quel que soit le nombre de factures ; tous sont dans la même banque, la banque a une bonne visibilité de l'avancement.

Ecologis

Appels de fond : la SCIA règle les factures et sollicite un appel de fonds vers chacun des associés à réception de chaque facture ;

Les moins : trop d'appels de fonds, parfois pour des petites sommes, lourd à gérer.

La Salière

Appels de fonds : le groupe gère à l'aide d'un tableur (millième, clé de répartition spéciale) les appels de fonds à réception de chaque situation (100 en 2 ans) ;

Les moins : erreurs des banques lors d'appels de fonds : à surveiller ; utiliser un vrai logiciel de comptabilité ou solliciter un prestataire. Très lourd à gérer pour la banque (qui, pour avoir une bonne lisibilité (et couverture du risque) a pris le relais de la charge privée)

Les plus : c'est la banque qui gère les répartitions, tous les membres de la copro sont dans la même banque, heureusement (cela facilite les vérifications).

RETOUR D'EXPERIENCES SUR LA GESTION DES APPELS DE FONDS

Aborder la problématique de la gestion des appels de fond avec le banquier aussi tôt que possible.

Préférer une mensualisation des appels de fonds : la structure récupère les factures en fin de mois et sollicite un appel de fonds en début de mois suivant. Bien valider le principe avec les entreprises.

Se faire aider par un professionnel si vous n'avez pas les compétences dans le groupe. Le suivi n'est pas évident.

Être tous dans la même banque simplifie les vérifications, corrections et virements.

B. Les projets en propriété collective

Généralités : des groupes choisissent de sortir du principe de la propriété individuelle motivés par :

- une autre approche culturelle de la propriété
- la gouvernance et le mode de prise de décision
- la solidarité économique
- la non spéculation.
- Le financement du projet n'est plus « conventionnel » :
- Les banques restent encore trop frileuses pour financer (garanties...) ;
- le montage est alternatif, souvent solidaire.

B1- Le montage financier

Les Choux Lents (69)

Groupe : SCI + Association (majoritaire dans la SCI) dissociant les apports des prises de décision ;

Financement : par les associés (occupants et membres de soutien : famille et amis), comptes courants non rémunérés ; banques : même le crédit coop n'a pas financé : ils ne comprennent pas et ne sont pas d'accord pour la non spéculation ;

Remarques : non spéculation ; ce montage s'adresse, dans un premier temps, aux familles indépendantes financièrement.

Terre de verger (St Pierre le Vieux 71)

Groupe : SCI à capital variable

Financement : par les associés (5 occupants et soutiens : 35 membres) ; montage solidaire dès le début, pas de banque ; la valeur de la part sociale est indexé sur IRL (Indice de Référence des Loyers) défiscalisé (compte bloqué) ;

Remarques : habitat rural avec une exploitation agricole ; les habitants ne payent pas de loyers ; auto construction = augmentation du capital de la SCI ; rénovation petit à petit.

Au démarrage du projet, 40% du financement provient d'associés solidaires => Il est l'élément déclencheur pour concrétiser le projet. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, des constructions et de l'arrivée de nouveaux occupants, le capital de la SCI évolue. Aujourd'hui, le financement solidaire est minoritaire (moins de 20%), petit à petit les occupants peuvent racheter les parts des associés de soutien. Ce montage en prêt solidaire a permis de ne pas avoir recours à une banque.

Habiterre à Die (Drôme, 26)

Groupe : SCI à capital variable ;

Financement : par les occupants (et membres de soutien pour les communs) ; intervention de la NEF pour des prêts relais pour les membres de la SCI (en attente de la revente de leurs biens immobiliers) et aussi de la NEF adossée à SEFEA (Société Européenne de Finance Ethique et Alternative) pour environ 400 000 € en anticipation de prêts solidaires

Remarques : épargne solidaire = prise d'1 part sociale dans la SCI + apport en compte courant rémunéré ; un actionnaire expérimenté dans l'ESS a permis d'amener certaines garanties.

Autre montage réalisé sur des bases solidaires et dont le principe est disponible sur Internet : **Hameau des Buis** : http://www.la-ferme-des-enfants.com/hdb_hameau_presentation.html

Une analyse très précise a été faite par un juriste Maître Philippe Dragon, avocat fiscaliste à Aix en Provence

Attention dans ces montages à bien considérer le Fisc qui lors de la vente des parts sociales pourraient se considérer lésé et réévaluer les ventes en fonction de la valeur estimée du marché.

Proposition : passer les parts sociales en prêt en usufruit, prêt rémunéré, pas de possession ?

SYNTHESE :

RETOUR D'EXPERIENCES SUR LA PROPRIETE COLLECTIVE (TYPE SCI)

Les prêts bancaires :

- ils sont très difficiles à obtenir (garanties) ;
- ils peuvent être facilités en cas de compétence d'un associé ou d'un partenaire capable d'apporter ces garanties.

Les autres alternatives et motivations :

- ouvrir le capital à des associés de soutien, avec la possibilité de proposer des comptes rémunérés ;
- mixité économique ;
- possibilité de faire entrer des personnes qui ne peuvent pas prétendre à l'accès à la propriété. (nombre de parts sociales non liées à la taille du logement) ;
- la majorité du financement doit être apportée par l'ensemble des associés.
- C'est un choix fort et militant du groupe, très démarqué de la propriété individuelle.

CONCLUSION

Cet atelier avait pour objectif d'aider à comprendre les problématiques d'un montage financier.

Les points essentiels figurent dans les parties « synthèse... ».

La connaissance des points-clés à aborder avec les banques est importante pour faciliter l'aboutissement d'un financement.

En fonction des choix et des valeurs de chaque groupe, il importe de travailler sur des solutions possibles (retour d'expérience).

Au-delà des problématiques du montage financier, il demeure qu'un projet d'habitat participatif est avant tout basé sur des valeurs humaines et de solidarités fortes.

Ce peut être une étape « remuante » pour le groupe :

- nous n'avons pas tous le même rapport à l'argent et à la propriété ;
- le processus de financement requiert des choix, des engagements et des prises de décisions qui ne sont pas sans conséquences ;
- **si le groupe n'a pas les compétences en interne, il est important qu'il se fasse aider en sollicitant un intervenant extérieur.**

ECHANGES

Comment trouver des associés solidaires ?

Cela passe par les réseaux de connaissances, de relations : les personnes apportant leur soutien se reconnaissent dans les valeurs du groupe.

La société financière la NEF fait des prêts jusqu'à 1 000 000 €, avec un seuil requérant l'avis de son organisme de tutelle (Crédit Coop) selon le montant demandé. Elle n'est pas bloquée jusqu'à 500 000 € pour une prise de décision autonome.

Pour les groupes souhaitant de la solidarité et la non spéculation, comment évaluer la richesse d'un foyer ?

Une première grille peut être donnée par l'avis imposition et les coefficients de la Caf. NEF : c'est difficile, les métiers de la banque opèrent différemment mais ils ont quand même un cadre.

Malgré les valeurs et la volonté du « vivre ensemble », il reste des calculs prédéfinis auxquels on ne peut pas échapper (le taux de 33%, calcul du reste à vivre). Il y a des réflexions importantes à mener.

Le livre écrit par Patrick Viveret « Reconsidérer la richesse » peut apporter des pistes.

Il existe aussi le problème de foyers pouvant apporter un gros capital mais avec peu de revenus.

Pour le projet « les Choux Lents », le Crédit Coopératif, malgré des apports personnels supérieurs à 50 %, n'a pas consenti de prêt. Il ressort que le financement d'habitats groupés n'est pas possible sans outils financiers créés par le mouvement.

Où en sont les réflexions actuelles en matière d'outils financiers avec la NEF et l'association « Habitat Participatif et Finances Citoyennes (HP&FC) ?

C'est un travail prioritaire pour faire aboutir des habitats groupés et développer plus largement la réalisation de projets... Une des idées est de penser l'outil financier comme fonds de roulement jusqu'à la construction des bâtiments et passer le relais ensuite aux banques (la phase « constructible » fait le plus peur aux banques). Le financement est plus facile après le passage en copropriété.

NEF : un fonds « Bâti-Cités » a été créé (sur le modèle de Terre de Liens) qui devrait s'ouvrir à une OPTF (Offre au public de titres financiers) actuellement en attente du visa d'autorisation par l'autorité des marchés financiers (AMF). Son champ d'intervention est ciblé sur les projets d'habitats groupés, mais les critères ne sont pas encore définis. La Nef espère que ce fonds sera opérationnel en 2013. <http://www.bati-cites.fr/>

Le statut de SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) est un statut favorable au projet solidaire facilitant la participation des collectivités.

Les groupes en autopromotion, avec un statut de SCIA ou SCCC, peuvent faire appel à des promoteurs immobiliers fonctionnant avec des marges réduites et facilitant l'accès aux prêts et aux garanties bancaires (ex Terra Cités).

Il existe aussi en Allemagne le « MietsHäuser Syndikat » : des groupes affiliés continuent à payer des loyers même après la fin de remboursement des prêts pour apporter des garanties et financer d'autres projets. Le Mietshäuser Syndikat conserve un droit de veto dans chacune des structures pour contrôler la vente de l'immeuble et éviter la spéculation (<http://www.syndikat.org>).

En France, le CLIP travaille sur ce modèle.

Du point de vue législatif : le mouvement participe à des ateliers avec le Ministère du Logement pour préparer le projet de loi encadrant les habitats participatifs (statut juridique, accès bancaire, montage des dossiers financiers et juridiques, aspects fiscaux et réglementaires, emprunt collectifs, etc.).

Selon un participant, on ne peut raisonnablement penser mutualiser les risques d'un projet de 10 familles par ces 10 familles. Ce risque devrait être mutualisé à 100, 1000 familles dans des structures coopératives plus larges.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

IDÉE-FORCE

une des idées-forces est qu'il faut nationaliser les banques pour qu'elles deviennent un service d'intérêt général ; Une autre est que si ces compétences (juridiques, financier, gestion) ne sont pas maîtrisées dans le groupe, ce dernier doit se faire assister (aider).

PROPOSITION

Dans la loi future sur les coopératives, intégrer la non-spéculation sur les parts sociales.

Et pourquoi ne pas créer nous-même notre banque pour financer solidairement les habitats groupés ? Qui d'entre nous à son compte à la banque ?

Synthèse faite en plénière de clôture

Débats orientés sur des projets en propriété collective (problématique des banques, les possibilités de créer des foncières, des difficultés de financement des projets).

ATELIER A8

Samedi 17 novembre 2012 - 9h

LES DIFFERENTES SEQUENCES DU PROJET

Pilote de l'atelier :

Hervé SAILLET (CUADD Conseil et membre du RAHP)

Animation de l'atelier :

Hervé SAILLET et Christian FALIU (Cosmos 2001)

Secrétaire de l'atelier :

Christian FALIU (Cosmos 2001) / Gérard VABRE (Les HabLeS)



Objectifs de l'Atelier

- **IDENTIFIER LES COMPORTEMENTS TRANSACTIONNELS** nécessaires à un projet dans le temps, et situer les attitudes d'acteurs transversaux collaboratives dans l'ensemble du « processus individuel »* de projet participatif.
- L'atelier ouvert à tous propose d'une part de mieux percevoir ce qui se cache derrière le concept de projet, et d'autre part de jalonner les séquences du projet à partir de trois temps qui rassemblent les points forts du processus participatif et collectif.
- En effet il faut non seulement faire avec d'autres mais aussi avec les autres à la fois dans les phases antérieures à la conception et à la réalisation, mais aussi anticiper les évolutions fonctionnelles d'un patrimoine décidé ensemble et dédié au groupe.
- Cela implique les points de vue, les modes de réflexion d'acteurs qui non seulement ont des statuts différents, mais dont aussi ces statuts évoluent et changent dans le temps.
La gouvernance, les retours sur investissement, les assurances, les responsabilités pour ne citer que quelques exemples ne sont pas limités aux seules phases opérationnelles du projet de construction.
- **CES TROIS TEMPS SERONT ABORDÉS DANS DES APPROCHES INTERACTIVES ENTRE LES ANIMATEURS ET LES PARTICIPANTS AFIN DE :**
 1. **STRUCTURER SUR UNE LIGNE TEMPS DU PROJET** les différentes représentations que chacun s'en fait en termes d'actions et d'attentes. Cette étape permettra de structurer ce qui constitue un enjeu individuel et la manière de passer au groupe et à ses mutualisations et solidarités.
 2. **DISTINGUER SUR LA MÊME LIGNE TEMPS** l'évolution possible des concepts et la constitution des conditions matérielles du projet. Cette étape permettra de structure ce qui constitue l'ingénierie « de base » qu'il est nécessaire de mettre en place pour répondre à des contextes variables.

Objectifs de l'Atelier (suite)

3. LOCALISER LES ZONES TEMPS qui constituent des entités spécifiques d'une gouvernance de projet alternatif au marché.

Les zones de conflits à chaque étape doivent être reconnues comme nécessaires.

Les zones produisant une réelle différence de processus par rapport à un marché de consommation doivent être structurées pour qu'il n'y ait pas de contentieux collatéraux, ni sur le plan foncier et urbain, ni sur le plan des approches inclusives.

Les processus demandant une réflexion sur l'économie résidentielle et présenteielle comme valeur ajoutée et valeur d'usage impliquant des économies d'échelles mettant en inter action la dimension macro et la dimension micro entre acteurs dans l'ensemble du processus de projet.

* par processus individuel nous entendons chaque processus impliquant un type d'acteur ayant un statut d'engagement contractuel, conventionnel et ou financier

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
1	Mise en place des groupes de travail	Avoir un maximum de concentrations de personnes au même niveau de questionnement ou d'expérience. Il s'agit pour les entrants de voir des pistes de progrès, les confirmer, voir des oublis générant les blocages.	Expliquer la méthode d'itération des tableaux par problématique et par objectif, et l'intérêt du croisement des regards que cela apporte à chacun.
2	Validation des consignes	Valider la compréhension des trois questions : - références à utiliser dans un projet ? - comment structurer un projet évolutif ? - où positionner les zones à risques ?	Explication pour établir des relations entre ces questions pour en définir des thèmes et des modes opératoires.
3	Appel au déroulement des contributions écrites	Par phase faire intervenir chaque groupe pour positionner les post-it sur les points clés, en ayant une expression orale individuelle de ses réactions écrites.	Chaque séquence est une phase de l'atelier : Groupe, Conception, Réalisation, Gestion
4	Interprétation des contributions	Comment des acteurs impliqués différemment peuvent enrichir un processus ?	L'évaluation du risque dans les séquences de l'habitat participatif est liée à la diversité des acteurs et à l'absence de modèle unique ou de label

Compte-rendu de l'Atelier - Nombre de présents : 40

Le compte rendu de l'atelier compte tenu de ses objectifs et de son déroulement est resitué dans les commentaires des idées forces. La construction de l'atelier est le résultat de plusieurs suivis de groupes d'habitants sur du bâti ou de l'urbain qui ont été repositionnés sur les diagrammes des séquences du projet participatif synthétisées dans l'ouvrage produit par le CAUE du Bas-Rhin et l'association Écoquartier Strasbourg à l'occasion des Rencontres RNHP de Strasbourg en 2010.

L'atelier a été constitué de façon à poser les fondamentaux d'un projet d'habitat participatif. Ces fondamentaux s'appuient sur une culture commune constituée sur le partage et l'appropriation des différentes expériences individuelles et des savoir-faire des membres du groupe.

L'atelier a été structuré en plusieurs phases ; l'introduction pose 2 des paramètres incontournables pour les porteurs de projets.

- **Le premier paramètre concerne les montages**, leur origine, les modes de contractualisation et d'engagement des acteurs. L'analyse des différents diagrammes structurels des projets d'habitat participatif s'appuie sur le guide édité par la FNSCHLM (Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM) et l'USH (Union Sociale de l'Habitat).

- **Le second paramètre concerne les 4 phases du projet** telles que repérées dans le guide de l'autopromotion réalisé par l'association Écoquartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin.

La question de synthèse qui sera posée à la fin de l'atelier sera : L'habitat participatif est-il une adaptation du marché ou une alternative au marché ?

LES 4 TYPES DE MONTAGES REPÉRÉS :

- **Le montage en autopromotion Eco-logis à Strasbourg** qui réunit 11 foyers constitué en SCIA (Société Civile Immobilière d'attribution). Sur ce principe, le groupe est en totale autonomie. Il doit, avec ses propres moyens et avec ceux extérieurs dont il s'est lui-même doté, piloter et conduire son projet de bout en bout. Ce type de montage impose une maîtrise ou tout au moins un apprentissage de la culture de projet et des compétences, juridique, financière, technique ; il nécessite sinon un groupe stable au moins un noyau du groupe engagé et constant sur la durée. Sans support extérieur, ces projets prennent en général pas mal de temps (10 ans dans le cas d'Eco-Logis) depuis la constitution du premier groupe,

la recherche de foncier, la formalisation du statut, la mise en place du projet immobilier et sa réalisation. Dans ce montage, le groupe projet et donc les familles portent tous les risques.

- **Le Village Vertical à Villeurbanne** réalisé dans le cadre d'un partenariat (très important) avec la coopérative d'HLM Rhône Saône Habitat pour concrétiser d'une part la coopérative d'habitants et d'autre part des logements en accession sociale.

L'accompagnement des futurs habitants de la coopérative a été assuré par l'association Habicoop. Dans une coopérative d'habitants, les coopérateurs apportent (les parts sociales) le capital qui constitue les fonds propres de la coopérative. Les logements sont attribués aux coopérateurs et occupés par eux en location ; l'immeuble reste la propriété de la coopérative. Ce projet réalisé sur une ZAC, met en relation d'une part le groupe d'habitants et la coopérative d'HLM mais aussi l'aménageur, les collectivités (La Ville de Villeurbanne et le Grand Lyon) ; chacun apporte sa contribution : en nature, en subvention, en accompagnement, en avance financière, en compétence.

- **Le Grand Portail à Nanterre où la collectivité**, la ville de Nanterre à l'initiative du projet, demande à l'aménageur de repérer une parcelle dans un écoquartier et de lancer un appel à candidature en direction de familles résidentes dans le parc HLM : 50 familles ont répondu. Avec le support de l'ADIL 92 (Agence Départementale de l'Information au Logement du département des Hauts de Seine), les 50 dossiers ont été retenus sur les critères, de motivation pour un projet en habitat participatif et de capacité financière (mini 10 000 € disponible). L'accompagnement des familles par l'AMO (Assistant à Maitrise d'Ouvrage) CUADD Conseil jusqu'au dépôt du permis de construire a été financé par la collectivité. Le groupe constitué à l'origine de 20 familles est passé ensuite à 10 et s'est agrandi sur le principe habituel de la cooptation de nouveaux par les anciens. La phase de construction du gros œuvre est terminée ; les logements devraient être livrés fin du premier trimestre 2013, mais suite à de nombreuses malfaçons sur le chantier (fondation, toiture, etc.), ceux-ci ne seront livrés qu'à l'été 2014 (soit avec 1 an et demi de retard).

La collectivité a rendu possible ce projet par :

- La mise à disposition de la parcelle au prix de 150 € HT du m² SHON

pour un prix du marché situé habituellement entre 700 et 800 € HT et un prix pour les bailleurs d'environ 400 € HT.

- Le financement d'un accompagnateur (AMO) avec l'ambition que cet accompagnement apporte au groupe suffisamment d'informations et de compétences pour qu'il puisse être entièrement autonome après le dépôt du permis de construire. Après analyse de ses compétences initiales et de la capacité du groupe à maîtriser son projet, le groupe a décidé de s'associer avec un promoteur immobilier qu'il a lui-même choisi et qui a réalisé l'opération en co-maîtrise d'ouvrage avec les futurs habitants. Ce promoteur a apporté la garantie de maîtrise du coût final de l'opération et sa solvabilité financière (garantie extrinsèque). Les familles ont marqué leur engagement à travers la signature d'un contrat de VEFA (Vente en l'État de Futur d'Achèvement) auprès du promoteur. Les familles, chacune propriétaire de son logement, se sont également organisées en association coopérative.

Ce projet aura mis seulement 4 ans à se concrétiser dont près de 2 ans pour la construction ; malgré ce délai « court », on s'aperçoit de la difficulté à maintenir une motivation forte, surtout suite à de nombreuses complications de chantier. Une des raisons d'abandon de certaines familles a été également motivée par la connaissance « approfondie » de son voisin. A noter cependant que ces départs n'ont jamais mis à mal le projet, pour Hervé Saillet, l'AMO du projet, ils ont même été quelquefois bénéfiques pour le groupe.

Dans ce montage, les familles ne supportent quasi aucun risque sinon celui du temps passé ; à noter que la ville de Nanterre a demandé une participation de 800 euros aux familles pour la première partie de la formation.

- **Le projet à Viry (proche de Genève en Haute-Savoie)** proposé par la commune qui attribue une parcelle au bailleur social Haute Savoie Habitat pour réaliser un programme de 3 opérations : en location sociale, en accession sociale et en coopérative d'habitants dans un montage avec la coopérative d'habitations de Genève, la Codha. L'ensemble du projet est monté, jusqu'au dépôt du permis de construire par les partenaires sans l'intervention des habitants. La participation des habitants porte sur les aménagements intérieurs, la typologie des appartements, la décoration sans que ces aménagements ne remettent en cause la coque du bâtiment préalablement définie. Le statut de chaque immeuble, de chaque appartement et donc de chaque famille occupante est également maîtrisé à l'amont du projet tout comme l'association de gestion des 3 ensembles immobiliers. Comme dans le montage précédent, les familles ne supportent

quasi aucun risque.

Pour Christian Faliu, ce schéma structurel est celui qui fera évoluer l'habitat participatif vers une logique de plan masse parce que c'est celui qui va permettre que les acteurs interagissent en coresponsabilités C'est également celui qui offre le plus de sécurité pour chacun des acteurs vis à vis des donneurs d'ordre qui recherchent la reproductibilité et la norme.

LES ANIMATEURS PROPOSENT AUX PARTICIPANTS UN EXERCICE :

Montrer que les séquences du projet font partie du moteur du projet. Le but recherché est de montrer la nécessité de s'impliquer de manière individuelle mais pas de manière isolée, avec la stratégie de créer une culture partagée collective. La méthode consiste simplement à puiser dans les acquis ou la maîtrise des acteurs.

Cet exercice se décline suivant les 4 phases (temps, séquences) de la vie d'un projet calquées sur les synthèses du document de Strasbourg :

- **Phase 1** concerne la faisabilité : structurer le groupe définir les besoins et financer le projet. Le groupe est en recherche, de structuration, de définition de son fonctionnement, de recherche de foncier, d'analyse juridique et financière.
- **Phase 2** : Concevoir le projet et financer les études. Cette phase porte le projet jusqu'à la fin des études qui conduisent au dépôt du permis de construire.
- **Phase 3** : réaliser le projet, entreprendre et réaliser les travaux. Cette phase porte sur la réalisation de l'ouvrage
- **Phase 4** : Vivre dans le projet

Parmi l'assistance, on identifie 3 groupes de participants et on attribue une couleur différente à chaque groupe :

- Les personnes déjà membre d'un groupe projet : couleur orange
- Les personnes en recherche de groupe ou bien celles de la société civile, étudiants, professionnels, etc. : couleur jaune
- Les autres personnes (pas encore membre d'un groupe et pas encore en recherche) : couleur verte

Il est proposé aux participants de répondre à 3 questions

Question 1 : Est-ce que la référence qui motive votre projet c'est : la culture, l'économique ou le social ? Est-ce que cette référence correspond à une attente, une capacité, un objectif ou un moyen. Il est demandé de qualifier votre référence, pas de la décrire.

Question 2 : Sur quelle base, structurez-vous un processus de décision évolutif ?

Le thème c'est : individuel : ma référence c'est moi ! ou bien : ma référence, c'est ma famille ! ou encore : ma référence, c'est le groupe.

Les applicatifs étant : l'aspect financier, juridique, la charte des habitants, un engagement d'action ou une prévision d'action.

Question 3 : Comment anticiper des zones de risque ou de conflit ; comment se préparer à un moment un peu dur où les choses ne vont pas aller d'elles-mêmes. Avec les thèmes : est-ce que c'est une question de désaccord, de ségrégation (financière, culturelle etc...). Les applicatifs sont : les comportements des gens, leurs attitudes, la solidarité financière, la gouvernance.

Retours des participants (recueillies par post-it) et évaluation à partir de ces réactions.

IDÉE-FORCE :

- Une multitude de possibilité pour le montage juridique ; diversité des montages.
- Indispensable de réfléchir avant montage du projet aux différents partenariats possibles.
- Travailler dans notre groupe avec des grilles précises sur toutes ces questions.
- Être accompagné pour un projet ; avoir un noyau dur.
- Tous les niveaux de participation des habitants sont possibles.
- Prendre conscience des différentes séquences d'un projet. Bien structurer les idées
- Absolue nécessité de classer le processus du projet : parties prenantes / relations fonctionnelles-juridiques ...
- Importance de définir les acteurs, de parler ensemble (entre habitants) des 3 questions posées (références, modes de décisions, craintes).
- Importance de connaître en profondeur les objectifs, envies, moyens des individus du groupe pour ne pas se tromper de projet.
- M'a permis d'identifier certaines de mes craintes par rapport à un projet

PROPOSITION :

- Plus de temps pour ce genre d'ateliers. Échange avec les participants très enrichissants (besoin de plus de temps pour cela)
- Animer ce type d'atelier au sein du groupe projet
- Groupes de travail de 6/8 personnes sur la mise en place d'un projet, puis débriefing
- Des pistes pour gérer les différentes temporalités (celle de l'individu, celle du groupe, celle du projet) dans les différentes séquences du projet.
- Avoir la copie des tableaux montrés.

Propositions méthodologique en forme de conclusion transmis à posteriori par les animateurs de l'atelier

Cuad conseil et Cosmos 2001 ont présenté cet atelier à la suite des journées annuelles du réseau habitat groupé qu'ils ont animées à la Ferme d'Écancourt en 2011. Les participants avaient différentes temporalités, certains dans des groupes, certains en attentes d'informations venant des tendances écologiques, certains habitants d'habitats participatifs, certains en projet, etc. Cela rendait les compréhensions et les mutualisations compliquées sauf si nous faisons deux choses :

- soit travailler sur un segment concret mais isolé d'une approche globale : cela ne permettait pas d'intégration dans un processus appropriable,
- soit travailler sur les différentes linéarités perçues par les uns et les autres ce qui permettait de mettre en commun connaissance, expérience et questionnement.

L'évaluation montrait qu'en prenant les commentaires nous dégagions des thèmes qui permettaient d'aller d'une part dans la progression du groupe et d'autre part dans la construction du processus du projet ; ces deux directions interagissant souvent.

A Grenoble, nous avons pris le parti d'utiliser des diagrammes bien illustrés et surtout connus du plus grand nombre pour construire des cartographies collectives d'acteurs ne jouant pas le même rôle dans le même jeu.

Cette proposition méthodologique permet à un groupe d'habitants de visualiser et d'anticiper les temps forts des processus qu'ils auront à développer autour du processus de développement du groupe. Cela permet d'une part la gouvernance du groupe appuyée sur la diversité et la solidarité, et d'autre part à structurer les contractualisations sur des conventions d'objectifs avec les professionnels qui leur seraient utiles.

Ces deux processus ou ces croisements de définitions d'objectifs et des moyens nécessaires à solliciter, payer et diriger montrent à quel point l'accompagnement et la réalisation du projet peuvent être contradictoire. Le premier réduit le second à une phase productive qui peut se contenter de simples «copier-coller», ou pire encore d'un label ou d'un modèle. Les deux processus doivent se nourrir en continu ce qui implique une présence des acteurs sachant depuis l'origine de la constitution du groupe mais avec des missions soit progressives sur résultat et évaluation, soit spécifiques mais appuyées sur la dimension culturelle des expressions préalables à la phase concernée.

Sur le plan économique, l'ingénierie sera peut-être un peu plus présente, par contre, sur le plan productif et financier des économies d'échelles seront réalisées, le projet pouvant ne plus porter que sur la seule constructibilité mais aussi sur son attractivité avec le voisinage et sa capacité à introduire de l'ESS.

La question de la rencontre entre trois acteurs est centrale dans les résultats de cet atelier

- Les habitants et leurs réseaux existants et futurs
- Les professionnels et les co-traitances impliquées pour équilibrer responsabilités et compétences
- Le projet par sa capacité à introduire d'abord des changements d'échelle à partir des modes de vie d'abord du groupe et en suite des autres habitants du site concerné.

ATELIER C1

Samedi 17 novembre – 14h15 → 15h45

MAITRISE D'OUVRAGE – MAITRISE D'ŒUVRE

Pilote et animateur de l'atelier :

Bertrand BIEHLER (RAHP)

Secrétaire de l'atelier :

Hervé HUBERT (RAHP) / Gérard VABRE (les HabLeS)



Objectifs de l'Atelier

- **L'OBJECTIF POUR LE GROUPE D'HABITANTS** est de réaliser un projet de construction, porteur pour ses acteurs d'obligations.
- **L'ACTEUR PRINCIPAL EST L'ARCHITECTE** éventuellement mandataire et coordinateur d'un groupement de personnes disposant de compétences complémentaires qui prend la forme du Maître d'œuvre et assurera la réalisation de l'ouvrage pour le compte du groupe d'habitants constitué en Maître d'ouvrage.
- **LE MAÎTRE D'OUVRAGE DÉFINIT SES BESOINS** et les traduit contractuellement avec le Maître d'œuvre, sous la forme du contrat de louage d'ouvrage.
- **L'OBJECTIF DE CET ATELIER** est de définir le rôle et les responsabilités de chacun, d'identifier la mission de l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès des groupes d'habitants, au travers d'exemples et de témoignages.
- **CET AMO PEUT-IL ÊTRE LIÉ À LA MAÎTRISE D'ŒUVRE**, cette question avait été au centre du débat lors des rencontres de 2010 et avait été évacué en raison des conflits d'intérêts.
Peut-on évacuer cette question malgré tout ?

ATELIER
PRO

C

soutenir
les projets

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
10 mn	présentation de l'atelier	information des participants	animateur
15 mn	notion de Maître d'ouvrage et Maître d'œuvre	apporter un éclairage sur ces notions	Bertrand Biehler (AMO)
15 mn	les différentes étapes de la réalisation d'un ouvrage	apprécier les missions de l'architecte concepteur et réalisateur	Simon TEYSSOU (Atelier architecture - 45 - Le Rouget)
15 mn	l'accompagnement technique dans la conception et la réalisation de l'ouvrage	définitions et rôle de l'accompagnateur technique pour le choix des matériaux	Jean-Luc FRENOT (BATIPASSIF - 38 - Grenoble)
15 mn	les différentes formes de Maîtrise d'ouvrage - des propositions alternatives	Les pratiques de maîtrise d'ouvrage collective	Josiane et Yves Bouillaguet (Voisinage - 19 - TULLE)
	Le contrat de Maîtrise d'œuvre contenu de sa mission	comprendre la mission de Maîtrise d'œuvre et rôle du Maître d'ouvrage dans ce cadre.	Bertrand Biehler

Compte-rendu de l'Atelier - Nombre de présents : 50

DÉFINITIONS :

Les différences principales entre maître d'ouvrage (MO) et maître d'œuvre (MOE) sont inscrites dans la loi. On distingue la MO privée et la MO publique. Cette dernière a beaucoup plus de contraintes que la MO privée ; c'est d'ailleurs une notion en droit des marchés publics en France dont découle la loi MOP, ou loi no 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée

• MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage (MO ou MOA) ou la maîtrise d'ouvrage est le donneur d'ordre au profit de qui l'ouvrage est réalisé.

Le maître d'ouvrage est une personne physique ou morale de droit public ou de droit privé.

Un particulier qui fait construire sa maison ou un groupe projet qui fait construire un immeuble est le « maître d'ouvrage » du projet.

Le maître d'ouvrage a 3 obligations principales : définir clairement ce qu'il veut, se prononcer sur la conformité de ce qui lui a été livré avec ce qu'il commandé et payer les travaux et prestations qui ont été exécutés.

Ses obligations :

- Définir le besoin : localisation, programme immobilier
- Arrêter l'enveloppe financière

- Réaliser l'étude d'opportunité
- Décider du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et prendre la décision de réaliser
- Mettre en place les moyens nécessaires pour répondre aux besoins ; ces moyens sont d'ordre juridique, financier, technique
- Conclure avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il aura choisis, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux
- Réaliser la réception de l'ouvrage commandé et payer les études et les travaux

Le maître d'ouvrage peut assumer seul ses obligations. Il peut se faire assister par un Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO). L'AMO ne se substitue pas au maître d'ouvrage, il le conseille, le représente et l'aide à prendre toutes les décisions qui lui permettront de maîtriser et de réussir son projet. L'AMO a une obligation de moyen et non de résultat.

Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage se justifie par la taille, la complexité ou certaines spécificités du projet concerné. Il se justifie lorsque le maître d'ouvrage identifie un défaut de compétences ou de disponibilité ou même un risque s'il n'est pas assisté par un intervenant extérieur.

Le RAHP (Réseau des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif) a différencié sur chacune des 4 phases du projet 2 thématiques d'intervention :

- l'ingénierie sociale
- l'ingénierie de projet immobilier

Le maître d'ouvrage peut donner mandat à un **Maître d'ouvrage Délégué** d'exercer en son nom et pour son compte tout ou partie de ses responsabilités et de ses prérogatives de maître d'ouvrage. Contrairement à l'assistant à maître d'ouvrage, le maître d'ouvrage délégué intervient en qualité de mandataire du maître de l'ouvrage et non pas en qualité de simple conseiller de celui-ci.

Il n'y a pas d'obligations réglementaires pour la MO à l'exception du Coordonnement de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) et facultativement du contrôleur technique de la construction (BE de contrôle).

- **Le coordonnateur SPS** intervient sur les chantiers de bâtiment ou de génie civil quand interviennent plusieurs entrepreneurs ou travailleurs indépendants. La mission du coordonnateur SPS est de prévenir les risques issus de la co-activité et lorsqu'ils s'imposent, de prévoir l'utilisation de moyens communs sur le chantier. Par ailleurs il doit prévoir les mesures de sécurité qui seront nécessaires

après la livraison de l'ouvrage, lors de son exploitation.

- **L'intervention du BE de contrôle** vise à prévenir les aléas techniques susceptibles d'entraîner des sinistres, et de vérifier le respect des règles de l'art en matière de construction. Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les travaux de certains bâtiments (Établissements Recevant du Public(ERP), réalisation d'un bâtiment de grande hauteur, zone de sismicité, etc.) ; il donne son avis en phase étude et aussi en phase travaux.

Le contrôleur technique n'a pas l'obligation de la décennale mais cela est fortement recommandé.

• MAÎTRE D'ŒUVRE

Le maître d'œuvre est la personne (physique ou morale) chargée par le maître d'ouvrage de concevoir le bâtiment à construire ou à rénover selon le programme fourni par le maître de l'ouvrage, de diriger l'exécution des marchés de travaux, de proposer le règlement des travaux et leur réception.

C'est en général un architecte (ou un cabinet d'architecte).

Pour ces missions, le maître d'œuvre s'octroie les services de bureaux d'études (BE) techniques (« structure » pour tout ce qui touche au gros œuvre et fondation, « fluide » pour le système d'adduction d'eau courante et d'eaux usées, électricité, gaz, courants faible (téléphone, TV, réseaux câblés)). De manière quasi systématique, il s'adjoint les compétences d'un économiste de la construction chargé de valider que les travaux (les matériaux, composants, etc.) proposés par l'architecte et les BE sont compatibles avec l'enveloppe financière définie par le maître d'ouvrage. En fonction de la complexité de l'ouvrage à réaliser, l'architecte peut aussi demander, l'intervention d'autres bureaux d'études (BE) spécialisés : BE bois si construction bois, BEVRD (voirie et réseaux divers), etc. Ensembles, ils constituent l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Parce qu'il faut constituer une équipe, c'est en général l'architecte qui choisit les bureaux d'études avec qui il va réaliser ces missions. En général, le maître d'ouvrage contractualise (contrat unique et établi en toute transparence) avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour une « mission complète ».

On parle de maîtrise d'œuvre complète, lorsque le maître d'œuvre assume les missions de bases et les missions complémentaires :

- **Les missions de bases sont :** les études de diagnostic (DIA, pour le cas de travaux sur un bâtiment existant), les études d'esquisse (ESQ), les études d'avant-projet (AVP) [les études d'avant-projet sommaire (APS), les études d'avant-projet

définitif (APD)], les études de projet (PRO), l'assistance pour la passation des contrats de travaux (ACT), l'assistance apportée au maître de l'ouvrage lors des opérations de réception (AOR) et la direction de l'exécution du ou des contrats de travaux (DET);

• **les missions complémentaires** : les études d'exécution (EXE) et les missions d'ordonnancement, de coordination et de pilotage du chantier (OPC).

La loi du 3/01/1977 impose que « **quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.** »

Le décret du 20/03/1980 définit l'étendue de la mission de l'architecte ou de son intervention et des modalités de sa rémunération qui n'est pas obligatoirement une somme fixe mais peut être un pourcentage de l'opération.

S. TEYSSOU architecte intervenant en aide d'un groupe.

De la difficulté de faire une étude de faisabilité qui peut largement dépasser celle-ci car il est face à un groupe hétéroclite. Se pose donc la rémunération de l'architecte par rapport au travail effectué. Il faut être architecte militant. La phase d'accompagnement peut être longue et difficile pour l'architecte sans une réelle contrepartie financière « il ne gagne pas sa vie ».

L'étude de faisabilité est primordiale au préalable avant le contrat de MOE.

J.L. FRENOT Ingénieur en thermique et en bâtiment passif. Fait de l'AMO technique.

Il s'interdit de répondre sur un cahier des charges techniques qu'il a défini pour le MO car il ne peut pas être « juge et parti » par déontologie et aussi bien en marché public qu'en marché privé.

La difficulté pour les groupes est d'identifier les AMO techniques. Comment les trouver ?

Y. BOUILLAGUET gérant d'une SCOP de bâtiment.

Il a créé une structure d'accompagnement appelée « VOISINAGE » en collaboration avec une Société d'Économie Mixte « TERRITOIRES 19 », pour accompagner des opérations de 5 à 20 logements en milieu rural, en construction neuve ou en réhabilitation.

Chaque projet consiste à créer une SAS sous statut coopératif qui gèrera l'immo-

bilier avec les habitants (sociétaires) pendant toute la durée d'amortissement. Les statuts prévoient ensuite la possibilité à la SAS Coopérative de devenir une Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA), les « coopérateurs » se transformant ainsi en « copropriétaires », ce qui ne les empêche pas de continuer à vivre en coopérative.

Après la construction, il est envisagé la création d'une SCIC avec les gens du quartier (ou du hameau) adossée à chacun des projets qui servira à favoriser l'émergence d'une vie sociale plus riche, en échangeant les besoins des uns avec la disponibilité des autres. Cette structure sera gérée par des étudiants pour développer la mixité intergénérationnelle.

CONCLUSIONS :

Les différentes fonctions sont clairement identifiées par la loi. Les responsabilités comme les garanties peuvent être importantes. Il est donc important pour les groupes de bien identifier « qui fait quoi » pour être bien accompagnés dans une démarche longue.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- passer du rapport MO/MOE vers une Maîtrise Usage coopérative, exemple TULLE
- bien distinguer les rôles de chacun
- excellent mixage des 4 intervenants, exemples concrets

2. PROPOSITIONS :

- Attention à prendre garde aux « combats de paroisses » entre le club des architectes et les autres. Réguler, encadrer le débat. Préparer plus clairement la présentation de ce que peut faire un architecte de groupe d'habitants pour faire tomber les préjugés.
- Créer un jeu pour mettre en concret ces différentes fonctions. Nous pourrions jouer ensemble pour intégrer la complexité des choses.
- La relation MO/MOE doit aller vers des stratégies de développement local plutôt que de répondre au marché, exemple TULLE.

- Il nous est proposé des fonctionnements très traditionnels des différents intervenants : architectes, MO et MO délégués avec assistants... mais ne faudrait-il pas trouver de nouvelles formes d'interventions et d'exercices de ces professions ?
- Besoin d'animer / réguler ce type d'atelier. Définir collectivement au début de l'atelier son objectif, quelques attentes etc. car danger de stigmatisation de projets d'habitats participatifs aux yeux de certains professionnels

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Projet habitat coopératif Bègles** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/C1_note_intention_ProjetHabitatCoop_Begles.pdf

ATELIER C2

Dimanche 18 novembre : 10 h 50

LE REFERENTIEL METIER DU RESEAU DES PROFESSIONNELS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Pilote de l'atelier :

Stefan SINGER (Toits de Choix – RAHP)

Animation de l'atelier : Olivier Cencetti (Echo-Habitants – RAHP)

Stefan SINGER (Toits de Choix – RAHP)

Secrétaire de l'atelier : Gérard VABRE (Les HabLeS)



Objectifs de l'Atelier

- **UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF** sollicite de nombreuses compétences. Réunis au sein de l'association RAHP (Réseau des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif), nous avons formalisé un Référentiel qui donne une nouvelle visibilité à notre métier.
- **NOUS AVONS DÉCOMPOSÉ LE PROJET EN PHASES** et pour chacune d'elles, les compétences nécessaires pour la mener à bien nous permettant ainsi de mieux positionner notre métier et nos missions. Pour autant, il ne s'agit pas d'une démarche normative ; chaque situation est particulière et nous adaptons nos interventions aux besoins, attentes et enjeux de la situation.
- **LE BUT DE CET ATELIER** est de présenter notre Référentiel aux groupes projets et aux professionnels non adhérents du RAHP et d'échanger sur le sujet.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
10 mn	Introduction	Présentation des intervenants, présentation du RAHP	Animation à 2 voies : Olivier Cencetti et Stefan Singer
20 mn	Présentation du référentiel métier du RAHP	Positionner les phases de déroulement d'un projet immobilier en habitat participatif	
1H		Positionner les différentes compétences de l'accompagnateur sur des registres de la dynamique du groupe et dans sa démarche de projet Permettre un échange avec la salle	

ATELIER
PRO

C

soutenir
les projets

Compte-rendu détaillé de l'Atelier

Nombre de présents : 45

SOMMAIRE DE L'ATELIER

- Présentation du RAHP
- Les phases d'un projet d'habitat participatif
- La maîtrise d'ouvrage collective
- Les acteurs d'un projet
- Un nouveau métier : accompagnateur ou assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) d'habitat participatif
- Croiser les besoins et les prestations proposées par les accompagnateurs professionnels aux différentes phases d'un projet

ORIGINES DU RAHP

Des personnes qui se sont rencontrées pour la première fois aux RNHP de Strasbourg en novembre 2010 avec l'idée de fédérer les accompagnateurs qui émergent comme émerge actuellement la thématique de l'habitat participatif. Il a rapidement été décidé de constituer une association qui a rédigé une charte et qui a commencé à travailler sur le métier d'accompagnateur de l'habitat participatif.

Qui sommes-nous :

- Des acteurs engagés localement au côté des habitants (via les associations, réseaux etc.) pour la promotion et le développement de l'habitat participatif et coopératif (militants et professionnels)
- Des acteurs structurés de manière variée : associations, indépendants (consultants...), coopératives
- Des acteurs de formation et aux parcours divers : urbanistes, architectes, programmistes, gestionnaires de projet social ou d'aménagement, certains avec une expérience dans la promotion immobilière sociale...

Chacun a ses propres compétences : dynamique de groupe, accompagnement des projets humains ou plus techniques mais tous reconnaissent la nécessité d'un accompagnement global du groupe pour faire réussir les projets.

Le groupe est positionné au cœur du projet et c'est lui qui, épaulé par l'accompagnateur, conduit son projet en s'appuyant sur des partenaires : pour la maîtrise d'ouvrage (coopératives HLM, bailleurs sociaux, associations spécialisées...), pour la maîtrise d'œuvre du projet (architecte, bureaux d'études...), et aussi les organismes financiers, les experts (notaire, conseillers juridiques et fiscalistes), les collectivités, etc.

Le principe qui positionne le groupe maître d'ouvrage au cœur du projet et au cœur de l'organisation du projet, est bien montré dans le « guide pratique de l'autopromotion » édité par l'association Eco-Quartier Strasbourg et le CAUE du Bas-Rhin.

Ces projets peuvent s'intégrer dans des projets de logements bien plus importants que celui du groupe lui-même et peuvent rapidement être très complexes d'une part par la dimension opérationnelle et humaine, mais aussi par sa dimension économique.

LE RÉFÉRENTIEL MÉTIER D'ACCOMPAGNATEUR D'HABITAT PARTICIPATIF Les cadres de la Maîtrise d'Ouvrage collective sur lesquels l'accompagnateur peut être amené à intervenir ou à conseiller

- L'auto promotion
- La maîtrise d'ouvrage déléguée
- Le CPI (contrat de promotion immobilière)
- La co-maîtrise d'ouvrage (avec un bailleur social, par exemple)
- Autres cas

Les animateurs préciseront au cours de la discussion que ce référentiel métier produit par les membres du RAHP a été créé dans le but de poser les bases d'un projet type, d'apporter de la visibilité sur le métier d'accompagnateur et sur ses différentes composantes. Ce référentiel métier permet également de préciser les engagements et les responsabilités de l'accompagnateur. « Pour autant, en aucun cas, il s'agit d'une norme AFNOR ; c'est une première version et le RAHP se donne pour objectif de le faire évoluer avec l'apport de ses membres. » Ce référentiel peut être la base de l'engagement contractuel entre l'accompagnateur et le groupe; en puisant dans cette base, ce dernier peut définir son besoin et l'accompagnateur de s'engager à apporter un support sur ce besoin. Le référentiel métier doit être adapté pour répondre à l'immense diversité des situations. Pour Stefan Singer accompagner un projet relève d'un engagement mutuel : « l'accompagnateur s'engage à apporter des compétences au groupe mais le groupe s'engage à travailler avec l'accompagnateur. »

Intervention du Président du syndicat des architectes du Val d'Oise : Comment dans le référentiel métier, le RAHP organise les éléments déontologiques de concurrences entre autre avec des associations qui sont subventionnées par des fonds publics et qui ont des taux horaires largement inférieurs à ceux des entreprises privées.

Réponse de Stefan Singer : Les membres du RAHP s'engagent dans la charte à ne pas être subventionnés pour les missions d'AMO ; ils peuvent toucher des subventions dans des cadres différents, animation, éducation populaire, etc. Le RAHP est vigilant sur le fait de ne pas confondre une mission d'intérêt général, subventionnable et une mission privée. Sauf dans des missions très précises, les clients de l'AMO sont les maîtres d'ouvrage et pas les collectivités.

LES PHASES D'UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

On peut structurer un projet en 6 phases :

- Prospection : collectivités, foncier, ateliers publics etc.
Dans cette phase, l'accompagnateur intervient plus directement en accompagnateur des collectivités que de celui du groupe. Dans cette phase, la difficulté pour le groupe est d'être en capacité de financer un accompagnement.
L'accompagnateur, s'il intervient, le fait dans une démarche en général prospective.
- La constitution du groupe, du projet : émergence, diagnostics du contexte, objectifs et premières formalisations
- Le collectif d'étude : début du travail sur le projet lui-même : préprogramme immobilier, montages financiers et juridiques, maîtrise d'ouvrage...), repérage et mise en œuvre des partenariats
- Constitution du maître d'ouvrage collectif :
 - Études de conception : programme immobilier puis conduite des études architecturales, permis de construire...
 - Réalisation : DCE-marché et travaux
- La vie ultérieure : évaluation du projet, appui à la gestion et à la dimension participative
Cette dernière phase est intéressante à poser dès le démarrage du projet même si aujourd'hui elle n'est pas vraiment positionnée sauf dans le cas des coopératives d'habitants pour qui la gestion et le suivi est un élément prépondérant : Habicoop est membre du RAHP.

Intervention d'Yves Bouillaquet du projet Voisinage à Tulle : pour lui la phase de suivi après la livraison des logements est très importante car elle permet, à une échelle du quartier donc plus large que celle du projet d'habiter groupé, de mettre en place des projets de consommation et de vie en général, plus économes et plus responsables.

S'en suit une discussion sur l'accompagnement des projets et des groupes en Allemagne et sur le retour d'expérience notamment dans cette dernière phase. Stefan Singer fait remarquer, qu'en Allemagne il y a une multitude de projets : certains très participatifs et d'autres où les habitants découvrent leurs voisins en entrant dans les lieux.

En Allemagne, de nombreux groupes se constituent sur des projets pour les personnes âgées ; il semble que ces projets évoluent assez difficilement dans le temps du fait de leur « monoculture » et que fréquemment, ils aient besoin de « médiateurs ». Plus encore qu'en France, il est reconnu que les groupes allemands font plus fréquemment appels à un accompagnateur, ceci parce que l'objectif pour les groupes est d'habiter autrement sans vouloir se confronter à l'autopromotion.

En France, les projets d'habitats prennent un certain temps notamment dans les phases préliminaires. L'accompagnateur participe à la prise d'autonomie du groupe.

Intervention du représentant du GRT du Québec présent dans la salle : Le rôle de l'accompagnateur se situe « au-delà de la technique ». La technicité de l'accompagnateur est indispensable mais la relation qui s'établit entre l'accompagnateur et les membres du groupe est avant tout une relation de confiance. Au Québec, les compétences sont portées par plusieurs personnes : le chargé de projet est le référent du GRT pour le groupe. Il est épaulé par d'autres personnes ressources qui interviennent de manière ponctuelle sur des missions de gestion, de formation, d'animation de groupe, de résolution de conflits... Les GRT ont repéré un réseau de professionnels en capacité de travailler avec les groupes, banquiers, architecte, bureaux d'études, ... Les GRT adaptent leur intervention au profil du groupes : groupe avec des difficultés sociales, groupe de personnes âgées etc. Le représentant du GRT Québec parle de « formation dans l'action ». Au Québec, l'accompagnement se poursuit une année après l'aménagement dans les locaux, de sorte que le groupe « puisse se prendre en charge » dans

l'autogestion et dans sa vie associative. Après cette première année, si besoin, le groupe peut faire appel à la fédération des coopératives ; c'est elle qui réalise le suivi et le soutien éventuel.

L'attention est attirée par Stefan Singer sur les objectifs des projets : dans le cas présent, on parle de projets pilotés par des habitants dans leur recherche d'habiter autrement, de manière plus conviviale, plus sécurisée, pour ne pas vieillir seul, pour se loger moins cher, de manière plus écologique etc. La mixité fonctionnelle ou l'hébergement d'activités peut faire partie du projet mais sans que cela soit la finalité. De la même manière, la finalité à priori n'est pas de développer une politique publique à l'échelle du quartier voire de la Ville, alors si c'est le cas, bien sûr qu'il est nécessaire d'accompagner ces objectifs mais ces derniers dépassent le cadre présent où la demande est exprimée par les citoyens qui, s'ils doivent participer à la réalisation d'une politique publique, entendent avant tout rester maîtres de leurs choix.

Yves Bouillaquet du projet Voisinage à Tulle : Il cite la société coopérative du pays basque espagnol Mondragon, elle-même constituée de plus de 250 coopératives qui emploie au total plus de 100 000 personnes dont environ 35 000 dans le Pays Basque Espagnol et qui a une influence forte sur les décisions politiques de la région. Pour lui, cet exemple, même s'il reconnaît qu'il est extrême, apporte la preuve que les projets des habitants peuvent influencer efficacement et peser sur des décisions politiques.

QUELLES SONT LES INTERVENTIONS PROPOSÉES PAR LES ACCOMPAGNEURS DU RAHP ET À QUELS BESOINS CORRESPONDENT-ELLES ?

Etape 1 : la constitution du groupe et l'émergence du projet collectif

Cette étape ne concerne pas que l'expression des attentes et des besoins individuels ; elle permet également à travers les échanges d'en faire émerger de nouveaux. De ces discussions, naissent ou se confortent des valeurs et la formalisation d'un projet collectif partagé par tous. Cette étape peut servir de temps d'arbitrage entre besoins individuels et projet collectif.

Cette étape permet aussi la mise en place de l'organisation : est-ce qu'on met en place des groupes de travail chargés de fouiller précisément des questions spécifiques (dynamique de groupe, juridique, financier, planning, matériaux, architecture, etc.), comment organise-t-on les réunions, comment arrive-t-on à prendre

l'avis de chacun, comment prend-on les décisions ?

Cette étape valide l'identité du projet, le « tronc commun » sur lequel s'appuie le projet : la dimension du groupe, la localisation du projet, le délai de réalisation, la propriété privée ou collective du projet, le positionnement du groupe en terme de qualité environnementale et de maîtrise de l'énergie, le budget prévisionnel, les partenaires potentiels et les capacités d'intervention ...

Cette étape est l'élément fondateur du projet ; certains quittent le projet, d'autres arrivent...

Le but recherché de l'accompagnateur est avant tout de développer l'« empowerment » (le processus d'autonomisation) et la maîtrise d'usage.

Intervention de Samuel Lanoë du GRT Ouest : la région ouest a la chance historique de disposer de nombreux acteurs coopératifs proposant chacun des compétences fortes en termes de portage de projets, portage foncier, financier ou juridique etc. Le GRT Ouest a pris le parti, plutôt que de chercher à créer des compétences, de s'appuyer sur ces partenaires qui se reconnaissent tous à leur niveau dans l'éducation populaire et l'empowerment.

Dès le début d'une initiative, qu'elle provienne d'habitants ou d'une collectivité, le GRT Ouest cherche à monter un système d'acteurs (groupe, collectivités, bailleurs, professionnels etc.) en protégeant chacun des dérives possibles et en restant garant de l'intérêt général. Le GRT Ouest permet au groupe de comprendre et d'intervenir dans le fonctionnement du système d'acteurs et de se donner les moyens d'acquiescer une réelle et forte autonomie. Se référant à l'éducation populaire, le GRT Ouest veut apporter des « savoirs froids » (savoirs académiques) et des « savoirs chauds » (le vécu ou savoirs expérientiels).

Pour le GRT Ouest, passer d'un collectif d'individus à un groupe, c'est aussi se préparer à affronter les contradictions qui pourraient se poser au moment de la mise en phase opérationnelle du projet du groupe. Il convient, dès les phases d'émergence et d'écriture de la charte, de poser et d'arbitrer les questions qui dérangent et Samuel Lanoë d'ajouter : « lors de l'écriture de la charte, un groupe peut se déclarer volontaire pour développer de l'intergénérationnel ou une mixité sociale puis être incapable, en phase opérationnelle, de mettre en application la solidarité économique ou juridique nécessaire à la concrétisation de ses engagements ». Il s'agit de donner les moyens au groupe d'anticiper sur d'éventuelles situations conflictuelles ».

Le GRT Ouest a la volonté de monter des équipes d'accompagnateurs, ceci pour éviter que toutes les compétences relèvent d'un seul accompagnateur avec en

finalité la pluridisciplinarité et la performance mais aussi la maîtrise du risque de défaillance de l'accompagnateur unique (maladie, arrêt d'activité, ...).

L'intervention du GRT Ouest se situe aussi dans des comités de pilotage qui regroupent les différents acteurs du territoire.

Sur le même sujet intervention d'un autre membre du GRT Ouest, Philippe Yven :

Pour lui, l'inventaire montre bien l'expertise des adhérents du réseau des professionnels. Il note qu'il est très important de repérer les savoirs et les compétences internes des membres d'un groupe et que le travail d'accompagnement commence aussi par cette recherche, en amont de la signature du contrat.

Relatant sa propre expérience dans le monde de la formation, il trouve que le référentiel métier est une ressource « extraordinaire » proposée de manière verticale qui doit être transcrite en système au regard des compétences nécessaires. Il identifie les compétences suivantes : les ressources humaines (animation, dynamique de groupe,...), les ressources techniques (programmation, architecture, bâtiment, AMO,...), les aspects juridiques et financiers, et aussi l'animation du territoire (créer les conditions sur un territoire pour que les projets puissent émerger, les collectivités proposer du foncier et que les acteurs locaux, banques etc., soient sensibilisés. Il rejoint l'intervenant précédent : « pour lui, une seule personne, homme ou femme, ne peut pas avoir toutes ces compétences ».

Réponse de Stefan Singer à propos de l'accompagnateur unique : L'AMO n'est pas seulement un technicien, c'est aussi une personne en interaction avec les membres du groupe, au cœur de la relation humaine. Il développe avec le groupe et ses membres une relation de confiance ; à ce titre, l'accompagnateur n'est pas facilement interchangeable. Pour contrecarrer le risque de défaillance de l'accompagnateur, Stefan Singer pense qu'il est nécessaire de mettre en place une formation de sorte que chacun travaille sur la base d'une culture commune ; cette formation participerait à l'augmentation du nombre d'accompagnateurs. Stefan Singer précise qu'à chaque nouvelle intervention, il fait avec le groupe un week-end d'audit pour évaluer la situation du groupe et notamment ses compétences ; sa mission porte justement sur l'apport des compétences qui manquent dans le groupe ; ensuite, avec l'acquisition d'expériences et de maturité, le groupe peut prendre de plus en plus d'autonomie.

Intervention de la salle (personnes non repérées) :

- Une personne fait l'analogie avec d'autres activités émergentes (éolien, éner-

gies solaires...). Pour elle, il est extrêmement important de disposer d'éléments de référence mis à la disposition de tous sur lesquels tous les acteurs pourront s'appuyer pour accompagner des initiatives.

- Une autre fait remarquer que l'habitat participatif ouvre sur des interventions d'accompagnement très diverses ; elle cite 2 exemples : l'animation d'un groupe d'une vingtaine d'habitants d'un bailleur social et une autre d'un groupe d'amis ou de relations constituées pour monter un projet en autopromotion.

Elle attire également l'attention sur le fait que certains problèmes peuvent survenir après de nombreuses années, 15 ans, 20 ans ; ces conflits peuvent être brutaux. Pour elle, plus on s'engage dans des relations fortes dans un petit groupe et plus le risque est grand.

ETAPE 2 : COLLECTIF D'ÉTUDE

L'organisation du groupe est mise en place. Certains membres, soit parce qu'ils disposent de compétences spécifiques soit par intérêt personnel, s'approprient des thématiques spécifiques à travers des commissions qui peuvent être indispensables en fonction de la dimension du groupe.

On distingue :

- **Le développement et la gestion de projet collectif :** dynamique et animation du groupe, gestion de la relation, gestion des recrutements et des départs
- **La communication et les relations extérieures :** réalisation d'un support de communication (plaquette, site internet, blog, etc.), relation avec les collectivités et les services, les médias,... Le but étant de faire connaître le projet et aussi d'asseoir son identité dans l'environnement choisi.
- **La rédaction du préprogramme immobilier :** formalisation des demandes et des besoins individuels et partagés, surfaces, programme fonctionnel, mutualisation d'équipements, exigences environnementales précises. Définition de l'organisation fonctionnelle et de la faisabilité architecturale.
- **L'étude de faisabilité financière :** validation du foncier (localisation, pré-implantation des bâtiments, impact environnemental, coût, délais, conditions de réservation). Formalisation d'un budget global de l'opération et celui individuel prévisionnel mis au regard du plan de financement et de trésorerie. Lors de cette étape, il est primordial de valider les apports extérieurs : emprunts, PTZ, subventions et aides possibles qu'ils s'agissent de subventions, d'aides à l'investissement ou au fonctionnement ou même des apports extérieurs (emprunts solidaires, aides familiales,...). On formalisera également les capacités de soli-

darité financière : anticipation des dépenses par un foyer qui dispose de fonds disponibles, etc...

- **Le montage juridique** : définition et constitution de la structure juridique maître d'ouvrage qui portera le projet. Précision sur son rôle et ses responsabilités.

- **Le projet immobilier du projet** : identification des échéances opérationnelles : préparation à la mise en place de la maîtrise d'œuvre (architecte et BE associés) et des autres intervenants techniques. Gestion des risques.

Tout au long du projet et sur chacune des thématiques, on peut bouger les lignes...Olivier Cencetti cite l'exemple d'un groupe qui s'aperçoit que la dimension du groupe ne lui permet pas de réaliser son projet et qui décide d'élargir le groupe à de nouveaux membres.

Au sujet du préprogramme immobilier Stefan Singer est très précis « en aucun cas, l'accompagnateur envisage de remplacer l'architecte. »

Etape 3 : Maître d'ouvrage collectif

Au cours de cette étape se réalisent les études de conception du projet et la réalisation des travaux. Elle s'étend de la définition du programme architectural et immobilier jusqu'à la livraison des logements. C'est au cours de cette étape que l'équipe de maîtrise d'œuvre et notamment l'architecte, est recrutée. Cette phase positionne définitivement le groupe dans sa situation « de conscience et de responsabilité de maître d'ouvrage collectif. »

La dynamique du groupe et la communication avec les partenaires extérieurs doivent être entretenues ; du point de vue technique, cette phase se décompose comme suit :

- Rédaction du programme définitif (avec l'appui éventuel d'un programmiste)
- Choix, négociation et signature des contrats de prestation avec l'architecte, l'économiste et les bureaux d'études associés à la maîtrise d'œuvre et aussi avec les autres intervenants en liaison directe avec le maître d'ouvrage : SPS, BE géotechnique, sécurité, assurances, etc.
- Réalisation et suivi des études de conception (esquisse, APS, APD) et dépôt du permis de construire.
- Mise en place des outils de gestion de projet : planning, tableaux de bord de suivi financier, de répartition des dépenses, de gestion de la trésorerie, formalisation des documents à transmettre à la banque pour le déblocage des fonds lors du chantier ; recherche de l'assureur dommage ouvrage.
- Suivi des études de projet (PRO) puis d'exécution (EXE) et de la consultation

des entreprises (DCE) puis passation des marchés de travaux, mise en place de la phase de chantier (OPC éventuellement)

- Ouverture du chantier et réalisation des travaux : participation aux réunions de chantier, validation et paiement des factures, suivi de la trésorerie (équilibre entrées/sorties, relation avec la banque, etc.), suivi des litiges et recherche des solutions amiables et mesures de sauvegarde

- Suivi des opérations de réception (réserves), finalisation de l'assurance dommage ouvrage, etc..., suivi de la réalisation des documents du dossier des ouvrages exécutés (DOE)

- suivi de la rédaction du cahier de parfait achèvement, mise en place du carnet d'entretien et de maintenance des installations

Etape 4 : Vivre ensemble

Cette étape n'est pas en général accompagnée par les accompagnateurs AMO. Elle peut être cependant extrêmement utile dans certaine situation : public spécifique, logements en location et occupants non stables, grosse opération avec la volonté des occupants de maîtriser la gestion commune, etc.

Il s'agit principalement de :

- Gérer les Entrées et Sorties
- Gérer les espaces collectifs, les conflits éventuels, respecter le règlement intérieur
- Suivi de la gestion financière
- Suivi de la levée des réserves et mise en place des contrats de maintenance si absence de syndic
- Relation éventuelle avec un expert-comptable, Groupe de ressources Techniques (pour les coop. d'habitants)

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉE-FORCE

- Chaque projet est unique, pourtant, il y a une trame de travail où chaque étape est à cocher
- Il serait nécessaire de mettre en place un accompagnement des groupes par un chargé de projet / coordinateur qui s'appuierait sur une équipe multi-compétences

- Les ateliers / apprentissages liés à la coopération / communication sont très utiles aussi bien en interne au sein du groupe qu'entre les groupes et les professionnels et entre professionnels
- Fédération, Référentiel métier et formation
- Réseau en construction, encore beaucoup de points à affiner. Très riche
- Nécessité d'une relation de confiance capitale entre le groupe et les accompagnateurs du projet
- Reconnaissance des compétences pros nécessaires par les groupes en progression ; vigilance éthique des professionnels réaffirmée
- Le processus professionnel reste de l'à peu près et n'évite pas les déviances et le manque de sécurité pour les clients
- L'accompagnateur garantit la qualité du processus, du dialogue, des prises de décision, entre habitants / autres acteurs
- Pas de différence dans l'accompagnement de 40 ou de 4 habitants ! En tout cas pas de réponse. On travaille avec le vivant, au diable les « outils ». Tous ces gens qui veulent des normes, des outils, une seule réponse : engagez-vous !

2. PROPOSITIONS

- Faire un annuaire : des groupes en cours en France, sans terrain foncier, AMO..., des AMO en France, des acteurs pro dans les différentes échelles territoriales
- Créer une organisation plus volontaire au niveau national avec une déclinaison par région (4 ou 5). Créer aussi une fédération des groupes constitués pour organiser la communication sur l'Habitat Participatif
- Donner un cadre pour des règles de bonne conduite
- Faire évoluer le concept de professionnel par rapport à la responsabilité
- Développer des formations
- Etant donné les décennies et siècles de pratiques jacobines, nécessité de développer des programmes de formation universitaire et populaire en sciences humaines appliqués au participatif.
- Etablir la confiance groupe d'habitants/Accompagnement = évaluation des besoins, contractualisation, transparence, garantie réciproque de la maîtrise du groupe

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Diaporama présentation Référentiel Métier :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/C2_referentiel_metierRAHP.pdf

■ **Principe méthodologique de la démarche et intérêts d'un habitat participatif au travers l'approche programmatique** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/C2_RAHP_Modalites_intervention_demarche_programmatique.doc

■ **Site du RAHP** : <http://www.rahp.fr/>

MIXITÉ DANS LE PROJET COLLECTIF

B1 Mixité générationnelle : Mieux Vieillir

B2 Mixité d'usage : conjuguer habitat et activités sociales et /ou économiques

B11 Habitat participatif : un outil pour vivre ensemble !

ATELIER B1

Samedi 17 novembre 9h→12h30

MIXITE GENERATIONNELLE : MIEUX VIEILLIR

Pilote de l'atelier :

Liliane Battais – Plan B et Habicoop

Secrétaire de l'atelier :

Julien Phelippeau

Objectifs de l'Atelier

- **POUR LES AINÉS**, en matière de logement, y-a-t-il une alternative à l'entre soi ou à l'établissement spécialisé ? Les solidarités intergénérationnelles sont-elles possibles ? A quelles conditions ? Telles sont les thématiques de cet atelier.
- **A PARTIR D'EXPÉRIENCES MENÉES** dans différentes régions françaises et d'ailleurs, nous vous proposons de découvrir, d'analyser et de réfléchir à des alternatives multiples. Cet atelier se veut un temps de réflexion, d'échanges, de débats ... et de propositions.

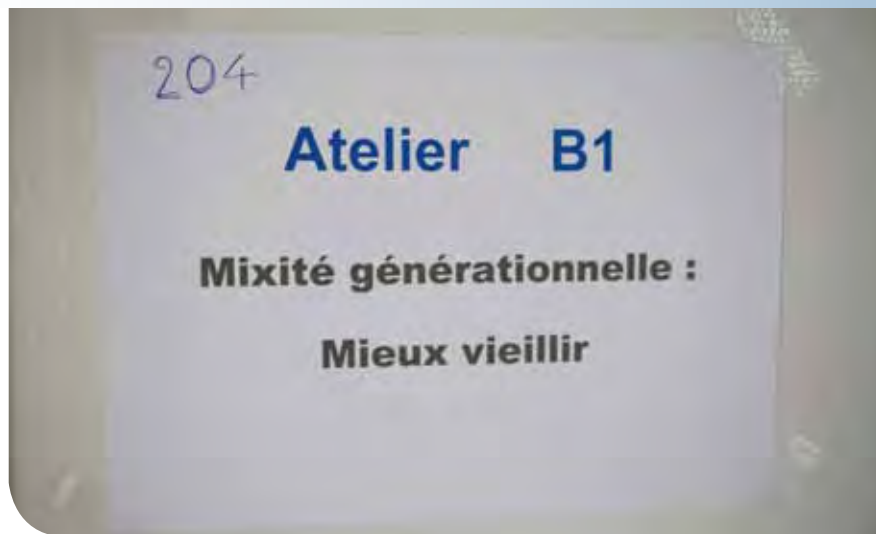
Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	INTERVENANTS
10 mn	Présentation de l'atelier	Liliane Battais, Plan B et Habicoop
20 mn + 10 discussion	L'habitat solidaire intergénérationnel : mythe et réalité en France, Allemagne, ...	Anne LABIT, Enseignante-chercheuse, sociologue, Orléans
15 mn + 10	Les coopératives d'habitation au Québec	Suzanne DION et Diane LEMIRE, Groupe de Ressources Techniques - Québec
15 mn + 10	Groupe projet coopératif	Patrick CHRETIEN, Chamarel
15 mn + 10	Saint-Apollinaire : un quartier multi-générationnel, l'initiative d'une collectivité territoriale et d'un bailleur social	FEDOSAD Dijon
40 mn	Discussion et propositions	

PARCOURS

B

Thématique :
pour réfléchir
sur l'habitat
participatif



Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 50

Le nombre de personnes présentes à cet atelier prouve bien l'intérêt porté aux problématiques des projets intergénérationnels. Mais ce fut surtout l'occasion de relativiser les idées glorifiant ces projets grâce à des constatations concrètes et diverses de plusieurs intervenants et participants :

- Anne Labit, Enseignante-chercheuse, sociologue à l'Université d'Orléans,
- Diane Lemire et Suzanne Dion, qui promeuvent les coopératives d'habitations au Québec via leur action dans le groupe CDH,
- Patrick Chrétien qui a présenté le projet Chamarel (69)
- enfin nous avons visionné un PPT de présentation de « Bonjour Génération » situé à Saint Apollinaire (21).

PRÉSENTATION D'ANNE LABIT

L'intergénérationnel est souvent présenté comme une caractéristique positive des projets d'habitat groupés. C'est aussi l'hypothèse qu'Anne Labit veut nuancer via des études de cas européens de coopératives d'habitants intégrant ce caractère intergénérationnel. Son but est de provoquer le débat avec des questions parfois provocantes. Elle veut envisager cet idéal comme une difficulté. Le choix qui se pose est celui de la priorité à donner soit à la mixité soit à la proximité, vaut-il mieux s'enrichir de différences ou se rassembler ? La question se pose pour plusieurs domaines comme celui du genre (Babayagas), des origines,

des classes sociales... Ou de l'âge. Anne Labit a surtout travaillé sur les projets situés en Allemagne, Suède, Angleterre.

En Allemagne, la cause des coopératives d'habitation est plus avancée que chez nous. De nombreuses réalisations depuis 1990 dans ce sens. Les institutions publiques s'investissent pour deux raisons principales :

- L'Allemagne vieillit vite avec plus de 20 % de la population de plus de 65 ans
- Faible fécondité.

Les coopératives intergénérationnelles apparaissent comme un nouveau modèle d'aide, d'utilité publique. Une coopérative réservée aux personnes vieillissantes sera par exemple moins aidée financièrement.

L'exemple de la ville de Cologne est significatif avec plus de 60 réalisations. La ville veut intégrer au moins un bâtiment par arrondissement comme support de coopérative intergénérationnelle. Cette implication de la commune et le nombre de projets tend à normaliser un modèle avec des caractéristiques fixées : un tiers de 60+, un tiers de 45-...

Dans le projet « Wohner mit alt und jung » cofinancé par une coopérative d'habitat et par la mairie Anne Labit relève des conflits intergénérationnels : retrait des plus vieux, salles communes investies par les familles. C'est une réalité paradoxale de constater que ces projets, censés lutter contre l'exclusion d'une partie vieillissante de la population, profitent davantage aux jeunes couples et enfants

en bas âge. C'est d'autant plus regrettable que les piliers fondateurs de ces projets sont les retraités, en particulier les femmes militantes qui ont conçu le projet et qui s'effacent car débordées. Ils se reconnaissent de moins en moins dans le projet, se sentent de moins en moins écoutés, et adhèrent de moins en moins à l'association. Pourtant des modalités spécifiques avaient été mises en place comme un système de médiation interne, des réunions régulières...

En Suède, on recense une cinquantaine de réalisations de coopératives (chiffre pour 2010). Une fédération de l'habitat autogéré rassemble la quasi-totalité de ces projets de « cohousing ». La plupart de ceux-ci avancent une motivation concernant un modèle d'éducation pour les enfants, la deuxième raison concerne « la deuxième moitié de vie » (40+ sans enfants). L'Histoire des projets suédois commence dans les années 1980 lorsque les féministes s'assemblent et s'entraident pour les tâches ménagères, ce sont les mêmes personnes qu'on retrouve aujourd'hui dans le cohousing. Aujourd'hui le mouvement se développe dans le cadre du logement public et de nombreux partenariats entre la fédération du logement publique et celle du cohousing. Mais la libération du modèle reste inachevée et est surtout promue par des entreprises.

Spécificité de ces habitats groupés suédois : la tradition des repas en communs est une véritable institution. L'implication dans un groupe de cuisine est obligatoire, tout comme la participation à au moins trois repas par semaine. C'est réellement un pilier de la cohésion sociale au sein de la coopérative car il est vecteur de rencontre entre les habitants et permet d'éviter la cristallisation de nombreux problèmes.

Exemple le plus ancien : Stolplyckan 1981, 3 immeubles pour 180 appartements en pleine ville. Cette initiative se caractérise par : la forte implication de la mairie, du service à domicile, le modèle social-démocrate dans la ville.

Ce modèle de logement public présente des prix très compétitifs. Le recrutement est effectué par le bailleur en concertation avec l'association. Cependant si au début le projet intégrait une crèche, une librairie interne entre autres services, le manque de moyens et l'implication déclinante d'une partie des habitants les ont fait disparaître.

Le contexte en Angleterre est un peu différent, culturellement ce sont les communautés qui prennent le pas sur les coopératives. Le cohousing est un phénomène nouveau. Ce sont des associations qui fournissent le logement social. Alors qu'on observe peu de mixité sociale en général, l'intergénérationnel est plutôt bien développé.

L'exemple de Springhill tranche avec le projet allemand car, dans ce projet intergénérationnel, ce sont les plus âgés qui se sont le plus appropriés le bâtiment. Ce sont eux qui ont le plus de temps et qui participent le plus. Mais encore une fois ce projet n'est pas exempt de difficultés internes, l'apparition d'un leader a surtout généré beaucoup de conflits. Comme souvent, on constate des contrastes d'implications importants.

Anne Labit conclut sa présentation en affirmant que malgré la mode de l'intergénérationnel, ce fonctionnement n'est pas naturel, que cela demande de soigner le projet et de s'investir souvent au-delà des prévisions. Pour vivre ensemble, il faut être proche. Ceci dit l'intergénérationnel ne souffre-t-il pas de la tendance qu'il suscite ? Mixité et proximité n'est pas qu'une question d'âge ou de classe sociale. Si les projets intergénérationnels se délitent, n'est-ce pas parce que des gens ont voulu monter des projets pour cette diversité d'âge en elle-même sans prendre en compte les personnalités. La recherche de proximité, si elle se base sur ce critère, est-elle vraiment incompatible avec mixité générationnelle ?

INTERVENANTES QUÉBÉCOISES : DIANE LEMIRE ET SUSANNE DION

Nous avons eu la chance d'accueillir deux intervenantes spécialistes des coopératives d'habitation au Québec. Suzanne est architecte et directrice du service des ressources techniques dans le groupe CDH qui promeut les coopératives depuis 1970. Au Québec la coopérative d'habitation prend souvent une tournure générationnelle et concerne plutôt les retraités. Il existe deux types de logements publics :

- HLM, soit des logements sociaux relevant du ministère du logement
- Logement de soin longue durée relevant du ministère de la santé.

Le logement communautaire (pas le même sens qu'ici) se décline en deux catégories : le logement à but non lucratif et la coopérative.

- le logement à but non lucratif n'est pas autogéré ; les locataires sont représentés pour un tiers au CA.

- Il y a 5 modèles de coopératives, mais principalement la coopérative d'habitation (autogestion) et la coopérative de solidarité qui intègre en plus des utilisateurs des membres travailleurs et des membres de soutien.

Un type de résidence pour personnes en légère perte d'autonomie est fortement normalisé, il comprend par exemple un ascenseur (obligation), des espaces plus grands, des locaux communautaires pour au moins 25 % de la surface.

Tout comme les projets suédois, la participation aux repas communs est une obligation plutôt bien accueillie (3 à 5 par semaine). Encore une fois cet élément semble primordial. Ce même type de résidence existe dans le privé mais est réservé aux personnes les plus à l'aise financièrement. Dans 80 % des cas la clientèle est constituée de femmes, en raison de l'espérance de vie. Peu de projets inter-générationnels.

Après cette présentation du contexte québécois, on nous a présenté particulièrement la coopérative du Village de Cloverdale. De village, la coopérative ne porte pas que le nom puisqu'elle gère un parc de 52 immeubles pour 734 logements et 3000 habitants. C'est donc la plus grande coopérative d'habitation du Québec et la deuxième du Canada, en passe de devenir la première du Canada avec la construction de 112 nouveaux logements. L'histoire de cette coopérative est profondément militante car elle résulte de la lutte des habitants pour éviter que l'ensemble ne soit vendu au privé. Ils se sont organisés pour racheter progressivement. L'organisation en comité de propriété fait que l'ensemble reste à échelle humaine et implique directement le plus de gens possible.

CDH, l'organisme d'accompagnement, qui propose une aide globale et notamment beaucoup de formation, a pour habitude de quitter les groupes 18 mois après la fin de leur construction mais dans ce cas de nouveaux projets naissent en permanence et malgré la grande autonomie des groupes internes il reste ce besoin d'accompagnement.

CHAMAREL

Plusieurs personnes impliquées dans le projet Chamarel étaient présentes lors de cet atelier. L'un d'eux, Patrick Chrétien, a entamé la présentation du projet en rappelant comment quelques amis se sont demandé le moyen d'éviter la maison de retraite avec ses travers bien connus. Ils avaient entendu parler du projet des Babayagas de Montreuil et chacun a donc invité des amis susceptibles d'être intéressés par ce genre d'expérience. P. Chrétien nous a présenté ce premier tour de table et les raisons de chacun de prendre en main sa vieillesse. Parmi toutes les raisons invoquées on retrouve principalement : vivre dans un cadre d'amis ; un milieu personnel stimulant en indépendance et autonomie ; éviter le tunnel de la maison de retraite ; vivre en continuité la vie personnelle et la vie professionnelle via le côté coopératif.

A la suite de cette réunion, une dizaine de personnes ont continué à se rencontrer régulièrement pendant six mois pour tomber d'accord sur les valeurs

communes de ce projet et déterminer quelques modalités pratiques autour de la forme du projet. C'est ainsi qu'est née l'association loi 1901 de Chamarel dont l'objectif est à terme de créer un lieu de vie permettant de vivre activement une retraite selon les principes qui ont toujours été chers à ses membres : engagement social, associatif, culturel et politique. Le travail d'équipe et la coopération d'autre part sont des aspects sine qua non qui réunissent les futurs associés.

Les quatre valeurs fondatrices sélectionnées sont :

- La coopération : gestion collective et régulée du projet, puis du lieu de vie
- L'écologie : construction et fonctionnement respectant les normes du développement durable
- La citoyenneté : aménagement du lieu pour qu'il soit ouvert, disponible à d'autres groupes et pour poursuivre notre participation à la vie locale sur tous les plans (associatif, culturel...)
- Le respect de la vie personnelle : articulation maîtrisée entre la vie personnelle et le collectif dans le respect de la laïcité.

Le projet s'articule autour de trois principes issus des valeurs ci-dessus et de celles promues par les coopératives :

- Une personne = Une voix
- Propriété collective dissociée du droit d'usage
- Non spéculation

La non-spéculation est notamment garantie par les statuts de la SAS et le système permettant de ne récupérer ses parts sociales augmentées seulement de l'inflation, indépendamment des fluctuations du marché de l'immobilier.

Le logement en lui-même est prévu pour être adaptable au handicap (nuance : pas forcément adapté initialement mais les possibilités d'évolution dans ce sens sont prévues). En 2005 le Conseil Régional de Rhône Alpes a fixé 3 niveaux d'équipement pour un bâtiment pouvant accueillir le handicap, l'objectif de Chamarel est de viser le niveau le plus exigeant.

Chamarel Actuellement :

Le projet a récemment franchi l'obstacle principal qui consiste à trouver du foncier. C'est donc sur la commune de Vaulx en Velin, d'où sont originaires une partie des adhérents, que sera construit l'immeuble de Chamarel. Aujourd'hui 22 adhérents cotisent à l'association et 7 futurs habitants possèdent des parts sociales de la société. M. Chrétien précise que les statuts de la société ont été étu-

diés pour se rapprocher le plus possible de la forme des statuts de coopérative qui naîtront prochainement afin de pouvoir effectuer une transition facilement.

Le planning du projet projette d'entamer la discussion avec les architectes en janvier, de déposer le permis de construire dans les deux ans puis, un an et demi est réservé à la construction proprement dite pour un emménagement en 2016.

Chamarel est un projet qui ne vise pas l'intergénérationnel, au vu de leur activité sociale, les membres ne ressentent pas le besoin de partager leur logement avec un échantillon plus large de leur tranche d'âge. Celle-ci se fixe une marge approximative de 15 ans d'écart. Comme le souligne Patrick Chrétien, leurs activités ne se concentrent pas seulement autour de Chamarel et ils sont en contact permanent avec des jeunes, d'autre part il y a un côté gênant au caractère parfois utilitariste de l'intergénérationnel.

Pour finir Patrick rappelle que l'association « Les amis de Chamarel » (adhésion :10) réunissant les sympathisants du projet, propose des bulletins réguliers informant de l'avancée du projet.

« BONJOUR GÉNÉRATION », FEDOSAD, SAINT APOLLINAIRE :

Le dernier projet abordé lors de cet atelier intense est celui de « Bonjour Génération », habitat intergénérationnel accompagné par FEDOSAD et situé à Saint Apollinaire près de Dijon. Ce lieu hautement équipé et complet bénéficie des investissements de la mairie. Le nombre d'infrastructures est impressionnant : crèches, ludothèques, espaces communs, accueil de jour Alzheimer... Cela fait dix ans que le projet existe.

Propositions des participants et évaluation

1. IDÉES-FORCES

- L'intergénérationnel, ce n'est pas naturel, c'est un choix ; il faut partager des valeurs, mettre de l'énergie en permanence.
- L'importance des chartes : les évaluer, prévoir leur évolution.
- Les conflits ne se résolvent pas au niveau des valeurs, mais au niveau des besoins, qu'il faut bien identifier. avant.
- La spécificité des problèmes de 4^{ème} âge : accompagnement, dépendance, ...
- Des exemples de ce qui facilite le lien social, mais ne doit pas être contraint : repas en commun, petits services équilibrés, peu de turn-over ...

2. PROPOSITIONS

- Organiser les retours d'expérience, très importants : créer un groupe de travail qui mixe l'initiative des citoyens et la politique publique (bailleurs sociaux et collectivités locales), créer un forum d'échanges.
- Etudier ce qui s'est vécu dans les exemples en France et à l'étranger pour avancer et ne pas faire les mêmes erreurs, évaluer pourquoi l'intergénérationnel fonctionne à certains endroits et pas ailleurs.
- Faciliter la diversité des initiatives.

Conclusions

Les projets intergénérationnels sont sujets à expériences, que ce soit en France ou à l'étranger. Il s'agit de situations dans tous les cas difficiles. Des prototypes existants on peut retenir l'importance de la charte qui ne doit pas induire de problèmes d'adaptabilité. De manière générale il est important que tous les habitants partagent les mêmes attentes du logement. La proximité entre les individus est primordiale car les conflits de valeurs sont insolubles et les conflits de besoins demandent l'intervention de médiateurs professionnels. Quand au caractère naturel ou pas de l'intergénérationnel, le débat reste ouvert.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Article Présentation Anne Labit** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B1_Presentation_Anne_Labit_ERES.pdf

■ **Projet Saint-Apollinaire** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B1_Presentation_StApollinaire.pdf

ATELIER B2

Samedi 17 novembre 9h→10h30

MIXITÉ D'USAGE : CONJUGUER HABITAT ET ACTIVITÉS SOCIALES ET /OU ÉCONOMIQUES

Pilote de l'atelier :
Audrey GOLLUCCIO (Habicoop)

Secrétaire de l'atelier :
Denis et Anne-Marie BRUCKERT

Objectifs de l'Atelier

- **PARTAGER** les témoignages de projets d'habitat participatif intégrant des activités sociales et / ou économiques.
- **ANALYSER** l'impact de ces activités sur le territoire et sur le collectif d'habitants.
- **POINTER LES ENJEUX** et les freins liés au développement de la mixité d'usages dans les projets d'habitat participatif.

PARCOURS

B

Thématique :
pour réfléchir
sur l'habitat
participatif

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
5 min	Présentation des objectifs et du fonctionnement de l'atelier	Information des participants	Animateur (Audrey Golluccio)
15 min	Présentation de l'expérience du Château partagé de Dullin	Information des participants	Thomas Lefrancq, Habitant et co-gérant du Château partagé de DULLIN. Président de l'association qui gère l'épicerie sur place et porteur d'un projet de boulangerie.
15 min	Présentation d'expériences au Québec	Information des participants	Clévis CABRERA, Chargée de projet CDH (Conseil en Développement de l'Habitation), Groupe de Ressources Technique du Québec. Cécile ARCAND, Agente de développement AGRTQ (Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec).
45 min	Echanges avec la salle	Définition avec les participants des freins et des pistes à explorer sur les thèmes développés	Echanges, témoignages et débats
10 min	Conclusion	Synthèse des échanges	Animateurs et secrétaires (Audrey Golluccio, Denis et Anne-Marie Bruckert)



Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 50

TÉMOIGNAGE CHÂTEAU PARTAGÉ DE DULLIN

En Savoie, six familles dans un village de 300 habitants dont 3 familles ont un projet économique.

LES DIFFICULTÉS IDENTIFIÉES

Les activités économiques sont génératrices de contraintes pour le groupe :

- Il existe deux structures juridiques distinctes pour gérer les différents espaces (une SCI et une association destinée à gérer cette même SCI). Les membres de ses deux structures sont les mêmes personnes qui empruntent donc une « double casquette ». Cette organisation multiplie les besoins de communication.
- Il existe un règlement intérieur pour la SCI mais pas pour les activités. En effet le groupe pensait « naïvement » que c'était inutile. Or il est impossible de faire sans (nombreux problèmes pratiques, problèmes de temps et d'espace, nécessité de fixer le cadre, nuisances générées par l'activité...)

Par exemple, deux activités économiques se partagent des lieux communs : l'activité maraîchère et celle de chambre d'hôte. Il arrive que l'exercice de l'activité maraîchère salisse la salle commune. Or cette salle est aussi utilisée pour l'accueil des chambres d'hôtes et entretenu par le responsable de cette activité.

Formaliser le cadre de cohabitation des diverses activités économiques dans un règlement intérieur pourrait permettre de diminuer les contraintes.

- L'activité sur place crée une dynamique imbattable par rapport aux personnes

qui ont une activité extérieure. Il en va de même pour les retraités très disponibles.

- Elles posent le problème de l'objet de la SCI.

TÉMOIGNAGE DE PROJETS QUÉBÉCOIS INTÉGRANT UNE MIXITÉ D'USAGE - PRÉSENTATION PAR DEUX CHARGÉS DE PROJET - GRTQ.

Les coopératives de solidarité regroupent à la fois des membres travailleurs et des usagers. Cette organisation permet la combinaison d'un emploi, d'un logement, et d'un service.

- **L'ESTUDIANTINE** : Elle est composée d'étudiants logeant et étant impliqués pendant la durée de leurs études. Des membres permanents maintiennent la coopérative (gestion...) et des membres de l'université interviennent en soutien.
- **La GRANDE VIE** : Elle est composée d'une résidence pour personnes âgées (une vingtaine de logements). Les membres sont âgés de 75 ans et plus. Ils évoluent en auto-gestion, disposent de services de soins, de repas (ouverts aux personnes âgées extérieures...) Les soignants et les personnes assurant le quotidien sont membres travailleurs et font partie de la coopérative.

- **Autre exemple : une coopérative existant depuis 6 ans.**

Sur une avenue commerçante. Elle est composée d'un restaurant, d'une garderie au rez-de-chaussée. Le restaurant a été créé par les habitants du quartier et n'est pas géré par la coopérative.

Pour la mixité d'usage, les règles sont fixées ensemble en respectant les principes d'harmonie, d'éthique et de respect. Les règles peuvent varier d'un groupe à l'autre.

Si le Québec a démarré en balbutiant comme en France actuellement, le système juridique et financier est aujourd'hui bien cadré.

PRÉSENTATION D'UN PROJET À MONTREUIL.

Les membres sont des familles issues de 11 pays d'Afrique. Le projet est soutenu par la mairie. Suite à leur expulsion, ces familles ont décidé de monter ce projet.

Leur objectif prioritaire était de pouvoir disposer de logements décents sur le plan sanitaire et de créer un pôle économique.

CONCLUSION

Les idées fortes de l'atelier : montage juridique et financier avec le souci d'équité entre le collectif et l'activité économique / sociale.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

Les participants ont retenu l'importance de cadrer les projets d'habitats participatifs présentant une mixité d'usage en définissant clairement les objectifs, les attentes et les contraintes. Ils s'accordent sur la nécessité de disposer d'un cadre juridique adapté à ce type de projets. Cependant il est tout de même possible d'engager un projet avant que l'adaptation de ce cadre juridique soit effective. La participation de tous les acteurs organisés autour d'une structure associative est un moyen d'assurer une bonne qualité du dialogue entre habitants et professionnels.

2. PROPOSITIONS :

En ce qui concerne le déroulement de l'atelier, les participants semblent vouloir approfondir la partie technique en s'appuyant sur des projets existants. L'adaptation du cadre juridique et la mutualisation des expériences sont considérés comme indispensables au développement de ces projets.

Synthèse faite en plénière de clôture

A partir de témoignages comme celle du Château Partagé (Savoie), repérage des difficultés rencontrées, échanges autour d'un souci d'équilibre entre la vie du collectif et les activités économiques / sociales.

ATELIER B11

Samedi 17 novembre 16h05→17h35

HABITAT PARTICIPATIF : UN OUTIL POUR VIVRE ENSEMBLE

Pilote de l'atelier :
Brigitte Bouvier / Daniel Jaunas

Secrétaire de l'atelier :
Daniel Jaunas

Objectifs de l'Atelier

- **DÉVELOPPER LE DIALOGUE** entre habitants sur ce qu'ils attendent de l'habitat groupé pour ceux qui s'y inscrivent et sur le bilan/attentes pour ceux qui y ont vécu entre trois mois et trente-cinq ans...
- **MONTRER** que l'habitat participatif répond à des désirs de vie familiaux, de citoyenneté, d'initiative collective et de responsabilité écologique et dépasse donc ainsi largement les enjeux immobiliers...

PARCOURS

B

Thématique :
pour réfléchir
sur l'habitat
participatif

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
10 mn	Présentation de l'atelier		animateur
1h15	Echanges	Faire parler ceux qui ont acquis une "expertise d'usage" à ceux qui sont en vue ou en train de l'acquérir.	Les participants... Un questionnaire distribué la veille et le matin permettra de mesurer les principales attentes et d'ouvrir le débat

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 45/50

Rapide hommage au groupe projet diapason de Paris, dont le projet a été annulé en août 2012, après plus de 4 ans de travail, par la ville de Paris, malgré l'obtention d'un permis de construire et à la veille du lancement du programme. Ce projet a été initialisé par Maryse Rivoire, cet atelier avait été pensé avec Maryse.

Deux habitats présentés par deux habitants :

Le Kolkhoze, présenté par Brigitte Bouvier, situé à Saulx les Chartreux (Essonne) 18 km de la Porte d'Orléans, achevé en septembre 1978, habité par 6 familles (2 ou 3 enfants chacune), 325 m² d'espace collectif.

La Fonderie, présenté par Daniel Jaunas, situé à Vanves (Hauts de Seine) de l'autre

côté du périphérique, achevée en janvier 1987, habitée par 8 familles (2 ou 3 enfants chacune), 180 m² d'espace collectif.

Un grand nombre de questions ont été posées, nous avons réparti ces questions dans un ordre logique et apportons l'un et l'autre nos réponses.

« Vous vous connaissiez avant de faire le projet ? »

BB : nous étions deux familles à l'origine du projet (pour l'achat d'une maison en commun) puis un terrain trouvé, nous sommes passés à 4 puis 6 familles invitées par les membres du groupe initial.

DJ : un noyau était composé d'anciens copains de lycée, mais une partie du



groupe n'était soit pas prête au moment de la signature de la promesse de vente du terrain, soit ne souhaitait pas venir à Vanves. Le groupe a donc été complété par une famille venant d'un autre groupe, également intéressée par le terrain, (ce groupe a créé quelques années plus tard un habitat groupé à Chaville), deux familles venant des fichiers du MHGA (mouvement pour l'habitat groupé auto-géré), une famille amie amenée par une famille venant du MHGA, et une famille recrutée en dernier sur petite annonce (plus de 40 réponses, dont la mienne fut sélectionnée).

« Quel était le profil des familles ? »

BB : notre projet était voulu autour des enfants ; nous étions tous des jeunes (moins de 30 ans) avec 2 ou 3 enfants par famille ; deux enfants sont nés après notre emménagement. On peut dire que nous étions des classes moyennes supérieures (architecte, conducteur de travaux, chercheurs, ingénieurs, techniciens, laborantine, bibliothécaire...).

DJ : Nous avions à l'époque (il y a presque 30 ans) presque tous entre 32 et 36 ans, à trois exceptions près (45 ans environ), presque tous les enfants avaient entre 0 et 8 ans, à deux exceptions près (ados). Maintenant nous sommes dans les soixante !

« Comment s'est passée la période de conception »

BB : nous nous sommes réunis une fois par mois durant un an, chez les uns ou les autres, à partir du moment où le terrain était arrêté. Au fur et à mesure des discussions, le projet commun s'est construit et les espaces collectifs ont pris de plus en plus d'importance

DJ : c'était un des moments les plus positifs du groupe. Nous faisons connais-

sance, et repérons nos convergences et nos divergences. Mais globalement les convergences l'emportaient ce qui a fait générer une excellente ambiance dans le groupe, et les divergences ont permis d'expliquer comment nous avons pu sans problème nous répartir dans l'immeuble. Nous avons en outre été très bien soutenus par la femme de l'architecte qui a mis ses talents de psychologue au service du projet.

« Y a-t-il eu des difficultés avec la municipalité »

BB : aucune difficulté, c'est même le Maire de la commune qui a aidé l'architecte (futur habitant du projet) à trouver un terrain. Il avait favorisé quelques années auparavant une opération en coopérative et était sensible à de nouvelles formes d'habitat.

DJ : nous achetions une friche industrielle. La mairie n'était pas impliquée dans l'achat. Nous sommes allés cependant voir le maire, mais juste pour qu'il comprenne qu'il ne gagnait pas vraiment d'électeurs dans cette opération. Quand la mairie est passée à gauche, en tant que l'un des centres politiques de la commune, les liens avec la mairie ont donc été plus forts (mais un peu méfiant aussi), mais elle est repassée à droite 6 ans plus tard !

« Quels sont les espaces communs et comment sont-ils gérés ? »

BB : Nous avons une très grande salle collective (80 m²), un petit salon (25 m²), un atelier de bricolage, deux locaux annexes (vélos, congélateurs communs), une cave commune, un labo photo et un jardin commun de 600 m².

Toutes les dépenses afférentes sont divisées par 6. Nous entretenons nous-mêmes ces espaces, à tour de rôle, mais sans véritable organisation. Nous organisons environ 2 fois par an des week-ends de travaux collectifs (entretien des espaces collectifs et du jardin).

DJ : Pour notre part, nous avons d'une part un appartement commun (sdb+2 petites chambres d'amis + coin cuisine + salle commune), prolongé par une terrasse commune, une salle de jeux pour les enfants, un atelier commun (équipé bricolage), cave commune (avec séparation pour chaque famille) ainsi qu'une cave à vin, local à bicyclettes. Le système de gestion était simple : priorité pour les usages communs, puis pour les usages par chacun d'entre nous, puis pour l'usage par des amis, mais toujours sous la responsabilité d'un habitant, droit pour tout habitant de participer à tout ce qui se passait, y compris lors d'un usage privatif). L'état de ces locaux et les travaux qui pouvaient y être nécessaires étaient discutés en réunion de copropriétaires.

« **Comment sont gérées les chambres d'amis ?** » « **Qui supporte les coûts des parties communes ?** » « **Qui fournit les draps ?** » « **Comment sont gérées les réservations des chambres d'amis ?** »

BB : nous n'avons pas de chambres d'amis mais accueillons dans les familles ceux qui veulent venir en fonction de la disponibilité de chacun.

DJ : Pour notre part, le principe était de faciliter l'usage de tous, tout en utilisant la notion « premier réservé, premier servi » mais en ne réservant jamais plus de 6 jours une chambre d'amis. Il va de soi que ce sont les propriétaires qui fournissent et lavent les draps ! De toute façon personne n'est logé par la Fonderie, mais par un habitant de La Fonderie. En termes d'investissement, nous payons tous les parties communes selon nos parts dans la coopérative, donc selon la taille d'un appartement. Les plus riches n'utilisent pas forcément plus, mais paient plus que les plus pauvres. Le principe a été introduit, devant une grande disparité selon les taux d'utilisation, de faire payer aussi un coût de fonctionnement aux propriétaires qui réservaient une chambre ou la salle commune pour leurs amis. Le prix reste cependant modique. Le propriétaire décidant s'il se faisait rembourser ou non par ses amis. A quelques petits incidents près, le système a bien fonctionné. Il est vrai que situés près du salon des expositions de la Porte de Versailles, nous étions très sollicités.

« **Comment sont placés les espaces communs ?** »

BB La salle collective est au cœur de l'opération ; les appartements qui sont des triplex sont desservis par une coursive intérieure en balcon sur cette salle. Donc la salle est un espace situé au cœur des circulations quotidiennes, ce n'est pas un espace isolé où l'on va exceptionnellement, il y a toujours quelqu'un qui y passe, ou y bricole, des enfants qui y jouent, avec qui on peut discuter depuis la coursive.

DJ Au rez-de-chaussée, sur le côté le moins bien éclairé, là où personne ne voulait habiter !

« **Quelles sont les limites entre espaces collectifs et privés ?** »

BB : des portes font la limite à deux niveaux : au niveau de la salle collective et au niveau de la coursive. Ces portes sont en général ouvertes mais quand on veut être tranquille, elles sont fermées. Et ça, tout le monde le comprend et le respecte.

DJ Nos limites sont des portes, pour l'essentiel, ouvertes ou fermées. On peut cependant signaler que les deux logements du rez-de-chaussée ont bénéficié d'une partie privative du jardin. L'un en a fait une terrasse très accueillante et très ouverte, avec peu de distinction avec l'espace public, l'autre a au contraire fait une terrasse surélevée entourée de buissons. Chacun sa vision !

« **Les enfants peuvent sortir sans la surveillance des parents ?** »

BB Nous avons installé les chambres d'enfants au rez de chaussée donnant d'un côté directement sur la salle collective et de l'autre sur le jardin. Ils circulaient d'un appartement à l'autre librement. La famille vivant au premier étage (séjour/cuisine /terrasses) et les parents vivant au niveau supérieur (chambre, bureau, salle de bain).

DJ Notre bâtiment n'est pas sur rue, et est donc protégé par un bâtiment sur rue, en dessous duquel un porche nous relie à la ville. Nous avons une petite barrière (rarement fermée) qui sépare la Fonderie de la rue. Mais c'est un espace de parking et de circulation qui était là (transformé parfois en terrain de football). Les enfants pour l'essentiel se retrouvaient de l'autre côté dans le jardin qui est séparé du cimetière par un mur très élevé. Il n'y a pas eu de surveillance défectueuse par les baby-sitters ou les parents !

« **Avez-vous programmé des réunions régulières une fois dans les lieux ?** »

BB Aucun formalisme. Nous faisons des réunions quand il y en a besoin. Cependant, une fois par an nous organisons une réunion formelle de la SCI, obligatoire statutairement. Nous sommes restés en SCI (alors qu'à la signature chez le notaire, il y avait obligation d'établir un règlement de copropriété) car nous pensons que ce statut correspond mieux à ce que nous avons voulu créer.

DJ Nous avons fonctionné de manière hebdomadaire durant la première année, puis nous avons desserré un peu par la suite. L'avantage d'être sur place était que nous pouvions facilement nous rencontrer, d'autant plus que les enfants en bas âge limitaient notre indisponibilité et que nous pouvions facilement

descendre en réunion après les avoir couchés, quitte à monter tous les quarts d'heure pour les surveiller. Mais globalement, le rythme des réunions est rapidement descendu à la réunion mensuelle, qui a duré une bonne dizaine d'années. Progressivement nous avons maintenant une réunion trimestrielle.

« Vous arrivez à faire appliquer vos règles avec une réunion par mois ? »

BB Comme on se voit quotidiennement, il n'y a pas de problème : on sait se parler

DJ Nous n'avions pas tant de règles à faire appliquer, et en plus, nos règles étaient les plus simples possibles. Sans compter qu'on n'a jamais vraiment écrit de charte, ni de règlement de vie. Notre principe était plutôt d'adopter quelques règles simples (consensus notamment) et de valider les choix que nous faisons au fur et à mesure.

« Est-ce qu'il y a des services qui se rendent entre habitants : exemples grands parents qui vont chercher les enfants à l'école ? »

BB Les enfants ayant tous les mêmes âges, ils allaient en groupe à l'école et en revenant, se retrouvaient dans l'immeuble sans surveillance particulière : il y avait toujours un ou deux adultes auxquels ils pouvaient s'adresser en cas de besoin.

DJ Evidemment qu'on se rend tous des petits services, mais nous avons tous le même âge, et donc tous besoin des mêmes services. Dans les faits, durant plusieurs années, nous avons salarié un garçon et une fille pour s'occuper des enfants entre 16h30 et 19h. Cela a forgé une communauté d'enfants, et c'était bien pratique. Bien sûr, si à 19h un parent manquait (et nous avons des patrons qui tiraient sur la corde !) ses enfants étaient accueillis par d'autres... Ce n'était pas bien compliqué, et combien de soucis en moins !

« Ça fait un peu monde des bisounours ! »

BB après coup, c'était bien le monde des bisounours. Cela ne veut pas dire qu'il n'y ait pas eu de conflits : l'avantage, c'est qu'on les exprimait (parfois violemment) et qu'on s'obligeait à les résoudre pour pouvoir continuer ensemble. Sinon, ce serait devenu invivable et ça n'aurait pas duré 35 ans.

DJ Deux choses : c'est vrai que nous cherchions un monde convivial. On a donc toujours favorisé la convivialité, même quand il y avait de très sérieux différents entre nous. La violence ne s'exprimait donc pas comme elle peut s'exprimer dans la rue, ou dans un logement banal. En même temps, on avait en revanche une pression sociale qui s'est toujours insinué entre nous. Donc, nettement plus sympa, mais pas toujours drôle !

« Est-ce que l'habitat groupé est un outil de stabilité familiale ? »

BB Evident pour moi. J'ai le sentiment que la femme était « désenclavée » de son rôle de mère et de femme de ... En cela, la vie familiale était moins prégnante et plus légère : ce qui facilitait sa pérennité. Lorsque l'on rentrait le soir, on passait souvent faire un petit tour chez les voisins avant de rentrer dans son logement. On retrouvait sa famille avec d'autant plus de plaisir.

DJ Pour ma part, j'ai eu l'impression que l'habitat groupé était un fort ciment de stabilité familiale. Je l'ai d'abord ressenti pour moi, quand j'ai divorcé, car on me faisait comprendre que je ne divorçais pas qu'avec mon épouse, mais un peu avec tout le groupe, ce qui, à l'époque n'était pas mon intention. On a ensuite fait sentir à mon ex-épouse que l'on n'avait (et pour cause !) pas choisi son nouveau compagnon, ce qui fait qu'après deux ans d'habitat dans un appartement distant d'un pâté de maison, mon ex m'a proposé de revenir à La Fonderie et a pris le relais dans mon appartement. En sens inverse, j'ai vu deux couples dans l'immeuble qui ont eu des moments difficiles, mais qui ont réussi à durer. Je ne suis pas sûr que cela se soit passé de la même manière dans un habitat traditionnel. Pour moi, c'est aussi le signe d'un certain danger.

« Est-ce que les enfants qui ont grandi dans ces habitats vivent aujourd'hui dans des habitats participatifs ? » « Comment en parlent-ils ? »

BB Ils ne vivent pas de notre façon mais nous sont reconnaissants de l'enfance extraordinaire qu'ils ont vécue et qu'ils vantent régulièrement: ils sont restés très liés, ce sont des frères et sœurs (c'est pour cela qu'il n'y a pas eu de couples entre eux !) qui reviennent dès qu'il y a une fête dans l'immeuble, se rencontrent beaucoup durant les vacances, se contactent régulièrement...

DJ J'ai aidé récemment une étudiante en sociologie à faire une enquête parmi nos jeunes. Aucun d'entre eux ne vit en habitat participatif, même si plusieurs ont longtemps vécu en colocation. Mais je sais que quelques-uns de nos enfants sont dans des groupes projets. Je crois qu'il y a plusieurs raisons à cette situation. La première est que : à trente ans, nos enfants ne nous ont toujours pas faits grands parents, alors qu'à leur âge, nous étions en train de construire notre habitat groupé, avec des petits (eux) de 3 ou 5 ans ! La deuxième est que sur notre centaine d'habitats construits et habités, nous avons dû avoir plusieurs autres centaines de tentatives échouées. Bref, notre système est trop marginal. Tant que nous n'avons pas plusieurs milliers d'habitats groupés en place, nous ne pourrons pas mesurer la reproduction de ce que nous avons vécu par nos enfants. N'oublions pas qu'aujourd'hui, lorsque nous parlons de 300 projets,

nous pourrions dire aussi que sur les 5 dernières années un peu plus d'une dizaine de projets sont arrivés à terme. Il n'y a donc rien à reprocher à nos enfants. Par contre, ils ont tous une vision très positive de ce qu'ils ont vécu, ils continuent tous à se voir, à se rencontrer, à faire des fêtes, même passé 35 ans, un mariage, et parfois (cela arrive enfin) un enfant...

« Vos jeunes participent plus facilement à un réseau social fort. »

BB oui, ils sont pour la plupart bien intégrés, avec une vie professionnelle stable, une conscience politique. Pour nous, les adultes, nous sommes tous investis dans des associations, partis politiques... Sur les 12 adultes de l'immeuble, 4 ont pris des engagements municipaux (3 maires adjoints et une conseillère municipale)

DJ Je crois que c'est une caractéristique forte de ces enfants. Je n'en ai jamais vu aucun subir des mois et des mois de chômage, devoir choisir des boulots inintéressants ou mal payés. Ils ont pour la plupart, bien réussi dans la vie. Et je suis sûr que l'habitat groupé les a beaucoup aidés !

« Comment avez-vous fait pour sélectionner les nouveaux arrivants ? »

BB 3 familles sur 6 ont changé : nous avons un accord tacite entre nous : celui qui s'en va propose jusqu'à 3 familles au groupe pour approbation. Mais cette règle n'est que morale : 2 des changements se sont faits de façon satisfaisante (des personnes qui étaient déjà venues dans l'immeuble, amies d'une des familles) le 3^e changement s'est fait par une agence immobilière : nous avons refusé une première famille qui voulait clore le jardin devant chez elle.

DJ Nous venons justement de faire connaissance de nos nouveaux voisins. Ils ont l'âge de nos enfants, et nous n'avons strictement rien fait pour les sélectionner. Ce sont eux qui ont trouvé sympa de vivre dans ce type d'habitat.

« La revente des parts se fait-elle au prix du marché ? » « A qui revient la plus-value ? »

BB la revente se fait au prix du marché, quand quelqu'un part, il doit bien se reloger ailleurs. Il faut savoir que le fait d'avoir d'importantes surfaces collectives pénalise le revendeur : cela décote le prix du bien (les surfaces collectives sont considérées comme une contrainte !).

DJ Nous n'avons pas d'autre repère, trente ans plus tard, que le prix du marché. Et les vendeurs empochent la plus-value... Nous n'avons pris aucun engagement il y a trente ans, sur ces questions-là, et je suis à peu près certain que seuls quelques couillons comme moi auraient tenus ces engagements !

« Est-il envisageable d'avoir des locataires ? »

BB Non, nous sommes en SCIA d'attribution fermée : les porteurs de parts

doivent habiter le logement, ça ne pouvait pas être un placement locatif.

DJ Nous avons un couple qui avait prévu un studio pour son grand garçon. Depuis plus de 15 ans, nous avons une locataire dans ce studio. Cette jeune femme n'a pas choisi de s'intégrer à nous. Nous lui disons bonjour quand nous la croisons ! Les autres n'avaient pas les moyens de faire du locatif, et nous n'avions pas le temps de chercher un partenaire bailleur social. Je pense personnellement que l'idéal est d'avoir un mix entre locataires et propriétaires, pour une raison fort simple : les propriétaires dépassent les trente ans sur place, les locataires sont dans un parcours et partent en moyenne tous les 7 ans. Cela nous aurait permis de renouveler un groupe quasiment stable durant 25 ans. Un groupe, cela doit se renouveler régulièrement pour vivre. C'est la raison pour laquelle je me suis engagé dans un autre groupe, un groupe projet, pour changer d'air !

« La SCI peut-elle racheter un logement qui se libère et le louer à tarif social »

BB Vu les coûts de l'immobilier, je ne vois pas cela envisageable

DJ Non, notre SCCC (société civile coopérative de construction) est une forme d'association entre propriétaires privés, elle ne peut pas jouer le rôle qu'on veut faire jouer aux futures coopératives d'habitat.

« est-ce que vous envisageriez un habitat intergénérationnel ? »

BB 3 familles d'origine sont à la retraite. On est devenu de fait un habitat intergénérationnel puisque les nouveaux arrivants sont beaucoup plus jeunes

DJ Si nous vivons dans un habitat monogénérationnel, c'est uniquement parce qu'il n'y avait personne d'autres générations qui était intéressé par notre projet, et aussi parce que la question de l'intergénérationnalité, très à la mode aujourd'hui, n'était pas une revendication très porteuse à l'époque. Maintenant, si une partie des appartements se vend à des gens qui ont l'âge de nos enfants et que l'autre moitié des habitants reste, on va devenir intergénérationnel. Nos mames vont-elles garder les moutards des jeunes qui vont s'installer chez nous ?

« et la mixité sociale ? »

BB nous sommes des familles de niveau social et culturel relativement homogènes. Je pense que cette homogénéité était bénéfique au groupe et à sa longévité. On ne peut pas vivre quotidiennement entre familles qui seraient trop différentes.

DJ Le problème des copropriétés, c'est que si la majorité est riche, elle va chercher naturellement, en multipliant les travaux d'amélioration, à faire fuir les plus pauvres. Et si la majorité est pauvre, elle va, en laissant l'immeuble se dégrader,

faire fuir les plus riches. C'est une loi générale. Et si nous n'avons pas fait, dans l'habitat groupé, de la mixité sociale, les mêmes règles naturelles sont également à l'œuvre. Mes voisins veulent faire un ravalement tous les dix ans. Moi je ne peux pas. C'est aussi pour cela que je pars. La lutte des classes existe aussi au sein de l'habitat groupé ! Maintenant, je n'ai strictement aucune solution à proposer pour développer la mixité sociale. Mais cela vaut le coup de chercher...

« Où est-ce que cela coince, dans l'habitat groupé ? »

BB sur des petites questions du quotidien : (est-ce qu'il faut faire le ménage ?), est-ce que l'on achète tel truc, certains pensent qu'ils en font plus que d'autres... La première année a été une année de « frottements », principalement autour des enfants : nous n'avons pas tous la même conception de leur éducation. Au bout d'un an, tout cela s'est réglé. Il ne faut pas avoir peur de se « frotter » : c'est vraiment quand on vit tous ensemble que le groupe se fait.

DJ Personnellement, je pense que le fait que notre association, le MHGA n'ai pas su ou n'ai pas pu mettre en place un outil d'animation entre les différents habitats groupés est le point le plus négatif. Nous avons laissé filer un certain nombre de nos engagements d'il y a 25 ans. La solitude permet toujours aux vieilles habitudes de revenir. Nous avons beaucoup trop de petits propriétaires ! Merci d'avoir relancé le mouvement : nous avons maintenant quelques moyens pour résister !

« Faites-vous la différence entre habitat groupé, participatif, coopératif... ? »

BB peu de différence si ce n'est que la coopérative permet une plus grande mixité: mais moi je tiens à un terme qui disparaît peu à peu des préoccupations actuelles : l'autogestion. Nous nous revendiquons comme un groupe autogéré.

DJ Personnellement, ayant vécu près de 30 ans dans un habitat groupé, je ne vais pas changer de vocabulaire pour faire plaisir aux uns ou aux autres. J'aime bien le terme d'habitat coopératif, mais le fait que ce terme réduit l'habitat coopératif à un statut qui ne sera jamais majoritaire au sein de l'habitat groupé me désole. Je n'aime pas le terme d'habitat participatif, même si je comprends qu'il plaise aux collectivités locales. Ce qui m'importe, ce sont deux choses : ce doit être une démarche collective et cela doit permettre de développer des collectifs d'habitants, apte à construire un monde nouveau qu'on ne peut se contenter de construire dans le domaine de la production économique.

« Qu'avez-vous gagné dans ce projet ? »

BB un quotidien chaleureux, des partages, une famille très élargie, une vraie

solidarité dans les moments difficiles... Je suis seule maintenant dans 150m2, c'est beaucoup trop grand mais je ne peux pas quitter cet habitat et mes voisins.

DJ J'ai participé à une expérience de construction démocratique sur le long terme dans un groupe stable. Je ne suis pas totalement satisfait de ce que j'ai obtenu. Mais je suis loin d'être malheureux de ce que j'ai vécu. C'est pour cela que je recommence !

Pour aller plus loin (liens Internet, références, ...) :

Résultats d'une petite enquête à partir d'un questionnaire distribué sur notre stand Eco Habitat Groupé (docs pdf)

Propositions des participants et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- Des témoignages formidables, une belle leçon de tolérance, qui donne envie ...
- Pas de charte, résoudre les problèmes au fur et à mesure, apprendre à vivre ensemble sans trop de contraintes. Et tenir le coup : le plus dur est au début, le meilleur à venir...
- L'intérêt de l'autogestion.
- Lien social très fort, mais difficultés de sortir de l'entre soi, de la mixité socio-professionnelle et/ou générationnelle.
- Les enfants qui ont grandi dans une telle démarche d'habitat n'y restent pas spécialement, mais ils gardent des liens forts et un réseau.

2. QUESTIONS ET PROPOSITIONS :

- Baliser les erreurs classiques de vie commune (recrutement, construction, vie quotidienne)
- Clarifier les différents types d'habitat collectifs : nés d'une envie de vivre avec des amis, ou de partager des espaces parce que c'est plus pratique moins cher, ou par idéologie ...
- Jusqu'où aller dans la mixité ou les différences, pour un meilleur « vivre ensemble » ?
- Développer les services entre les personnes, avec des modes de paiement différents (heures de disponibilités, etc), pourrait permettre à des personnes à revenu faible de prendre leur place dans l'habitat participatif ?

- Les pouvoirs publics devraient être regardants pour que la mixité sociale soit mise en avant.
- Quels outils mettre en place pour accueillir les nouveaux, en locatif ou accession ? Comment accéder et accélérer quand c'est urgent de se loger ?
- Créer un atelier comptabilité-gestion-droit pour éviter que ces questions ne parasitent trop les débats.
- Permettre de mieux appréhender par la force du témoignage de la visite.

Synthèse faite en plénière de clôture

Beaucoup de projets présents parmi les participants, avec des questions très pratiques et concrètes (mise en place du groupe ? utilisation de la salle commune ? mode de solidarité avec ceux qui avaient moins de moyens financiers ? ...)

Deux constats importants :

- difficulté et importance de distinguer ce qui est « légal » du « vivre ensemble » : il faut réfléchir à l'un et à l'autre
- grosse difficulté pour gérer la mixité sociale, alors que c'est une demande très forte et pertinente de l'ensemble des participants.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Questionnaire EHG :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B11_questionnaire_desirs_bilan_HabitatGroupe.doc

■ Résultat questionnaire :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B11_resultats_questionnaire.pdf

MIXITÉ SOCIALE : QUELS MONTAGES ?

A10 - Montage financier, mixité sociale et statut juridique : questions, solutions, outil juridique

**B3 - Ouvrir l'Habitat Participatif à de nouveaux publics - Casser les préjugés
Pourquoi se poser la question de la mixité ?**

B8 - L'habitat participatif en locatif social : hier, aujourd'hui et demain

**B10 - Rendre abordable à tous l'Habitat Participatif en milieu urbain,
quelles mises en question ?**

C3 - Des montages juridiques et financiers originaux

ATELIER A10

Samedi 17 novembre 9h→10h30

MONTAGE FINANCIER, MIXITE SOCIALE ET STATUT JURIDIQUE

Pilote de l'atelier / Animation de l'atelier : Olivier Cencetti (L'Echo Habitants)

Animation de l'atelier : Olivier Cencetti (L'Echo Habitants)

Pierre Levy (administrateur Habicoop et Directeur de Regain (Marseille))

Secrétaire de l'atelier : Gérard Vabre (Les HabLeS)



PARCOURS

A

Pratique,
pour réaliser
des projets

Objectifs de l'Atelier

- **PRÉSENTER** les différents critères de choix pour un statut juridique : rapport à la propriété, gouvernance, recherche de non spéculation, recherche de mixité sociale
- **METTRE EN LIEN** avec les cadres opérationnels et de la maîtrise d'ouvrage collective, l'accès au foncier, la réglementation et l'articulation des besoins (situations sociales des habitants)
- **APPROFONDIR** plus spécifiquement les liens entre le montage juridique et le montage financier
- **PRÉSENTER** les principaux montages juridiques utilisés pour des projets d'habitat participatif et leurs principales caractéristiques, particulièrement les SCIA, les Sociétés coopérative de construction et les coopératives d'habitants.
- **PRÉSENTER** les points de blocage actuels pour rendre possible la mixité sociale et les évolutions législatives et réglementaires envisagées

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
5 min	Présentation de l'atelier	Informations générales, plan, etc Mise en évidence des obligations du porteur de projet avec 2 entrées : les objectifs et les contraintes Diversité des cadres opérationnels	Olivier Cencetti (L'Echo Habitants et membre du RAHP)
10 mn	Les critères de choix du statut : la gouvernance - les choix économiques	Donner des pistes de réflexion sans s'appuyer sur un statut spécifique	Olivier Cencetti (L'Echo Habitants et membre du RAHP)
35 min	Les statuts juridiques : Les montages en sociétés civiles SCIA et SCCC	Les statuts juridiques pour l'accession à la propriété Des applications de ces montages pour des réalisations en groupement avec les bailleurs sociaux	Olivier Cencetti (L'Echo Habitants) Pierre-Yves Jan (Eco Habitat Groupé / Parasol (35)) et habitant de la SCC la petite maison à Rennes Bernard Biehler (AMO) et membre du Rahp
40 min	Les statuts juridiques : Les montages en sociétés coopératives	Les statuts juridiques coopératif pour du logement en locatif social. La production de logements « abordables »	Pierre Levy (administrateur Habicoop, Directeur de Regain(Marseille), membre du Rahp)

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 40

1 – INTRODUCTION

L'atelier s'appuie sur la présentation :

Les statuts juridiques seront présentés suivant 2 entrées : d'une part les objectifs des projets et d'autre part, les contraintes. Le but étant d'explorer uniquement les statuts mobilisables actuellement, avec une thématique transversale : la mixité sociale parce que c'est un enjeu majeur exploré par tous les acteurs de l'habitat participatif aujourd'hui et qui ouvre sur des contraintes juridiques (et financières) fortes. Les statuts qui seront plus spécialement explorés sont les sociétés civiles et les coopératives d'habitants.

Considérant les objectifs d'un projet, on peut définir 3 critères principaux permettant le choix du statut juridique :

La gouvernance

- Souhaite-t-on gérer ensemble le projet uniquement pendant la construction ou bien se donne-t-on des règles pour la construction et la vie collective après l'aménagement ?
- Souhaite-t-on gérer ensemble la totalité du lieu d'habitation de façon collective ? Seulement les espaces communs ?
- Souhaite-t-on pouvoir contrôler les entrées / sorties (logique de maîtrise des mutations dans le choix de ses futurs voisins) ?

- Souhaite-t-on permettre une autonomie maximum dans les choix individuels ou au contraire garantir une prise de décision collective ?
- Souhaite-t-on mettre en place des clauses anti-spéculatives ?

Le patrimoine et le statut d'occupation

- Souhaite-t-on détenir un patrimoine en nom propre ou en nom collectif
- Souhaite-t-on occuper son logement détenu de manière patrimoniale ou bien en propriété d'usage
- Le projet intègre-t-il des occupants qui ne seraient pas en capacité d'être propriétaire et qui occuperaient le(s) logement(s) en location.

Le montage économique

- Souhaite-t-on recourir à un emprunt collectif ou à des emprunts individuels ?
- Souhaite-t-on pouvoir mobiliser un financement extérieur ? emprunt bancaire ? épargne solidaire ?
- Souhaite-t-on permettre la constitution d'un 'patrimoine', en faciliter la récupération en cas de départ ?
- Souhaite-t-on maximiser ses chances de négocier du foncier à moindre coût auprès des collectivités locales ?

Considérant les contraintes :

Les contraintes financières

- Celles propres aux familles, et celles propres au projet
- Les exigences de la collectivité en termes de mixité sociale.

Les cadres de la Maîtrise d'Ouvrage collective

- L'autopromotion
- La maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) confiée à un professionnel qu'il soit privé (promoteur) ou public (coopérative d'HLM ou société d'HLM)
- Le CPI : le contrat de promotion immobilière, à quelle phase ?
- La co-maîtrise d'ouvrage
- La VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) qui peut être exigée par un partenaire

2 - LE STATUT JURIDIQUE : LES SOCIÉTÉS CIVILES

On considère la SCIA (ou SCA) : Société Civile Immobilière d'Attribution et la SCCC (ou S3C ou SCC) Société Civile Coopérative de Construction

Ces formes juridiques sont connues pour être porteuses de la phase du projet de construction jusqu'à la livraison. Pour les promoteurs, notaires et banquiers, elles doivent être dissoutes et être remplacées, lors de l'emménagement, par

des copropriétés. C'est justement ce que ne font pas de nombreux habitats auto-gérés, qui, eux, maintiennent la Société dans la durée. En effet pendant la durée de vie de la société, les associés, membres de la société, détiennent des parts de la société et c'est la société qui détient l'immeuble ; ainsi en cas de problème d'un des membres (défaillance personnelle, décès, etc.), le projet, qui est donc porté par la société, ne peut pas être remis en question ; chaque membre étant « indéfiniment responsable des dettes » à hauteur du pourcentage du capital social détenu dans la société.

Tant que la société n'est pas dissoute, c'est elle qui conserve la propriété du site : les associés occupent leur lot (appartement) en « attribution en jouissance ». Ce n'est qu'au moment de la dissolution que les associés passent en « attribution en propriété », devenant les (co)propriétaires de leur lot-appartement (pleine propriété).

Cette formule juridique, parce qu'elle fait un lien direct entre l'apport financier et le lot attribué, permet aux ménages associés d'utiliser leurs droits aux PTZ (prêt à taux zéro) ou autres prêts dont le 1% employeur.

L'apport de chaque membre correspond au pourcentage des m² qui lui sont attribués (en jouissance ou en propriété) par rapport à la totalité des m² de la société, parties privatives plus parties communes.

A noter : un associé de la SCIA ou un sociétaire de la S3C occupant son lot en jouissance a la possibilité de le louer et dans ce cas, de conserver pour lui-même le montant de la location. Il est en quelque sorte « quasi-propriétaire » mais les mutations sont gérées dans le cadre sociétaire.

Exemple de réalisation

- « La Boîte Noire », Nantes : SCIA attribution en jouissance projetée
- Chaque associé a mobilisé un emprunt personnel auprès du Crédit Mutuel
- « Les Petits Moulins », Rezé (44) : SCIA dissoute lors de l'installation de panneaux photovoltaïques ; raisons : vente = commerce : impossibilité réglementaire pour une société civile ? exigence EDF de contractualiser avec une personne physique et pas une personne morale ? régime TVA ?
- « La Petite Maison », Rennes : S3C maintenue (création en 1980)
- Projet à Ferney-Voltaire : S3C en cours et qui sera dissoute suite à la vente des appartements en VEFA : projet monté par Haute Savoie Habitat (bailleur social)
- « Eco-logis », Strasbourg : SCIA (création en 2010) non dissoute
- « Le PasSage » Grenoble : SCIA (création en 1991) non dissoute

Les statuts SCIA et la S3C sont maintenant utilisés pour des montages mixtes où les « investisseurs » sont des bailleurs sociaux.

- SCIA : projet le Making Off à Strasbourg avec Habitat et Humanisme et projet Unisson à Montreuil avec Habitats Solidaires. Dans ce dernier, 3 logements sont financés par des prêts sociaux sous conditions de ressources : un en locatif social (PLAI) et deux en accession sociale (PSLA-Prêt Social Location Accession) ;
- La S3C apporte en plus la notion de coopérative (une personne = 1 voix). C'est dans cet esprit que le projet « Les Amitoyens » à Ferney-Voltaire est envisagé. Bertrand Biehler qui présente ce projet est l'AMO accompagnateur du groupe Les Amitoyens.

Ce projet est monté en partenariat avec Dynacité (bailleur social local ex OPAC de l'Ain) et la Codha (faîtière coopérative d'habitants Suisse). Ce projet se caractérise par un bail emphytéotique attribué à Dynacité. Le bailleur serait le promoteur immobilier d'un projet d'ensemble (S3C), pour une part pour son propre compte et pour une autre part, pour le compte de la Codha. Concernant la gestion ultérieure (pendant la phase d'occupation), le projet se positionne sur le fonctionnement d'une copropriété (2 propriétaires) sous la forme coopérative ; les habitants (Les Amitoyens) seraient membres coopérateurs, locataires de la Codha.

La Ville de Ferney-Voltaire impose que ce projet reste anti-spéculatif ; c'est également le souhait des membres du groupe Les Amitoyens qui resteront locataires de la coopérative Codha. Ce projet sert de réflexion à des montages transfrontaliers (France-Suisse) qui doivent tenir compte du droit des 2 pays ; il est dit dans la salle que cette réflexion est menée aussi à proximité de la frontière avec l'Allemagne.

Question de la salle : Du point de vue juridique, dans une SCIA ou une S3C, comment sont identifiés les espaces communs ?

Réponse de Pierre-Yves Jan : On doit différencier les espaces communs qui existent dans tous les ensembles de type copropriétés (escalier, ascenseur, local poubelle, etc.), des espaces partagés : salle commune, buanderie, chambre d'amis etc. qui caractérisent les habitats participatifs. Les premiers ne sont pas déclarés comme des lots à part entière ; les seconds peuvent ne pas l'être ou au contraire être repérés, particulièrement dans le but ultérieur d'être « sanctuarisés » ; mieux identifiés, ce lot pourrait ainsi être attribué (loué, prêté, vendu...) à une association ou à un autre animateur du lieu.

Question de la salle : Quel intérêt de ne pas dissoudre la société après la construction ?

Réponse de Pierre-Yves Jan : D'une manière marginale, la dissolution génère des frais qui sont de ce fait reportés. D'une manière plus volontaire, parce que la structuration collective de la SCI impose à ses membres, lors d'un départ de l'un d'entre eux, que le nouveau soit consenti par les anciens. C'est en principe un agrément en Assemblée Générale. Ainsi l'entrant, sans que ce soit une cooptation, est au préalable informé des spécificités du projet, du fonctionnement de l'immeuble, et des engagements de tous. L'idée est qu'il exprime son consentement éclairé. Dans le cas d'une copropriété, il n'y a pas d'obligation pour le sortant, ni de « présenter » son remplaçant, ni même d'informer ses voisins de son départ. Or une mutation peut devenir la cause de tensions importantes entre les voisins et créer des ruptures dans le fonctionnement du collectif. Pierre-Yves Jan cite l'exemple d'Anagram à Villeneuve d'Ascq (en S3C non dissoute), qui est allé encore plus loin sur les conditions d'achat-vente du lot-logement concerné par une mutation, en ouvrant une discussion sur le prix de revente d'un appartement afin de le rendre accessible à une personne intéressée par le projet collectif, qui n'aurait pas été en capacité de l'acquérir au « prix du marché ».

Question de la salle : A-t-on un exemple de montage où les occupants payent un loyer qui, accumulé, sert à se constituer un patrimoine ?

Réponse de Pierre Levy : C'est le montage imaginé par Habicoop, pas celui du Village Vertical, mais celui du « montage idéal » où le loyer payé par les sociétaires occupants est appelé « redevance » ; une partie de cette redevance est épargnée et sert à acquérir des parts sociales qui restent acquises au sociétaire et qu'il peut revendre lors de son départ. Ce montage n'est aujourd'hui pas possible parce que nécessiterait un flux de trésorerie (rachat des parts accumulés par le sortant) que la coopérative d'habitants ainsi constituée ne pourrait pas assumer. Mais Habicoop travaille avec la CDC et d'autres partenaires pour rendre cette part acquisitive de la redevance possible.

Réponse de Pierre-Yves Jan : A sa connaissance, le seul montage possible actuellement est celui proposé par la SCIAPP (SCI Accession Progressive à la Propriété). C'est une forme de location accession très longue : 34 ans. Seules les sociétés d'HLM sont autorisées à mettre en place ce statut.

Pierre-Yves Jan conclut : « on voit bien qu'en France, on reste sur une vision binaire : soit 100 % locataire où les loyers sont perdus, soit 100 % propriétaire

sans possibilité de propriété collective qui permettrait des « transmissions sociales ». On espère qu'à travers le projet de loi, on pourra réellement mettre en place le « troisième secteur de l'immobilier ».

Commentaire de Martine Scrive de Hespère21 : c'est le système des CLT (Community Land Trust) où les sociétaires payent un loyer ; lorsqu'ils partent, ils récupèrent une partie des sommes versées.

3 - LE STATUT JURIDIQUE : LES COOPERATIVES D'HABITANTS

Comme on vient de le voir, dans une SCIA ou une SCC, les sociétaires deviennent propriétaires, ce qui n'est pas le cas dans une coopératives. Les sociétaires sont appelés coopérateurs. S'appuyant sur les coopérateurs et sur les sommes apportées par eux (les parts sociales), la coopérative est propriétaire de l'immeuble qu'elle conservera quoiqu'il arrive. Les coopérateurs resteront locataires ; en cas de départ, ils récupéreront le montant des parts sociales apporté à l'origine du projet, réévalué suivant un indice maîtrisé ; ce qui permet d'échapper à toute spéculation immobilière.

Actuellement les coopératives s'appuient sur la forme des sociétés commerciales : contrairement à une société civile qui est une société de personnes, la société commerciale est une société de capitaux. **La coopérative protège les locataires ; elle a les caractéristiques suivantes :**

- Responsabilité limitée aux apports (la forme commerciale est une protection pour les futurs coopérateurs) = une solution envisagée pour permettre des emprunts collectifs en limitant le risque
- Société soumise aux impôts commerciaux (Impôt sur les sociétés)
- Le logement est occupé en location ; les loyers remboursent l'emprunt collectif.
- Les parts sociales ne correspondent pas à des m² identifiés (contrairement aux sociétés d'attribution).
- Possibilité d'avoir recours à de l'épargne extérieure.
- Gestion coopérative avec une gouvernance plus souple ; possibilité de créer des collèges (pour les SCIC et les SAS)
- Possibilité de dissocier le pouvoir de décision de la possession du capital.

Du point de vue des avantages financiers, le montage en coopérative permet de bénéficier :

- D'un prêt aidé : PLS « investisseur » (Prêt Locatif Social) qui est le seul prêt aidé (taux d'intérêt moindre par rapport à un prêt immobilier classique) consenti à une

société privée (les autres prêts aidés sont consentis aux seules sociétés d'HLM ou aux coopératives d'HLM).

Le prêt PLS est possible sur une durée plus longue que le prêt immobilier classique (jusqu'à 50 ans sur le foncier, 40 ans sur le bâti) ; la durée de remboursement du prêt génère certes des intérêts importants mais aussi une mensualité de remboursement globale (remboursement du capital + des intérêts) plus faible.

Le prêt PLS permet de bénéficier d'une exonération de la taxe foncière pendant 25 ans et surtout d'un taux de TVA de 7% (5 % au 1er janvier 2014). Ces avantages minimisent le coût du projet immobilier et celui de la charge de remboursement.

- Parce qu'il s'agit de produire du logement social, concrétisé par le prêt PLS, le montage en coopérative permet de bénéficier d'aides des collectivités : possibilités d'obtention de subventions au montage de projet et à l'accompagnement et d'une minimisation du prix du foncier ; d'autre part, toujours du fait de l'objectif social, le montage avec une société coopérative d'HLM ou un bailleur social est facilité.

A noter cependant :

- Les loyers imposés par le prêt PLS ne sont pas très fortement plafonnés : ils restent inférieurs à ceux du marché libre mais néanmoins supérieurs à ceux du logement social classique. Les locataires sont éligibles à l'APL (Aide Personnalisée au logement) de la CAF.

- L'obtention d'un prêt PLS impose que les locataires restent dans une capacité de moyens maîtrisée, pour autant, le niveau de ressource imposé est supérieur à celui imposé pour les locataires de logement HLM, ce qui pose problème vis-à-vis de la mixité économique des membres du projet.

Pierre Lévy fait remarquer que cette mixité, argument fort de la coopérative, est compromise, à la fois par le bas et aussi par le haut.

Par le bas, du fait des loyers (imposés par l'équilibre financier de l'opération), les moins aisés sont exclus, sauf à imaginer la participation d'un bailleur social qui puisse prendre quelques logements en PLUS ou PLAI (cas du Village Vertical).

Par le haut, les personnes ayant des revenus importants sont exclues, tout comme d'ailleurs les personnes qui disposent d'un capital qui pourrait leur permettre d'échapper au paiement mensuel d'un loyer : le coopérateur doit s'acquitter d'une redevance mensuelle ; c'est le cas notamment des retraités qui ont de faibles retraites mais qui disposent ou qui ont vendu un bien immobilier, (pour ce dernier cas, l'aspect psychologique est souvent prépondérant par rapport à l'analyse économique de leur situation).

Le montage en coopérative présente également les inconvénients suivants :

- Nécessité d'apports de capitaux (parts sociales) relativement importants ; ceci pour apporter de la crédibilité au projet vis-à-vis des partenaires publics et financiers (banques). Au Village Vertical, l'équilibre de l'opération a été acquis avec un apport en parts sociales équivalent à 20 % du prix du logement. Cet apport (ex : appartement d'une valeur de 200 000 € X 20 % = 40 000 €) ne peut pas être constitué par un emprunt immobilier classique.
- Ne permet pas de bénéficier du PTZ+ ni du prêt 1% employeur (du fait de la non-propriété individuelle).

Exemple de la coopérative d'habitants « modèle Habicoop » : Le Village Vertical (VV) à Villeurbanne

Le montage juridique est maintenant concrétisé (SAS coopérative); les travaux de construction sont en cours (livraison des appartements été 2013)

- L'opération est montée en partenariat avec le bailleur social coopératif Rhône Saône Habitat (RSH) : opération en co-maitrise d'ouvrage sur les phases de programmation et d'études, puis en CPI (contrat de promotion immobilière) pour la construction.
- Logement VV : 9 logements locatifs du T2 au T5 + 4 logements locatifs jeunes + 1 logement en accès libre
- Logements RSH : 24 destinés à l'accession sociale (19 en accession sociale directe et 5 en PSLA (prêt social location accession))
- Montage financier du Village Vertical

Concernant les 9 logements : Prêt PLS garanti par la collectivité (85 % Grand Lyon + 15 % Ville de Villeurbanne).

L'équilibre financier est assuré grâce aux apports des coopérateurs (378 000 euros pour 9 ménages)

Concernant les 4 logements jeunes : le VV donne à RSH un bail à construction pour une durée de 50 ans

Concernant le logement libre : financement en fonds propre par la coopérative grâce aux apports en parts sociales des coopérateurs.

Prix de réalisation final évalué à 2228 € HT /m² SHON soit 2625 € TTC (TVA 19.6%) et 2350 € TTC (TVA 5.5%)

Un autre type de coopérative d'habitants : le modèle en SCIC. Projet développé par Regain à Aubagne

Le projet est en phase d'étude de faisabilité. Il s'inscrit dans le cadre d'un centre urbain très dégradé (insalubre) avec une problématique de personnes très démunies. Le projet porte sur trois petits immeubles à réhabiliter pour être attribués à des personnes démunies (très social, plafond PLAI), représentant un total de 10 logements. Une part importante de la réhabilitation est prévue en auto-réhabilitation accompagnée, ce pour quoi Regain a construit un partenariat avec les Compagnons Bâisseurs Provence.

Le montage d'une coopérative telle celle du VV n'est pas envisageable puisque, dans le cas présent, la population ne peut pas être maître d'ouvrage de son opération (capacité, disponibilité, investissement personnel sur la durée...) ni être des occupants pérennes, ni même apporter les fonds propres suffisants pour sécuriser le montage économique.

Et Pierre Lévy d'ajouter : « embarquer des personnes démunies dans un montage en exigeant d'elles une trop forte prise de responsabilité les aurait mis en danger, sans qu'elles ne soient en capacité de comprendre complètement la nature du risque qu'elle courent ».

- Le montage qui a été retenu (en cours d'exploration) : montage en SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif qui est une société commerciale). C'est la seule société commerciale à but non lucratif qui de plus offre la particularité d'exiger plusieurs collèges dont obligatoirement celui des bénéficiaires (les habitants) et celui des salariés. A Aubagne, le montage prévoit 5 collèges : celui des habitants, celui des salariés, celui des collectivités partenaires, celui des partenaires techniques (Les Compagnons Bâisseurs) et celui des partenaires investisseurs solidaires.

- L'idée qui a été retenue est de réaliser avec le même montage (la même SCIC) plusieurs opérations sur différentes communes de la région PACA.

- Cette SCIC fera une demande d'agrément en maitrise d'ouvrage d'insertion pour pouvoir contractualiser un bail à réhabilitation et bénéficier de financements PLAI.

- Le montage envisagé à Aubagne est favorisé par :

- une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Dans une OPAH RU, l'Etat (ANAH Agence Nationale de l'Habitat et l'ANRU Agence Nationale de Renouvellement Urbain) et les collectivités locales apportent du financement (à hauteur de 45 à 50 %) pour inciter les propriétaires privés à investir dans la réhabilitation de leur logement si celui-ci

est considéré comme indigne.

- Les bâtiments appartiennent à la ville d'Aubagne qui les apportent au projet sur la base d'un bail à réhabilitation.

- Parce qu'il s'agit de logements privés conventionnés (et non de logements sociaux type bailleur social), leur accès n'est pas soumis aux règles d'attribution, au moins pour les logements en conventionnement «social» (niveau PLUS) ; concernant les logements conventionnés «très social», les règles d'attributions pourront être « assouplies ».

- Les futurs occupants des logements sont associés au projet le plus en amont possible. Ils sont impliqués dans la conception du programme et participent aux travaux de réhabilitation (sur les parties intérieures des logements) encadrés par l'association Les Compagnons Bâisseurs Provence. Ceci dans le but de leur faciliter l'appropriation de leur logement et des parties communes, et aussi d'éveil de la conscience, l'intégration, l'apprentissage de la réussite et l'estime de soi. Le travail apporté par les habitants est converti en parts sociales ce qui leur permet de valoriser financièrement leur travail et de devenir coopérateur de la SCIC sans avoir à faire d'apport financier.

- Les sommes manquantes pour l'équilibre du projet seront financées à travers un prêt en PLS ce qui garantit le taux de TVA réduit et tous les avantages développés précédemment (voir le montage du Village Vertical).

Evaluation et Propositions des participants (recueillies par post-it)

IDÉE-FORCE :

Tout cela est très complexe et nécessite un accompagnement. Nécessite aussi du temps pour s'approprier les principes.

Proposition :

Prendre plus de temps pour mieux s'approprier, selon son projet, le choix le mieux adapté d'un des statuts ou de plusieurs selon besoin.

Intégrer l'auto construction dans les différents montages, le rendre possible, et en particulier quand on fait du logement social, notamment pour faire baisser les coûts.

Faciliter les emprunts collectifs pour permettre à tous de participer : les plus modestes mais aussi les personnes âgées et ceux qui sont malades, qui l'ont

été et qui sont écartés des emprunts individuels.

Mettre en place des ateliers à 2 niveaux lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif et groupé

- Un niveau global de présentation générale des sujets (notamment juridiques et financiers)

- Un niveau plus approfondi de certains sujets

Faire des formations de bases

Etablir avant les prochaines RNHP des « fiches » - projets – processus, juridique, financier.... Qui permettent de donner des résumés de chaque opération.

(Remarque : l'exposé s'est appuyé sur des exemples d'opérations...)

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Présentation atelier juridique :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/A10_diaporama_Atelier_Juridique.ppt

ATELIER B3

Dimanche 18 novembre 2012 - 14H15 → 17H35

MIXITÉ SOCIALE : OUVRIR L'HABITAT PARTICIPATIF À DE NOUVEAUX PUBLICS – CASSER LES PREJUGÉS

Pilote de l'atelier :

Liliane BATAIS - Plan B et Habicoop

Secrétaire de l'atelier :

Frédérique JONNARD - Terre battue



PARCOURS

B

Thématique :
pour réfléchir
sur l'habitat
participatif

Objectifs de l'Atelier

Tout le monde s'accorde sur la nécessité de la mixité sociale, dans les quartiers, les cités, les projets d'habitat participatif... Cependant, force est de constater que cette position de principe se heurte à de nombreux préjugés et à des difficultés d'ordre sociologique, administratif, financier...

- **COMMENT** ouvrir l'habitat participatif à de nouveaux publics ? Comment mettre en œuvre la mixité sociale ? De quelle mixité sociale parle-t-on ?
- **COMMENT** mettre en place des projets solidaires, basés sur la réciprocité et la citoyenneté ?
- **A PARTIR** de quelques exemples concrets, nous essayerons de cerner ces questions (et d'autres) et de trouver des solutions et des propositions faisant avancer cette problématique.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
5 min	Introduction générale		
60 min	Les groupes de ressources techniques au Québec et à Montréal		Cécile Arcand, Diane Lemire
60 min	Le Domaine Nature en Alsace	Réhabilitation du terril Alex, un projet économique, social et solidaire	Liliane Battais Plan B et Habicoop
25 mn	Le Carmel de Condom	Lieu d'accueil solidaire où cohabitent des personnes de tous horizons : retraités, adultes en réinsertion	Liliane Battais (intervenant absent)
25 mn	La Jeune Pousse à Toulouse	Eco-quartier de la Cartoucherie : difficulté pour intégrer des personnes à très faible revenu	Chloé Navarro
40 mn	Discussion-propositions		



Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 50

L'absence d'intervenants a un peu perturbé le déroulement de l'atelier, resté fort intéressant !

1/ GROUPE DE RESSOURCES TECHNIQUES : CDH DE MONTRÉAL

Les groupes de ressources techniques au Québec (GRT),
présenté par Cécile Arcand, Association des groupes de ressources techniques

Au Québec, les groupes techniques sont accompagnateurs de programmes de coopératives et logements communautaires, et ont maintenant 35 ans d'expérience. Ces programmes sont structurés pour favoriser la mixité sociale. « habitation communautaire » désigne tout ce qui n'est pas public mais qui est collectif, et inclut la participation des usagers et de la communauté. Ce sont souvent des projets à grande échelle (100-200 unités). Sur Montréal, de nombreux projets de petite échelle ont permis de faire évoluer et travailler sur la question de la mixité. Bien souvent les montages financiers sont structurés de manière à pouvoir accueillir différents types d'habitants : les programmes d'habitat communautaire incluent des exigences sur l'accessibilité des foyers à faibles revenus (jusqu'à 50% sur une opération), et comprennent systématiquement des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Le Programme Accès Logis de la province de Québec permet de faire trois types de projets :

- 1- Coopératives de logements de familles autonomes, n'incluant aucun service particulier.
- 2- Projets spécifiques pour les personnes en légère perte d'autonomie, avec une partie de services (ex : un repas par jour, service de soins, fournis dans le cadre du projet)
- 3- Petits projets pour des personnes aux besoins spéciaux, souvent à l'initiative d'associations (par ex qui s'occupent des problèmes d'itinérance, de santé mentale, de réinsertion sociale ...), et qui souhaitent intégrer des unités dans les quartiers.

Il existe également des projets mixtes, qui mélangent ces différents types de projets depuis le départ.

Mais cette mixité engendre souvent des difficultés à faire accepter le projet par le voisinage, selon le public concerné. Les réticences sont dues à des préjugés (peur de la mixité sociale, du handicap, de la marginalité, aux divergences des valeurs, aux phénomènes de concurrence, ... résumés dans l'expression « Pas dans ma cour ». Les contestations sont fréquentes : aussi un livret « Bienvenue dans mon quartier » a été publié par l'AGRTQ, pour aider les promoteurs à faire accepter le projet. Il fait le tour de ces questions, et présente plusieurs expériences d'intégration de coopératives (cf. <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021140.pdf>).

L'exemple de la « Villa de l'avenir », résidence pour personnes âgées en légère perte d'autonomie (33 logements), illustre les difficultés rencontrées, pourtant soutenue par la municipalité. Il montre la nécessité de communiquer énormément pour expliquer le projet et ses aspects bénéfiques pour le quartier.

A noter : durant 1 an, les GRT et Habicoop ont collaboré pour capitalisation et échange d'expériences sur les modes d'accompagnement d'une coopérative au fil du montage de son projet.

Le Village Cloverdale, présenté par Diane Lemire - Groupe de Ressources Techniques de Montréal

Diane présente ensuite l'exemple du « Village Cloverdale », à Montréal, construit en 1961 (52 immeubles pour 734 logements). Dans les années 80, de nombreux changements de propriétaires, du gouvernement vers le secteur privé, avaient fini par vider le quartier de ses habitants (1/3 logements vacants). Les habitants se sont mobilisés, ont fait un recours collectif dès 1990 pour revendiquer le droit de se monter en coopérative et devenir propriétaires. En 2000, après de nombreuses difficultés et péripéties (convaincre, trouver une forme coopérative, des partenaires, des financements, ...) le tiers du village a été cédé à la coopérative Cohab pour achat et rénovation.

Depuis la Cohab est devenue plus autonome et importante (c'est aujourd'hui la plus grande du Québec). Elle a pu racheter en 2006 les 2/3 restants du village et lancer un plan de développement pour l'ensemble du village avec la rénovation de nombreux logements et la construction de 60 nouvelles unités. Les 3 types de projets y sont présents, avec en particulier la Résidence Oméga (centre d'accueil pour personnes déficientes mentales), des appartements pour familles nombreuses, une unité pour personnes âgées (22 logements).

Le village présente une grande diversité de population : 50% de mineurs de 18 ans, 40% de familles monoparentales, diversité des origines (40% Maghreb, 30% Afrique-Haïti, 15-20% Québécois..), plus de 50 communautés culturelles La répartition des habitants dans les immeubles est devenue plus souple, pour favoriser le sentiment d'appartenance, l'éclosion des initiatives des résidents (création de jardins collectifs, solidarités dans l'immeuble..). Les spécificités culturelles sont acceptées, mais il y a aussi des activités où les gens se mêlent et se parlent ; chacun est à la fois citoyen à part entière, et partie d'un tout pour la construction d'un même bien communautaire. Divers comités spécifiques ont

été créés par et pour les résidents : comités pour les jeunes, pour la sécurité (pb de drogue, d'incendies, ..) , comités de propriété d'un immeuble (partage des tâches de nettoyage et d'entretien en échange d'un rabais de loyer), La pratique dans ces comités apprend aux gens à se respecter, à briser les préjugés. Quand il y a des problèmes, ils sont plus liés au tempérament des personnes qu'aux origines culturelles.

A la Cohab, le personnel engagé vient du quartier. Les 12 dirigeants de la coop aussi, mais 6 sont d'origine québécoise, sur-représentée, mais plus ancienne dans le quartier : pour ceux qui arrivent, il faut du temps pour l'apprentissage de la démocratie, de la pratique coopérative. Les Assemblées Générales annuelles sont très fréquentées : 7-800 personnes, réparties en 3 sous-groupes.

Pour être admis à la Cohab, il faut travailler l'aspect éducation, ce n'est pas juste « pas cher ». On oblige les demandeurs à suivre une formation, afin d'adhérer au fonctionnement ; ils doivent être impliqués et responsables.

Vous êtes invités à venir visiter si vous venez au Québec !

2/ LE DOMAINE NATURE - ALSACE PRÉSENTÉ PAR LILIANE BATAIS (intervenant absent)

Ce projet est à l'initiative de jeunes adultes handicapés moteurs, qui ont décidé de gérer leur vie eux-mêmes, au niveau de leur logement, leurs activités, leurs loisirs. Il se place dans le cadre de la réhabilitation du Terril Alex, un ancien site minier de 27 ha, friche industrielle d'une usine de potasse, proche de l'écomusée de Mulhouse.

Il propose des activités et du logement sur un lieu ouvert, avec 4 volets :

- Une entreprise, orientée sport nature, tourisme, et services à la personne, pour mener des actions d'insertion par l'activité économique, et proposant des activités adaptées aux personnes handicapées. Elle sera centrée sur les métiers du cheval, de l'entretien (espaces-verts, jardinage...), de la gestion et maintenance des équipements, de l'accueil et l'hébergement touristique.
- Un centre équestre ouvert à tous, avec plusieurs niveaux d'activités : équitaérapie, promenades, apprentissages des métiers du cheval, mais aussi centre de haut niveau avec perfectionnement aux métiers, organisation de concours.
- Une structure d'accueil social et thérapeutique, avec gîtes et camping, ouverte aux classes vertes, aux familles, favorisant les rencontres et le tourisme nature et sportif.

- Un Eco-hameau d'habitation, accueillant des personnes handicapées et valides : employées sur le site, jeunes, familles, personnes âgées... , avec des espaces communs et partagés entre résidents et usagers temporaires.

C'est donc un projet Economique, Social, et Solidaire, avec pour points forts :

- la mixité sociale et générationnelle.
- l'autonomie des personnes, quel que soit leur statut (handicapés, personnes âgées...).
- la solidarité entre eux, et avec les professionnels, habitants, visiteurs, collectivités territoriales.
- l'écologie : dans la conception, la construction, et la gestion du site,
- l'activité économique

C'est un projet important : le coût du programme de construction et d'aménagement est estimé à 6 Millions €. Les principaux organismes d'aide au financement sollicités sont : le Conseil Général du Haut-Rhin, le Conseil Régional d'Alsace, la Communauté d'Agglomération de Mulhouse, la Caisse des Dépôts et Consignation, des fondations.

Les aides se situent dans le cadre de différents dispositifs actuels :

- Equipement sportif spécialisé d'intérêt territorial (sport individuel de haute compétition)
- Hôtellerie de plein air (habitat léger pour accueil touristique de familles et de groupes)
- Tourisme associatif et coopératif (projets sociaux et solidaires)
- Tourisme équestre (équipements pour randonnées)
- Tourisme et santé (améliorer l'offre régionale de remise en forme)
- Création et restauration de la trame verte (création ou restauration d'espaces naturels)
- Structures de travail pour personnes en situation de handicap (création d'entreprises adaptées).

3/ AUTRES EXEMPLES

Association Accès Libre - région Lyonnaise, présentée par Jean-Paul Godin (animateur Eric Jaillat absent)

Ce projet très spécifique et ambitieux, pour la ré-insertion d'anciens détenus de longue peine, qui rentre bien dans le cadre « casser les préjugés », est en train de se constituer sur Lyon. Une « Fondation de Retour à l'Autonomie Sociale et Solidaire » a été créée pour financer la structure, conçue pour un accompagnement plus global et plus long que celui qui existe actuellement (au moins 2 ans / 6 mois actuels). Elle sera centrée sur 4 pôles d'action : hébergement-logement, emploi-formation, santé (ex : pb de dépendance alcool-toxicomanie...), social, culturel, réinsertion. Des contacts sont pris avec Habicoop pour intégration dans des Habitats Participatifs.

Le Carmel de Condom - Gers, présenté par Liliane Battais (intervenant absent)

Lieu d'accueil et de travail, qui mélange le logement de 3 types de personnes (une trentaine au total) : des personnes en réinsertion à la sortie de prison, des personnes âgées, des jeunes en rupture sociale ou familiale. C'est aussi un lieu convivial d'hébergement et restauration pour les randonneurs du chemin de Compostelle. Cela conduit au mélange de toutes sortes de personnes qui vivent en bonne harmonie, autour d'activités communes (jardinage, entretien, hébergement, restauration) ou propres (peinture, écriture). Les permanents sont locataires ou hébergés à titre gratuit.

Commentaires : Un membre d'un groupe de la région Lyonnaise souligne l'intérêt d'assurer 3 sortes de mixité : diversité sociale, générationnelle, et fonctionnelle (pas que pour habiter). Et celui de réserver dans certains H.P. des espaces pour des hébergements temporaires, besoin exprimé dans des cas très variés : jeune qui quitte le foyer familial, agriculteur qui loue la terre mais pas le logement occupé par les anciens, artisans, femmes isolées ou battues... . A condition bien sûr qu'ils soient volontaires et adhèrent aux valeurs exprimées par le projet.

La Jeune pousse - Toulouse, présentée par Chloé Navarro

Ce projet existe depuis 2008, avec un terrain en vue dans un Eco-quartier où la mairie a réservé une place dans un îlot (en attente de l'appel d'offres). Ils ont fait les choix : coopérative d'habitants, écologie, mixité sociale, mais se heurtent aux difficultés classiques : statut juridique, financement, comment assurer la « mixité sociale » ? Ils ont réfléchi à des systèmes de péréquation pour compenser hauts et bas revenus, mais cela gêne et culpabilise les « bas revenus ». Le recrutement

est difficile : les gens viennent intéressés, mais repartent devant les difficultés.

Commentaires : Ils concernent l'extrême difficulté pour réaliser cette mixité sociale en dehors du statut de coopérative. Un projet près de Caen a pu pour ceci prendre en compte le travail (participation aux travaux) effectué par certains membres pour le collectif, mais c'est actuellement impossible lorsqu'il y a un bailleur social.

Propositions des participants (recueillies par fiches couleurs)

1. IDÉES-FORCES :

- La mixité sociale est une préoccupation partagée ; elle se fait quand une véritable aide est apportée pour créer des logements sociaux dans l'H.P. Mais on se heurte actuellement à de nombreux freins (juridique, législatif, mentalités, sociétaux) : les évolutions sont indispensables.
- La diversité des solutions en H. P. est une richesse : ne pas se laisser enfermer dans le carcan des règlements de mixité sociale imposés par l'Etat, favoriser les initiatives locales. C'est aussi une faiblesse pour élargir l'action et atteindre la 3ème voie ?
- Quels nouveaux publics? personnes handicapées, anciens détenus, personnes en détresse, à très faible revenu

Grand intérêt des expériences d'ouverture présentées.

2. PROPOSITIONS :

- En amont de tout projet, «sensibiliser» à l'esprit coopératif et à la mixité culturelle, indispensable pour l'accès aux logements coopératifs. Partir de cas concrets pour casser les préjugés (ex : comment les Québécois forment les postulants dont la motivation est la faiblesse du loyer ?)
- Valoriser l'apport non financier des familles : travail pour le collectif, autoconstruction, jardin, bénévolat ... , pour éviter de se sentir dévalorisé ou redevable.
- Faire évoluer les lois et les règlements : sur le statut juridique (coopérative d'habitants...), sur les aides financières (au logement, à la pierre, à l'autopromotion...), sur les incitations fiscales, sur l'attribution de logements dans les SCIC, les coopératives, les HLM ...

Synthèse (plénière de clôture)

L'ouverture de l'Habitat Participatif à la mixité sociale, à des publics ou activités spécifiques, c'est possible !

C'est ce que montrent les dispositifs existants au Québec, avec un exemple à Montréal : dans un village coopératif, vivent ensemble québécois, immigrés de toutes origines, déficients mentaux, personnes en réinsertion, personnes âgées... Avec plusieurs conditions, internes (trouver des formes de démocratie participative, former les futurs coopérateurs...) ou externes (arriver à convaincre les futurs riverains...).

En France, plusieurs projets spécifiques ont été présentés, en particulier :

- un important projet à l'initiative d'handicapés (accueil sport-nature-tourisme, centre équestre, éco-hameau), sur une friche industrielle à réhabiliter.
- l'expérience d'un gîte d'accueil qui mixe randonneurs et permanents (résidents en réinsertion, personnes âgées, volontaires).
- un projet de réinsertion de détenus de longue durée.

La plupart des questions sur la mixité sociale ont fait dériver sur des questions juridiques. Il apparaît une volonté manifeste des groupes pour faire de la mixité, mais qui est peu ou pas entendue par les pouvoirs publics, d'où de fortes attentes par rapport à la loi.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Groupe de ressources techniques** : www.agrtq.qc.ca
- **Projet Alex de Domaine Nature** : http://www.domainenature.org/concept_projet_alsacien.php
- **Présentation site Alex** :
http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B3_Presentation_site_Alex.pdf
- **Carmel de Condom** : <http://www.lancienarmel.com/>
- **La jeune pousse à Toulouse** : <http://lajeunepousse.org/>

ATELIER B8

Dimanche 18 novembre 2012 - 9h→12h

L'HABITAT PARTICIPATIF EN LOCATIF SOCIAL : HIER AUJOURD'HUI ET DEMAIN

Pilote de l'atelier :
Cécile Vialon - EcoHabitat Groupé, Thomas Huguen - Archi Ethic

Secrétaire de l'atelier :
Cécile-Anaïs Goua de Baix - Archi Ethic

Objectifs de l'Atelier

- **ANALYSER** les conditions de réalisation des projets d'habitats participatifs en locatif social. Identifier les besoins et les fonctionnements spécifiques afin de trouver des leviers aux freins qui vont être identifiés.

Déroulement de l'Atelier

Des échanges collaboratifs afin de faire émerger des solutions et les besoins qui apparaissent.

Temps	contenu	objectifs	intervenants
1h30	Présentation des groupes d'habitants présents	Avoir un état des lieux des habitats déjà réalisés et ceux en projet.	Tour de table / prise de note
3h	Discussions et échanges collaboratifs	Evaluation des freins, retours sur expériences et leviers face aux problématiques soulevées par les porteurs de projets d'habitat participatif en locatif social.	Prises de paroles des participants à l'atelier / Synthèse par les animateurs.

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 35

3 agents collectivités territoriales - 12 associatifs - 14 individuels - 2 étudiants - 4 professionnels.

Problématiques :

- Comment mobiliser les financements HLM pour la réalisation des espaces collectifs et l'accompagnement de la maîtrise d'usage?
- Quels indicateurs pour permettre l'accès à l'habitat social et participatif aux demandeurs et locataires HLM adhérents à ses valeurs ?
- Comment formaliser la co-maîtrise d'ouvrage entre habitants et opérateur social tant que les attributions ne sont pas actées ?

Les projets d'habitat participatif en locatif social sont des projets minoritaires, proposant un accès à tous, ces projets sont porteurs des mêmes sujets que les autres projets en autopromotion : rapport proche au voisinage, fonctionnement horizontal, gouvernance démocratique. Cependant ils portent des problématiques spécifiques par les partenariats nécessairement mis en place et par leur volet réglementaire.

L'objectif de l'atelier est d'identifier les besoins et les fonctionnements spécifiques afin de trouver des leviers aux freins qui vont être identifiés. Nous avons



procédé par échanges collaboratifs entre les participants à cet atelier afin de faire émerger des solutions et les besoins qui apparaissent au regard des échanges entre porteurs de projets et habitants ayant déjà emménagé dans leur habitat participatif.

I - PRÉSENTATION DE GROUPES D'HABITANTS :

1. Groupes en locatif social - 4 groupes

PROJET : LES NAÏFS À MEYLAN (38)

Etat : Emménagement en 1985

Programme : 12 logements locatif social + 1 studio

Partenaires : Pluralis - Ville de Meylan

Idées : Vie collective, co-conception, autogestion.

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Projet sur une ZAC, initiative de la ville, organisme HLM volontariste, espaces communs intégrés aux loyers, gestion de l'association, gestion des attributions avec les habitants, rotations internes.

PROJET : LA VIORNE À VILLEFONTAINE (38)

Etat : Emménagement en 1985

Programme : 2 logements en locatif social - 11 rachetés par les anciens locataires - 2 salles collectives

Partenaires : Pluralis HLM - PACT 38

Idées : Convivialité, vivre ensemble, militants

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Difficultés avec l'architecte.

PROJET : PETAL'URBAIN (petalurbain.org) : COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

Etat : Association créée. En cours de Constitution du groupe ; définition des valeurs ; en cours de rédaction d'une charte.

Programme : 15 Logements : 12 en locatif social, 3 en Accession sociale.

Espaces collectifs : Salle commune, salle enfants, buanderie, chambre d'amis, atelier, jardin partagé, local associatif ou salle de musique.

Partenaires : En cours de repérage.

Idées : Voisinage, mixité générationnelle, partage et mise en commun, écologie, démocratie et consensus, évolution des logements.

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Motiver les collectivités à s'engager

PROJET : LE PRAXINOSCOPE (lepraxinoscope.tumblr.com/) À MONTREUIL (93)

Etat : Phase de permis de construire

Programme : 10 foyers - 20% d'espace collectifs ; 650 m² R+3 PLA PLUS

Espaces collectifs : Salle de travail bureau mutualisé / salle enfant / salle polyvalente / buanderie / jardin partagé.

Partenaires : OPH Montreuil - Ville de Montreuil - Fondation de France

Idées : Label PassivHaus, partage, autogestion, solidarité, relation avec le quartier, évolutivité des logements.

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Intégration du projet sur une ZAC comme opportunité, Accord sur réservataire, solution des logements pré-attribués.

2. Les projets en mixité (social et autopromotion) - 5 projets

PROJET : HEP ! DE L'UNION (HABITAT ÉCOLOGIQUE PARTAGÉ) ROUBAIX-TOURCOING - ÉCO QUARTIER DE L'UNION

Etat : Association

Programme : 20 logements autopromotion

Idées : Ecologie et auto construction, matériaux écologique et réemploi.

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Quel niveau de compromis au vu des objectifs d'auto construction?

PROJET : GINKO ÉCO - DROME (26)

Etat : En recherche de foncier et d'habitants logements sociaux

Programme : 15 foyers

Idées : Groupe de réflexion sur mieux vieillir « être vivant jusqu'au bout »

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Comment s'ouvrir à l'inter-générationnel et au social ? - Dépassement des plafonds sociaux.

PROJET : LES ÉCOLOTS (<http://ecolots.ouvaton.org/>) - VOIRON (38)

Etat : le groupe a 4 ans d'existence, en cours de réflexion sur le montage. Terrain en vue depuis longtemps mais problème du prix du foncier. La convention avec le bailleur n'est pas encore signée.

Programme : 10 foyers, dont 4 en locatif social, 3 en dessus des plafonds sociaux.

Espaces communs : Salle commune / kitchenette / studio / atelier vélo / jardin / Possibilité de faire rentrer plus tard des m² collectifs dans les m² standard.

Partenaires : PLURALIS - Un architecte en aide supplémentaire - Municipalité bienveillante.

Idées : Ecologie, lien social, mélange intergénérationnel, mixité sociale, économies de construction

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Une AMO est nécessaire pour garantir un partenariat solide. - Comment augmenter les surfaces collectives ?

PROJET : LES TOITS PARTAGÉS (www.lesroitspartages.blog.fr) - LORIENT (56)

Etat : Recrutement de foyers, de jeunes - Association déposée en 2012.

Programme : 8 foyers. Objectif : 15 foyers avec du social ; 1000 m² R+2 / R+3 Salle polyvalente / épicerie solidaire / jardin partagé ouvert.J167

Partenaires : Lorient Agglomération - En cours de rencontres de bailleurs

Idées : Urbain, mixité, ouverture sur le quartier, intergénérationnel.

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Implantation dans un écoquartier

PROJET : LA SEMBLADA - CLERMONT- FERRAND (63)

Etat : Association avec charte en cours de rédaction - Phase d'étude préliminaire
Programme : 12 logements : 600 m² - Montage en SCIA propriété et locatif social en conventionné

Partenaires : LOGIDOM - Architecte - Formation par «Regain»

Idées : Fonctionnement en groupe de travail, non-spéculation.

3. Logements en coopérative d'habitants - 3 projets

PROJET : PARTAGE TOIT (www.partagetoit.wordpress.com) ANNECY (74) - ÉCOQUARTIER

Etat : Association créée en juillet 2010. Terrain identifié mais problème de maîtrise foncière prospection en cours. Les partenaires bailleurs pensent inclure le projet dans une opération plus importante.

Programme : 8 logements

Partenaires : Haute Savoie Habitat - Alpade

Idées : Projet en milieu urbain, partage, écologie, mixité sociale et générationnelle.

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Intégration dans une opération sociale plus importante

PROJET : PLACE DES HABELLES (www.placedeshabelles.org/) MARSEILLE - SAINT MAURONT

Etat : Terrain identifié, charte en cours de rédaction, phase PC

Programme : 10 à 12 logements, 378 m² en autopromotion. Surfaces ouvertes sur le quartier, centre social.

Partenaires : PACT 13 - EPF initiant - Toit de choix - Municipalité Marseille - un notaire

Idées : Objectif de propriété collective SCIC. Projet urbain, travail avec le quartier (populaire), Mixité sociale, générationnelle et typologique des logements.

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Notaire indispensable face au statut de coopérative

PROJET : H'NORD (www.hnord.org) - BORDEAUX

Etat : Terrain ciblé mais difficulté d'acquisition - Asso créée en 2006

Programme : 40 logements - Montages mixtes PLAI PLS 1/3 de social.

Partenaires : Communauté Urbaine de Bordeaux - Ville de Bordeaux - Coligny SNI

Idées : Ecologie, Eco construction, lien social, Intergénérationnel, participation des habitants, démocratie des prises de décisions

Éléments bloquants / leviers / retour d'expérience : Difficultés à obtenir le foncier dans un contexte tendu.

Intégration dans une opération de logement social plus importante.

II - EVALUATION DES FREINS, RETOURS SUR EXPÉRIENCES ET LEVIERS FACE AUX PROBLÉMATIQUES SOULEVÉES PAR LES PORTEURS DE PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF EN LOCATIF SOCIAL.

1. La pérennité des espaces collectifs.

Les freins :

- Les Locaux collectifs résidentiels (LCR) ne peuvent recevoir du public.
- Les difficultés générales de financement du logement social.

Les retours sur expériences :

- L'exemple des Naïfs et de la Viorne montre une augmentation de 12% de la surface utile sur la surface de logement minimale.
 - Une éventuelle réversibilité ou banalisation
- Compris dans le bail / compris dans les LCR / en Local associatif / bouclage tour de table Commission d'attribution des Logements (CAL)
 - Mobiliser la garantie /les emprunts et les subventions pour financer les locaux ouverts sur le quartier.
 - HP «Les Crieurs» : locaux communs sous un bail à l'association (ne bénéficie donc pas de l'APL).
 - Les espaces collectifs pourraient être financés en Locaux communs résidentiels.
 - HP «Les naïfs»/ HP «la Viorne» : les charges locatives des espaces communs sont payés par les locataires, les charges d'investissement sont payées par le bailleur social.
 - HP «Les Naïfs»/ HP «la Viorne» : la gestion se fait directement par les locataires.

Les leviers :

- Les Locaux communs résidentiels hors des charges foncières ?
- L'augmentation du coefficient de majoration APL ?
- Les espaces collectifs financés par des subventions régionales pour l'innovation ?

2. Le partenariat avec un organisme HLM

Les freins :

- La question des attributions des logements sociaux.
- Le renouvellement des locataires, nécessité de prendre en compte la vacance.
- La multiplicité des intervenants s'il existe plusieurs réservataires (1% - Préfecture - Ville).
- La difficulté des organismes HLM sur des projets mixtes ainsi qu'une «culture» de gestion locative en diffus.

Les retours sur expériences :

- Les mutations internes pourraient être prioritaires sur le principe d'un nouveau bail et du passage par la commission d'attribution des logements (CAL).
- Les candidats viennent de propositions de l'association (respectant les plafonds de revenus et la composition du foyer).
- Sur-critères pris en compte dans les candidatures à la CAL (adhésion au projet collectif de la part des nouveaux locataires).
- Le Report des réservataires sur les volumes annuels (report option).
- Un partenariat conventionné.

Les leviers :

- Consulter les habitants pour les attributions (définir les modalités).
- Mettre en place un système de pré-attribution.

3. Concevoir des espaces adaptés

Les freins

- Projets de construction alternative, passive et écologique ou en auto-construction ou auto-finition confrontés aux contraintes méthodologique et réglementaires d'une Maîtrise d'ouvrage publique.
- Prise en compte des coûts de l'accompagnement sur des projets en locatif social.

Les leviers

- Mobiliser des subventions régionales ou locales pour l'accompagnement et l'auto-construction.
- Repérer les besoins en termes d'aide à la maîtrise d'ouvrage.

4. Développer l'Habitat social participatif

Les freins

- Quelle légitimité au sein du mouvement ?
- L'habitat participatif est pris en compte comme une demande spécifique.

Les retours sur expériences

- L'intégration d'un projet participatif locatif social dans une opération de logement social plus grande.

Les leviers

- Développer la communication en direction des bénéficiaires du logement social sur les projets participatifs.
- Se mettre en relation avec les syndicats de locataires.
- Renforcer et poursuivre le financement de l'habitat social.
- Promouvoir l'égalité des traitements dans l'accès au logement.
- Changer les échelles d'opérations.
- Développer l'habitat participatif en réhabilitation.

Ces questionnements ont déjà été ciblés lors de rencontres des Habitats groupés en locatif social à Paris le 9 juin 2012. Un atelier du ministère du logement sur l'habitat participatif a lieu la semaine suivant cet atelier : ce travail pourra de ce fait alimenter ces rencontres.

Propositions des participants et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- Pouvoir mettre en place des montages mixtes (locatifs – accession à la propriété).
- L'importance de la mobilité au sein d'un immeuble.
- Valoriser le logement social participatif.
- Deux enjeux majeurs pour l'habitat participatif social :
 - le financement et la convention des espaces communs ?
 - comment tenir compte du projet collectif dans les procédures d'attribution ?
- Comment limiter les interlocuteurs réservataires dans ces opérations ?
- L'habitat participatif comme vecteur d'une évolution dynamique des représentations sur le logement social.

2. Propositions :

- Créer des conditions favorables pour son développement en mettant en avant toutes les externalités positives de l'Habitat Participatif.
- Etablir un bilan des expériences passées.
- S'appuyer sur des expérimentations en cours pour proposer au ministère des ajustements réglementaires.

synthèse faite en plénière de clôture

Comment faire entendre la voix des habitants et l'existence de l'habitat participatif en locatif social auprès des bailleurs sociaux et syndicats de locataire ? Demander à ce que ce chantier soit porté prioritairement par la Coordin'action. Comment lever les freins au financement des espaces collectifs ? Comment inscrire la place des locataires dans les procédures d'attribution de logements hlm ? Comment renforcer les modalités de partenariat avec les locataires ?
Projet de rencontre sur l'habitat groupé en locatif social avant les prochaines RNHP.

ATELIER B10

Samedi 17 novembre : 14h15→15h45

RENDRE ABORDABLE À TOUS L'HABITAT PARTICIPATIF EN MILIEU URBAIN, QUELLES MISES EN QUESTION ?

Pilote de l'atelier :

Pierre Levy :
directeur de l'association Regain, membre du Réseau des professionnels de l'Habitat participatif et administrateur d'Habicoop

Secrétaire de l'atelier : Magali Aupicon / Gérard Vabre (Les HabLeS)



Objectifs de l'Atelier

COMMENT RENDRE L'HABITAT PARTICIPATIF ABORDABLE POUR DES PERSONNES N'AYANT PAS LA POSSIBILITÉ D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ ?

De façon générale, cette question interroge sur la possibilité de rendre l'habitat participatif accessible aux ménages les plus modestes, celui-ci pouvant être vu comme une alternative plus collective et conviviale au logement social classique. C'est l'objectif des coopératives d'habitants, dont deux formes originales seront présentées dans cet atelier. Mais certains contextes, notamment parisien, où le coût élevé du foncier écarte également les classes moyennes de la possibilité d'acquérir son logement en pleine autonomie, doivent nous amener à étendre la réflexion. C'est la préoccupation portée par HESP'ère 21 sur le projet d'écoquartier Saint Vincent de Paul à Paris qui met la question foncière au cœur de son action militante et développe des logiques de démembrement de la propriété.

ATELIER

B

pour réfléchir
sur l'habitat
participatif



Temps	contenu	objectifs	intervenants
10 mn	Introduction	Présentation du cadre de l'atelier et définition du logement abordable	Pierre Lévy directeur de l'association Regain, membre du Réseau des professionnels de l'habitat participatif et administrateur d'Habicoop
25 mn	Présentation du projet Saint Vincent de Paul porté par l'association HESP'ère 21	Présenter un projet urbain coopératif - projet neuf dans le cadre d'un aménagement d'un futur écoquartier, porté par une association d'habitants investie localement	Michelle Untersteller membre de l'association HESP'ère 21
25 mn	Présentation du projet de coopérative d'Aubagne	Présenter un projet de rénovation porté par une association avec un montage juridique innovant : SCIC pour réaliser des logements à caractère très social	Pierre Lévy directeur de l'association Regain, membre du Réseau des professionnels de l'Habitat participatif et administrateur d'Habicoop
25 mn	Présentation du projet Coop Coteau à Ivry sur Seine	Présenter un projet coopératif porté avec une forte implication des habitants dans un cadre d'évolution du parcours résidentiel	Alain Coste – architecte de l'agence d'urbanisme et d'architecture Atelier 15

Compte-rendu de l'Atelier

Nombre de présents : environ 40 personnes

Introduction de Pierre Lévy :

Ce thème de « l'habitat participatif abordable à tous » est proposé sur 2 ateliers consécutifs. Celui-ci qui présente des expériences dans une approche citoyenne et l'atelier C3 qui présente des montages innovants qui ouvre des perspectives de logements abordables pour tous avec une approche plus technique au sens des montages juridiques et économiques.

Définition de l'habitat participatif abordable ; quelques points de repère. On pourrait dire que le logement abordable c'est lorsque le prix de vente du logement est compatible avec le revenu de ses futurs occupants; on devrait rajouter l'exigence que chacun a droit à un logement et donc que ce prix doit être adapté au niveau de revenu des familles, du moins élevé au plus élevé. On voit bien l'écart entre la définition et la réalité.

Pour fixer quelques ordres de grandeur : à Paris, le prix du marché du logement neuf qui démarre à 8 000 € du m² peut aller jusqu'à 15 000 € voire 22 000 € le m² de SHON (Surface Hors d'Œuvre Nette) et plus. A Marseille, ce prix varie entre 3 200 € et 5 000 €. A Marseille, l'accession sociale à la propriété coûte 2 750 € et l'accession dans l'ancien 2 500 €. Par analogie, le prix du projet Eco-Logis à Strasbourg : 2 700 €.

Ces niveaux de prix montre que ces logements ne pas accessibles à une large part de la population qui est donc, de fait, laissée de côté. Il montre également notamment à Paris, mais aussi dans de nombreuses zones en France, que même les cadres n'ont plus les moyens d'accéder à la propriété.

Quel que soit le lieu, la question est donc posée : comment fait-on pour produire du logement abordable en direction des moins favorisés ?

Cet atelier présente 3 expériences montrant des projets locaux qui tentent d'apporter une réponse à cette question.

LE PROJET ST VINCENT DE PAUL (SVP) PILOTÉ PAR L'ASSOCIATION HESPÈRE 21 (H21)

Le contexte politique à Paris :

- 75% des parisiens sont éligibles au logement social.
- La Mairie de Paris vise 25% de logement locatif social pour l'ensemble des arrondissements (environ 12 % aujourd'hui)
- Existence d'opportunités foncières importantes liées aux restructurations de l'Assistance Public - Hôpitaux de Paris, l'Armée, Réseau Ferré de France, etc.

Le contexte économique à Paris :

- Prix du logement dans le quartier voisin de St Vincent de Paul 15 000 € / m², sur un site équivalent il a atteint 22 000 € / m² (Hôpital Laënnec)
- L'Etat fixe le prix de vente du m² habitable de l'accession sociale à la propriété : A Paris : 4 145 € HT /m². Dans ces conditions, réaliser du logement « abordable » est impossible.

L'origine du projet :

- **Juin 2009** : Une réunion de « concertation » est organisée par la Mairie du 14^e à propos du réaménagement du site de l'hôpital Broussais (Paris 14^e sud) 3 projets d'aménagement différents sont proposés aux habitants sans que les habitants puissent avoir le droit de les modifier ; ils doivent en choisir un parmi les 3. H21 demande l'introduction d'un Habitat Coopératif dans le programme. Le Maire du 14^e en accepte le principe, propose un petit terrain municipal, un groupe d'habitants se forme et travaille pendant 1 an, il rassemble une trentaine de foyers.

- **Octobre 2010** : A cause d'une part de l'opposition des riverains et d'autre part de la nécessité de remettre en cause le programme déjà bouclé pour répondre aux exigences du projet d'habitat participatif, le maire renonce à poursuivre le projet sur le terrain de l'hôpital Broussais mais propose un positionnement sur le site de l'hôpital Saint Vincent de Paul.

« - Cette fois, nous sommes au tout début de création du nouveau quartier, avec un élément supplémentaire très important : la Ville de Paris vient de se doter d'un nouveau PLH pour la période 2011 / 2016 qui est tout à fait favorable à l'HP. »

Extrait du Conseil de Paris des 15 et 16 novembre 2011. Amendement à la délibération 2010 DLH 318 - Pour le développement de l'habitat participatif « ... La réelle difficulté du portage de ces projets, réside souvent dans la mise en œuvre d'une vraie mixité sociale et culturelle du fait de la rareté et du coût élevé du foncier à Paris.

Les nombreuses initiatives de projets ont donc besoin d'un soutien technique et logistique pour parvenir à se concrétiser et se multiplier ensuite. Ce constat renvoie à la nécessité de mise à disposition de ressources et de moyens pour les acteurs de l'habitat participatif pour les accompagner dans ce type de projet innovant et atypique avec un investissement en temps important. ...»

Le programme de la Ville de Paris pour le projet de l'écoquartier Saint Vincent de Paul (SVP)

- Surface du terrain 34 300 m²
- Densité actuelle du site 1,49 (m² SHON / m² de terrain), densité prévue 1,85 (m² SHON / m² de terrain)
- 400 logements dont
- 50% logement locatif social, dont handicapés (1/4), chercheurs, foyer migrants,
- 20% loyers maîtrisés,
- 30% en accession, y compris accession sociale à la propriété.
- Réalisation d'équipements publics et de locaux d'activités

• **D'octobre 2010 à février 2012** : le travail réalisé à la cadence d'une réunion par mois aboutit, en février 2012, à la rédaction d'un dossier d'intention qui a été diffusé à toutes les collectivités et organismes qui pourraient être intéressés par ce projet ; peu ont répondu.

Actuellement le groupe est constitué de 54 foyers qui ont répondu à un questionnaire très précis sur la charte, les besoins de surfaces, les revenus, les espaces collectifs...

Ce groupe est constitué de

- 50 % futurs accédants et 50% futurs locataires et coopérateurs
- 37 % envisagent de travailler sur place et 80 % de ces personnes disent vouloir partager leur local d'activités

• Actuellement :

- le groupe a obtenu le consensus de ses membres pour s'orienter sur un démembrement de la propriété. Ce démembrement s'appuie sur un bail emphytéotique ou un bail à construction.
- Le groupe s'est positionné pour réserver 25 % des logements sociaux à des handicapés, à des travailleurs migrants, étudiants etc.. C'est la réponse à une exigence de la Ville à laquelle le groupe a répondu positivement, mettant en avant la recherche de diversité.

Se posent maintenant des sujets très compliqués

- Intégrer la mise en place et le développement de l'écoquartier avec notamment toutes les contraintes réglementaires liées à la modification du PLU (Programme Local d'Urbanisme) qui porte sur un changement de destination de l'hôpital en opération de logements. Cette évolution implique aussi le propriétaire actuel l'HP-HP (Assistance Public - Hôpitaux de Paris) qui est vendeur. La situation n'a guère avancé depuis 2 ans. Il y a un réel décalage entre la volonté affichée par la Ville et ce qui se passe concrètement.

- Trouver un montage juridique et financier : le modèle de la coopérative d'habitants est porté par beaucoup de membres avec la difficulté d'aujourd'hui que le statut n'existe pas réellement.

- Faire en sorte que les appels à projets en faveur de l'habitat participatif portés par la ville de Paris soient plus favorables que ce qu'ils sont aujourd'hui. Aujourd'hui, la ville impose l'avancement simultané de 2 groupes-projets différents jusqu'à quasiment la réalisation (et donc le paiement) des études conduisant au dépôt d'un permis de construire avec comme seule contrepartie le financement, à concurrence de 8 000 € TTC, des dépenses du groupe non retenu. La réalité de ces dépenses est bien évidemment largement supérieure.

- Mettre en place une relation avec un bailleur social qui accepterait de déroger aux règles d'attribution des logements locatifs pour, intégrer dans le projet des personnes avant la livraison des logements et pour intégrer dans le programme, des logements réservés à des publics spécifiques (handicapés, travailleurs migrants,...).

- Associer des habitants à la démarche de projet mais les bailleurs parisiens sont d'énormes structures qui n'ont aucune expérience de la participation

- Trouver des solutions pour le financement des locaux partagés
- Trouver des partenaires qui acceptent de travailler avec le groupe

Les enjeux du projet :

Enjeu 1 : Limiter la spéculation immobilière pour permettre la réalisation de logements abordables par des systèmes de bail emphytéotique, bail à construction ou à réhabilitation, non spéculatif, en usufruit, ou bien via des coopératives d'habitants, ou encore un montage type Community Land Trust.

Enjeu 2 : Favoriser les mixités sociale, ethnique et intergénérationnelle, et les échanges entre habitants. Susciter des initiatives en faveur du « vivre et faire ensemble » dès la conception du quartier :

- En intégrant du locatif social diffus dans les projets d'Habitat Participatif ;
- Mais aussi de l'accession sociale à la propriété ou de l'accession sociale progressive (PSLA, SCIAPP)
- Organiser des habitats mélangeant de manière diffuse des populations aux particularités et aux revenus différents.
- Créer une organisation juridique et architecturale flexible des logements pour faciliter l'adaptation au parcours de vie des habitants (divorce, naissance, départ des enfants, etc.).
- Continuer à élargir et à ouvrir le groupe HESP'ère 21 (SVP) de façon à ce qu'il reflète une composition sociologique plus large encore.
- Susciter des initiatives et des activités fédératrices, créer des espaces mutualisés ouverts au voisinage.

Enjeu 3 : Créer des espaces d'activités sociales et économiques ouverts sur le quartier Le Collectif Ecoquartier Saint Vincent de Paul (CESVP) créé en aout 2012 rassemble les associations partenaires de ce projet d'activités.

- Ouvrir dès maintenant le site à des activités afin de créer une dynamique de vie et de participation,
- Contribuer à forger une identité spécifique pour cet écoquartier,
- Encourager l'installation d'activités associatives, économiques (ESS), artistiques, de proximité, ouvertes sur le quartier et orientées vers la solidarité, l'environnement, la citoyenneté et la culture,
- Engager des partenariats avec les acteurs institutionnels, économiques, associatifs et sociaux,
- Favoriser une participation active des citoyens (futurs habitants, riverains, membres des conseils de quartiers, associations, etc...) et des associations porteuses du projet.

Enjeu 4 : Impliquer les habitants dans la création et la gestion de leur lieu de vie ; Faire reconnaître une maîtrise d'usage collective

- Organiser et formaliser une maîtrise d'usage aux côtés de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.
- Mettre en place des formations nécessaires à la maîtrise du processus de projet.
- Impliquer les habitants dès la conception du projet en valorisant leurs compétences individuelles.
- Participer à l'élaboration du programme et à l'apprentissage des méthodes de décisions collectives.

- Mettre en place progressivement les structures d'autogestion indispensables à la vie du projet construit.
- Construire une gestion partagée entre locataires et propriétaires.

Enjeu 5 : Porter la dimension écologique et environnementale tout au long du projet ; Une écologie mise en pratique.

- Privilégier les possibilités de réutilisation des bâtiments existants, utiliser des matériaux écologiques sains, veiller à l'énergie grise,
- Mettre en place les initiatives et outils au service de comportements « écologiquement responsables » (sobriété énergétique...),
- Développer des espaces pour la sensibilisation et l'éducation à l'environnement urbain,
- Expérimenter de nouveaux comportements avec les habitants et utilisateurs du site,
- Réapprendre à produire et consommer dans une dimension locale, avec des circuits courts.

Le point de vue de la Ville de Paris et des élus du XIV^{ème} arrondissement exprimé par Romain Paris Adjoint au maire, chargé du patrimoine, du développement durable et de la mise en œuvre du plan climat : Malgré la petite échelle de ce projet (50 à 60 logements), la collectivité est confrontée à d'énormes difficultés et même à des contradictions :

- A Paris : 120 000 demandeurs de logements et un objectif important des élus de produire du logement social ; pour la majeure partie des élus parisiens, l'habitat participatif, quand ils savent ce que c'est, n'est pas perçu comme une solution permettant de répondre aux enjeux actuels.
- La Ville de Paris est relativement figée, seulement 1% du tissu urbain évolue chaque année. L'objectif de produire du logement social impose, pour trouver un équilibre, de vendre très cher la charge foncière à des promoteurs privés, d'où le lancement d'appels d'offres qui font monter les prix. Pour M. Paris, 15 000 € / m² est effectivement un prix totalement délirant. Ce faisant, la Ville de Paris est confrontée à une situation totalement absurde de participer à la spéculation immobilière en voulant l'enrayer en construisant du logement social en quantité. Dans ce schéma, trouver la place de l'habitat participatif n'est pas facile.
- Concernant le projet Saint Vincent de Paul, le foncier appartient à la AP-HP (Assistance Public - Hôpitaux de Paris) qui est dans une logique de valorisation du foncier pour réaliser des investissements et qui essaie de vendre le plus cher

possible. La ville qui souhaite réaliser 50 % de logement sociaux dispose de 80 millions d'euros alors que l'HP-HP en demande 120 millions pour 3.5 hectares. Cette situation crée un blocage qui pénalise l'avancement en ne permettant pas de définir le programme immobilier futur ; ce qui empêche du même coup d'ouvrir un vrai projet entre HESPère 21 et les élus motivés par ce sujet.

Partage d'expérience

M. Moussa Cissé porte-parole du collectif des Sorins qui rassemble des émigrés originaires de 11 pays africains qui ont occupé une ancienne imprimerie à Montreuil. Lors de cette occupation, grâce à un apport financier obtenu par des cotisations, le collectif avait profité du savoir-faire de ses membres pour réaliser des travaux d'amélioration des conditions de vie des occupants (création de douches et de toilettes...), ce qui n'a pas empêché l'expulsion en juillet 2011. Malgré cette expulsion, le collectif continue et occupe maintenant, avec l'accord de la municipalité un bâtiment rue des papillons à Montreuil.

En distribuant des lettres, le collectif a sensibilisé la population du quartier ; il a montré ses intentions amicales et a invité l'ensemble de la population à participer à des débats et des échanges. Ces propositions ont reçu un accueil favorable des autres habitants du quartier. Le collectif a développé le projet d'« habitat participatif » pour continuer à vivre ensemble mais aussi pour développer des activités économiques. Il porte le projet de créer un atelier d'artistes : bijouterie, broderie, couture ainsi qu'une cuisine africaine.

Aujourd'hui le collectif est soutenu à la fois par la population locale et par les élus de la ville. Une convention a été signée entre le collectif et l'office d'HLM propriétaire du bâtiment ; des solutions financières sont recherchées pour développer sur ce site un projet pérenne.

M. Cissé note une vraie évolution des élus de la ville de Montreuil qui s'engagent pour favoriser des expériences diverses

Question d'une participante :

Le projet d'habitat participatif, qu'il vienne des associations ou de collectifs, ne peut-il pas être vu comme un moyen d'intégrer du qualitatif dans un projet d'écoquartier (quantitatif) ? Ne peut-il pas être utilisé pour mettre en place un dialogue entre les différents acteurs du projet pour faire évoluer le programme de l'écoquartier au-delà du seul projet porté, par exemple, à Saint Vincent de Paul par HESPère 21.

Réponse de Romain Paris élus à Paris :

Effectivement un écoquartier n'a pas vocation à être un périmètre fermé à l'intérieur duquel seuls ses occupants bénéficient de bâtiments performants. A St Vincent de Paul notamment, l'intérêt serait de travailler à une échelle plus large et faire en sorte que les moyens nouveaux qui seront mis en place dans le quartier puissent être utilisés au-delà du quartier : équipement de chauffage... On devrait ouvrir la réflexion au-delà des 54 familles qui portent le projet de vivre ensemble, pour travailler avec les bailleurs et les autres opérateurs, pour l'élargir aux 400 futurs logements du projet.

Pour Pierre Lévy, l'habitat participatif joue un rôle d'aiguillon : « l'habitat participatif crée des projets mais en même temps fait changer les pratiques des bailleurs sociaux et aussi des autres opérateurs ; il ne faut pas seulement regarder le nombre de logements produit. »

Projet de création d'une coopérative d'habitants en auto réhabilitation dans l'agglomération du « Pays d'Aubagne et de l'Etoile » ; le projet est en phase de maturation (pas encore concrétisé)

Le contexte d'Aubagne (ville de 40 000 habitants)

- D'une part, une attractivité favorisée par la proximité et le rejet de Marseille développant une forte spéculation immobilière
- D'autre part, un centre-ville en situation de paupérisation avec des immeubles très dégradés et vacants appartenant à la ville d'Aubagne qui a la volonté d'une rénovation
- Une priorité de l'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile sur la création de logements sociaux (1600 nouveaux logement sociaux à créer entre 2009 et 2014,
- Une volonté forte de la ville d'Aubagne d'associer les habitants

Le contexte du projet :

- Des immeubles vacants (non habités) et insalubres qui n'intéressent ni les bailleurs sociaux, ni les promoteurs immobiliers parce que dispersés et difficile d'accès (contexte des vieux centres villes)
- Une demande importante pour des logements à vocation très sociale : personnes très démunies, situation de précarité et de sans emploi

Le projet porté par Regain association à Aubagne : Créer une coopérative d'habitants, pour :

- Produire en réhabilitation des logements conventionnés de qualité adaptés à la population du centre-ville
- Créer une forme de propriété collective du logement interdisant toute forme de spéculation immobilière basée sur les principes de la coopérative d'habitants
- Rendre les habitants acteurs de la production de leur logement afin de faciliter leur appropriation et leur entretien
- Proposer des espaces de vie partagés autogérés favorisant la convivialité et le bon voisinage
- Encourager le développement de compétences et d'expériences collectives favorisant l'exercice d'une citoyenneté active

Les objectifs opérationnels pour le projet de réhabilitation

- Proposer une dizaine de logements écologiques (C+) et économiques (conventionnés social) pour des habitants ayant des difficultés à accéder à un logement décent ;
- Impliquer les futurs habitants dans la rénovation (autoréhabilitation accompagnée) et la gestion (coopérative) de leur logement.
- Dans ce projet, les habitants (ou futurs habitants) impliqués n'ont pas l'autonomie suffisante pour structurer un projet de cet ampleur ; l'idée est de les accompagner à travers la création d'une structure dans laquelle ils interviennent réellement mais sans qu'ils en supportent le risque. Le modèle retenu est une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif). C'est la seule société commerciale à but non lucratif qui plus, offre la particularité d'exiger plusieurs collèges dont obligatoirement celui des bénéficiaires (les habitants) et celui des salariés. A Aubagne, le montage prévoit 5 collèges : celui des habitants, celui des salariés, celui des collectivités partenaires, celui des partenaires techniques (Les Compagnons Bâisseurs) et celui des partenaires investisseurs solidaires.
- Participer au renouvellement urbain du centre-ville en réhabilitant des immeubles dégradés vacants ;
- Mener à bien une première opération innovante ayant vocation à l'exemplarité et dont les résultats pourront être reproductibles pour d'autres opérations.

L'équilibre économique du projet

1. Un apport des immeubles par la ville d'Aubagne : La ville d'Aubagne apporte le foncier via un bail à réhabilitation avec un loyer nul.
2. La coopérative sollicite des subventions pour la réhabilitation de ces logements dans le cadre de l'OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Dans une OPA RU, l'Etat (ANAH Agence Nationale de l'Habitat et l'ANRU Agence Nationale de Renouvellement Urbain) et les collectivités locales apportent du financement, à hauteur de 45 à 50 %, pour inciter les propriétaires privés à investir.
3. La coopérative sollicite un emprunt bancaire dont le remboursement est assuré par les loyers conventionnés.

L'emprunt est à taux bonifié du type PLS investisseur qui permet :

- une durée de remboursement très longue (40 ans) ce qui diminue la mensualité et donc permet des loyers moins chers
- une TVA à taux réduit de 7%
- une exonération de la taxe foncière pendant 25 ans

Un projet en « auto-réhabilitation accompagnée » avec le support de l'association Les Compagnons Bâisseurs qui permet :

- L'acquisition de savoirs et savoirs faire impactant sur les coûts de gestion à long terme (entretien locatif...)
- La création d'une dynamique collective permettant de faciliter le pouvoir d'agir des habitants et de favoriser la gestion de l'habitation, des relations de voisinage (meilleure compréhension de leurs droits et devoirs, respect du cadre de vie, etc.)
- La valorisation du travail des habitants sous forme d'apport en industrie leur permettant d'entrer au capital de la coopérative
- Valorisation de l'image de soi et retombées positives en matière d'insertion
- Dans certains cas, selon les opérations, économies possibles sur les coûts directs des travaux...

Intervention de la représentante du Pact Aquitaine Poitou Charente qui travaille sur un projet avec des objectifs similaires à celui d'Aubagne, à Niort, ou la ville, également propriétaire d'un foncier en centre-ville souhaite le céder (pour 1 euro symbolique) à des personnes relevant de plafond de logement très social (PLAI) pour que ces personnes investissent pour leur propre compte ; projet de 7/8 logements gérés en habitat participatif. La difficulté rencontrée est que la ville

ne trouve pas suffisamment d'habitants du quartier intéressés pour « investir » dans ce projet ; population constitué d'immigrés qui n'ont pas la culture ni de l'accession à la propriété, ni de l'investissement. Elle demande les conditions de recrutement des habitants à Aubagne.

Réponse de Pierre Lévy :

A Aubagne, les futurs habitants seront locataires de la coopérative ; ils ne porteront donc pas les investissements. L'association Habitons groupés 13 a fait un recensement de cette population est reste confiante sur l'intérêt des futurs habitants sur ce projet.

Question d'un participant :

est-il possible d'envisager un montage intégrant tout type de logement, du social mais aussi d'autres locataires favorisant ainsi la mixité ?

Réponse de Pierre Lévy :

oui, c'est possible notamment du fait que la convention passée avec l'état (l'ANAH) qui apporte le financement (environ 50% des travaux) en contrepartie de l'engagement de loyers faibles pour des personnes à revenus faibles est signée appartement par appartement. On peut donc facilement envisager de ne pas signer de convention ou même de signer des conventions moins exigeantes en termes de public pour favoriser la mixité des habitants.

Pierre Lévy pousse la réflexion au-delà du projet actuel à Aubagne : la plupart des logements vacants appartient à des personnes privées (à Aubagne, c'est la collectivité qui est propriétaire). Pour capter ces logements, compte tenu du coût de ces fonciers même dégradés, on peut envisager comme solution la création d'une (ou plusieurs) SCI (Société Civile Immobilière) qui achète le foncier et qui le donne à bail (bail à rénovation) à la SCIC. A la fin du bail de longue durée, le foncier rénové retourne à la SCI mais avec des conditions de locations qui échappent encore à la spéculation immobilière du fait de l'occupation et des baux d'occupation en cours.

Intervention d'un habitant de Pamiers (09) :

le projet développé à Pamiers se situe également dans le cadre d'une OPA RU. Une société SAS coopérative a été créée pour racheter un immeuble ancien très dégradé, porter le projet global et revendre ensuite une partie du programme à un bailleur social et à la SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) pour réaliser des logements sociaux et très sociaux et de l'accession sociale en PSLA.

Le projet de la société coopérative Coteau à Ivry sur Seine présenté par Alain Coste du cabinet d'architecture Atelier 15 qui réunit, sous la forme d'une Scop Sarl, des architectes et des urbanistes.

Cf documents de présentation

Le projet :

- 24 familles ont participées au montage du projet pendant 2 ans pour, au final, n'en réunir que 10.
- Le projet porte 12 lots dont 10 logements et 2 lots partagés
- Le projet est porté par une société civile coopérative de construction (S3C) et d'attribution Coop Coteau qui a acquis le foncier appartenant à la collectivité en juin 2012.
- Les travaux de démolition et de défrichage ont débuté en septembre, ceux de fondations en octobre ; le bâtiment devrait être livré en novembre 2013 après 1 an de travaux.
- A la livraison des logements, 3 ans se seront écoulés depuis l'origine du projet. Ces 3 années auront été suffisantes pour la recherche du terrain, la mise en place de la dynamique locale et des partenariats avec le trésor public et PUCA (Plan Urbanisme construction Architecture), les études et les travaux. Et Alain Coste de rajouter : « - On constate sur ce projet que, contrairement à ce qui a été dit hier lors des tables rondes à propos des délais, lorsque on rencontre à la fois des habitants très « bagarreurs », la volonté politique, des partenaires et une banque motivée, on arrive à dérouler des projets dans des temps très courts. »

Le contexte national :

- Une étude produite en 2010 montre que 75 % des 330 000 logements produits ont pour objectif une défiscalisation. On ne construit plus du logement pour habiter mais pour minimiser ses impôts et se constituer une rente foncière ; ces dispositifs s'appellent de Besson, Robien, Sellier et même Duflot
- Le dernier rapport de l'observatoire National des ZUS (Zone Urbaine Sensible) sur les 752 ZUS françaises montre qu'on a 3 fois plus qu'ailleurs des personnes sous les seuils de pauvreté et que cette situation n'a jamais été aussi aggravée.
- On assiste à une véritable « assignation à résidence » aujourd'hui avec un taux de mobilité de l'habitat qui n'a jamais été aussi faible et cette donnée est extrêmement préoccupante (information portée par la fondation Copernic qui travaille notamment sur la ségrégation socio spatiale)

Alain Coste met en perspective ces 3 données avec le taux d'effort par les familles pour se loger :

- En 2011, la moyenne nationale est de 29 %
 - Il est de 44 % en région Ile de France pour les populations les plus défavorisées
- En comparaison avec les données de 1930 à la fin des programmes HBM (Habitations à Bon Marché) le taux d'effort par famille était de 9 %.
- Aujourd'hui, le taux d'effort pour se loger est devenu un élément structurant de la vie des familles et plus encore sur les zones tendues.

Le contexte local :

Ivry sur Seine est une commune de 60 000 habitants située en première couronne et donc immédiatement sujette à ces phénomènes de ségrégation et de renchérissement du foncier et du bâti. Ivry sur Seine s'est engagée dans la construction de 4000 logements avec comme objectif de créer 1/3 des logements en accession, 1/3 en locatif libre et 1/3 en locatif social. La question majeure posée par les élus d'Ivry est : est-ce qu'on fait rentrer de l'accession sociale dans le 1/3 des logements en accession ?

A Ivry sur Seine, le prix du logement en accession est d'environ 4 200 €/m² en immeuble collectif et supérieur à 5 000 € en maison. Ces prix sont incompatibles avec les revenus moyens des habitants d'Ivry. Le revenu médian (50 % de la population ont un revenu supérieur et 50 % un revenu inférieur) des salariés franciliens et de ceux de la ville d'Ivry est de 1 475 €.

En élément de contexte, Alain Coste donne aussi les éléments favorables qui mettent les promoteurs en difficulté :

- Les dents creuses, les terrains en pente, les sols pollués et les terrains inondables ; ces terrains ne permettent pas aux promoteurs immobiliers privés, du fait de la masse critique, des exigences de développement et de la complexité des prospectus, de réaliser la marge habituelle.
- L'évolution de la réglementation et des prises de conscience : le passage de BBC 2005 en RT 2012 parce qu'il pose des questions constructives que la filière béton a beaucoup de mal à dépasser tout comme l'habitat sain et la construction bois qui sont des éléments qui ne sont pas familiers aux promoteurs privés.
- Les projets qui imposent des mixités sociales ou fonctionnelles

D'autres éléments favorables

- le PTZ+ et les taux des emprunts immobiliers (avec le paradoxe qu'ils sont extrêmement difficiles à capter pour les personnes les plus défavorisées)
- une TVA à 7 % parce que le projet est situé dans la zone des 500 m d'une zone ANRU

Le projet de la Coop Coteau a été favorisé par le fait que Atelier 15 a eu l'opportunité de travailler sur la charte écoquartier de la ville d'Ivry en 2012 et dans cette charte, la ville s'est obligée à réserver un projet en coopérative dans toutes les Zac et dans toutes les opérations majeures qui seront réalisées dans la ville.

Ce projet est naturellement devenu une démonstration politique pour les élus de cette ville. Il porte notamment sur :

- La mobilisation de familles habitant le parc HLM de la Ville : permet de mettre de la fluidité dans un parc de logement stagnant
- Une décision de la collectivité de minimiser le prix du foncier estimé par les Domaines à 1.4 millions d'euros et laissé à 462 000 € en échange de la réalisation d'une liaison urbaine (sentier de 105 marches sorte de traboule lyonnaise) qui sera rétrocédée à la collectivité après sa création et son aménagement dans le cadre du projet.
- La promotion et la construction bois qui permet de créer un bâtiment passif et de minimiser les charges de fonctionnement ; c'est l'équivalent de 5 % du pouvoir d'achat gagné par les habitants.

La réalisation d'un bâtiment passif a été favorisé par le Crédit Coopératif qui a valorisé le taux du prêt immobilier en fonction de la performance du bâtiment ; ceci parce que cela solvabilise les habitants.

- Le prix de sortie final de 2700 € TTC (TVA 7%) sans participation en auto construction des futurs habitants et de 2 545 € TTC avec auto construction.

Ce prix est assuré par l'expertise et la mobilisation des architectes et du groupement d'entreprises. Atelier 15, scoop agence d'architecture a été lauréat de l'appel à projet « CQFD » porté par le PUC et qui a permis, à Atelier 15, d'être en relation directe avec un constructeur leader de la construction bois en Europe (Finnforest) ce qui a permis d'optimiser les coûts. Ce programme constructif est également porté dans d'autres projets et notamment 4 en liaison avec l'OPHLM de Montreuil.

Les 4 conditions selon Alain Coste pour réaliser de tels projets :

- Une volonté et une dynamique politique (elle est réelle et doit être mobilisée par les acteurs) qui refusent le tête à tête avec les promoteurs privés et qui apportent une nouvelle vision du droit à la ville et au droit au logement
- Un banquier qui porte une utilité sociale et qui veut la redéfinir
- Des architectes mobilisés sur le mode de production de la construction : ils sont nombreux à s'interroger et à agir sur ce plan
- Le désir des habitants de s'inscrire dans un parcours résidentiel original et leur désir de s'impliquer personnellement et collectivement auprès des autres partenaires du projet.

L'atelier se poursuit dans l'atelier C3 qui montre d'autres montages favorisant le logement abordable.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

IDÉE-FORCE :

- Faire évoluer les modes de gouvernance du logement
- faire évoluer des conditions d'attribution des logements sociaux
- Montages financiers possibles pour permettre à la population pauvre d'accéder à des coûts modérés (locatif et accession) et à l'habitat participatif
- Lobbying et positionnement fort auprès des élus sur une opportunité ou un projet
- Montage croisés publics-privés avec différentes possibilités d'articulation d'outils
- Mobiliser des investisseurs solidaires
- Engagement et volonté des politiques
- Possibilité de montages SCIC (Aubagne)
- Montage bail à réhabilitation

PROPOSITION :

- Il faut que les villes facilitent l'acquisition des fonciers et laissent les futurs habitants monter leur projets comme bon leur semble
- Comment avoir une plus grande clarté sur les règles d'attribution du locatif social ?
- La mixité sociale n'est pas qu'une question d'argent mais aussi de bien vivre ensemble. Il faut quelque part un « bon dosage » de mixité pour garder harmonie et cohésion du groupe.
- Nécessité de formation et de formation de certains élus et de leur service d'urbanisme

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Présentation VUD :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B10_Presentation_VUD.jpg

■ Coopérative Coteau (1) :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B10_SchemaMontage_Coop_Coteau21.jpg

■ Coopérative Coteau (2) :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B10_SchemaMontage_Coop_Coteau22.jpg

ATELIER C3

Samedi 17 novembre 2012 : 16h05→17h35

DES MONTAGES JURIDIQUES ET FINANCIERS ORIGINAUX

Pilote et animateur de l'atelier :
Thomas Berthet (La Jeune Pousse - Habicoop)

Secrétaire de l'atelier :
Julien Thomas, Colette Sauzède (Habicoop)

Objectifs de l'Atelier

- **PRÉSENTER DES MONTAGES** permettant la mixité sociale en l'état actuel du droit... mais aussi les limites de ces montages.

En attendant qu'un statut de coopérative d'habitants existe en droit français, des initiatives soucieuses de mixité sociale et de coopération se font jour sous diverses formes. L'atelier sera l'occasion d'exposer trois projets issus de contextes urbains très différents : l'un dans un centre ancien très dégradé d'un bourg de province et deux autres dans une ville de la 1^{ère} couronne parisienne dont un intégrée dans un gros projet. Outre leur créneau de pertinence, seront abordées les limites de chaque solution.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
5 mn	présentation de l'atelier	information des participants	animateur
30 min	Bernard Brunet, du groupe-projet Péri's Coop à Pamiers (Ariège), présente un montage de SAS coopérative alliant propriété collective, accession sociale à la propriété et locatif social.		
30 min	Ingrid Avot, future habitante (et assistante à maîtrise d'ouvrage), et Koumar Tangavelou, d'Habitats Solidaires (bailleur), présentent le projet de SCI d'attribution d'Unisson à Montreuil (Seine-Saint-Denis), qui mêle réhabilitation et construction neuve, locatif très social, accession sociale et accession libre... en impliquant 4 banques !		
25 min	Thomas Huguen, architecte et accompagnateur (Archi Ethic) présente le projet Praxinoscope, également à Montreuil, qui aura la particularité d'être un habitat participatif entièrement en locatif social.		

ATELIER
PRO

C

soutenir
les projets



Synthèse faite en plénière de clôture

3 projets d'initiative citoyenne ont été présentés. Ils ont été menés à partir de dispositifs de droit commun. Ils ont suscité les étonnements sur leur faisabilité.

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 40

PRÉSENTATION DU PROJET « PÉRI'S COOP » À PAMIERS

Contexte :

Pamiers, ville de 16000 habitants dans l'Ariège. L'un des départements le plus pauvre de France en termes de revenus. Un centre ancien déserté et un étalement urbain ahurissant sur terres agricoles.

En 2010 est né un projet d'initiative citoyenne avec pour objectifs l'habitat participatif et la réhabilitation d'une densité urbaine. Réunion d'information publique en juin 2010 qui rencontre un fort succès. Une vingtaine de candidats se signalent, dont on découvre la diversité sociale. L'idée s'impose donc de créer un modèle juridique spécifique qui puisse donner sa place à chacun.

Groupe initial :

8 familles éligibles au logement social (PLAI et PLUS), 4 familles « classe moyenne », 3 familles plus aisées pouvant apporter du capital au projet.

➡ Mur infranchissable : articuler différents types d'aides incompatibles (mixité sociale et intergénérationnelle impossible en France).

Seule solution : s'auto-instituer comme promoteur.

Pari de :

- constituer une SAS coopérative, au capital constitué de tout l'argent disponible (300000 euros).
- Identifier l'immeuble et négocier un compromis de vente,
- travailler à la constitution de la Charte du groupe (avec un accompagnement extérieur)
- choisir et travailler avec un architecte

Scénario retenu :

- La SAS Coopérative constituée par les habitants est promoteur du programme. Elle achète l'immeuble, fait les appels d'offre, gère les travaux.
- 12 logements sont vendus en VEFA : 8 à l'Office départemental HLM en locatif social, 4 à la SACICAP pour l'accession en PSLA
- Les 3 foyers qui ont apporté le capital sont porteurs de part de la SAS et usagers de leur logement.
- 150 m d'espace coopératif, propriété de la SAS

A ce jour, le montage est validé par l'ensemble des parties prenantes (communauté de communes, mairie, État, office HLM, SACICAP, Crédit coopératif). Il est possible que ce montage évolue, en fonction des contraintes économiques (acquisition de l'immeuble)

Étapes prévisionnelles :

- Production programme
- Vente en VEFA
- Création d'une copropriété « chapeau » comprenant uniquement de personnes morales : Office HLM, SACICAP, Peri's Coop (dont tous les habitants sont propriétaires d'au moins une part)
- La coopérative est gestionnaire des espaces coopératifs, propriétaire des 3 logements coopératifs (= occupés par les personnes qui ont apporté le capital), et par délégation de l'Office HLM, gestionnaire de l'immeuble.

Attribution des logements négociée :

- Toutes les familles éligibles HLM s'inscrivent sur la liste d'attente
 - Quand les logements sont livrés, la commission d'attribution se réunit. La Communauté de communes intervient (car elle cofinance les logements sociaux) et peut exercer un droit de réservation pour favoriser les ménages qui sont dans le groupe projet.
 - En contrepartie, les services de l'État ont passé une convention orale avec l'Office HLM, en échange de cet arrangement de pouvoir loger dans le parc existant les personnes dans l'urgence.
- ➔ Ce montage est possible car on est dans un petit territoire, et que seulement quelques logements en VEFA sont achetés.

Espaces coopératifs financés à 50% par des investisseurs éthiques (30000 euros par investisseur), rémunérés si possible au taux du livret A. Les autres 50% sont empruntés par la SAS au Crédit au coopératif et remboursés par les habitants : 1€/m²/mois, rajouté au loyer.

Pour info : le coût moyen des loyers HLM est de 5euros/m²/an. Le prix de sortie prévu par le bailleur HLM est de 1820 TTC/m² (il s'agit en partie d'une réhabilitation très lourde d'un immeuble ancien dégradé).

Ce que paye chacun dans le long terme :

- Les locataires payent le loyer (PLAI ou PLUS) + 1 euros/m²/mois pour financer les espaces coopératifs, versés à la SAS en compte courant, et transformés en parts sociales aux AG lorsqu'ils atteignent un nombre de parts définies.
- Les accédants en PSLA entrent dans les logements de la SACICAP, lèvent l'option d'achat et deviennent propriétaires de leur logement dans la copropriété.

Vide juridique à l'heure actuelle pour que ces personnes puissent devenir sociétaires de la SAS. Catégorie la plus défavorisée : payent plus cher qu'un logement conventionnel, temps d'endettement très long, et payent également la part coopérative.

- Les 3 personnes physiques entrées dans la SAS sont représentées par la SAS dans la coopérative.

Questions

Logements en VEFA > Nécessaire un contrat de promotion immobilière, dont l'une personne devient mandataire avec la responsabilité pénale. Qui l'assure pour ce projet ?

➔ Question pas résolue à l'heure actuelle. Idée d'une garantie extrinsèque : piste avec le Crédit Coopératif, autre idée la demander à la fondation MAIF ou MACIF de fournir la garantie plutôt qu'une subvention.

Autre piste : demander une garantie intrinsèque, avec l'Office HLM.

Par rapport aux trois logements, ils sont sociétaires des parts de la SAS et propriétaires de leur logement ?

➔ Non, seulement sociétaires : propriétaires d'un montant de parts équivalent à la valeur de leur logement. Payent ensuite le 1% coopératif comme les autres occupants.

Pourquoi une SAS plutôt qu'une SCI ?

Risque d'abus de bien social si occupation des logements en jouissance, car occupation pas prévue par le statut de SAS. Pour être dans la loi, il faut que les occupants payent un loyer au prix du marché.

Est-ce que les futurs locataires et accédants participent à l'élaboration du programme ?

➔ Oui, c'est le groupe projet.

Est-il prévu à l'amortissement des parties communes que la location à 1€/m² s'arrête ?

➔ Non. 1€/m²/mois s'inscrivent en compte courant associé, constituent une épargne, et sont finalement convertis en capital. Le jour où ils partent, ils récupèrent ce compte courant d'associé.

Tout le monde paye-t-il le même prix ?

➔ Non. Les communes et la communauté de communes vont financer le différentiel entre le prix de revient (=2200€) et le prix de construction (=1800€) en accordant une subvention au bailleur.

PRÉSENTATION DU PROJET UNISSON À MONTREUIL

Projet démarré en septembre 2010 à 10 familles. Recherche de terrain.

Collectif constitué aujourd'hui de 7 familles (entre 30 et 45 ans), avec des enfants en bas âge. Différents niveaux de revenu : tout le monde n'est pas capable de faire des prêts et d'autofinancer les travaux.

➔ Contact du bailleur Habitat Solidaire pour porter une famille en PLAI et deux en PSLA.

Programme : 8 lots, un locatif privé, un locatif social, 2 PSLA, 4 accessions libres.

Habitat Solidaire :

Structure créée en 2003. SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) créée par 4 associations pour intervenir sur toutes les situations d'exclusions. Statut de bailleur sans être société HLM. Travail sur les copropriétés dégradées. Outil au service de la société civile : aider les associations à réaliser la partie immobilière de leur projet. Une centaine de logements en gestion.

Sur le projet Unisson, il a été effectué une approche sur mesure et à partir de là, une solution spécifique.

Un terrain privé est trouvé au bout d'un an (proche du métro), avec des droits à construire, et deux maisons existantes. Permettait une charge foncière en dessous du marché ➤ possibilité de logements sociaux. Propriétaire a accepté les risques liés aux clauses de cession.

Sur le neuf : Typologie « individuel superposé », nombreux logements en duplex. Logements conçus individuellement avec l'architecte. Maison actuelles réhabilitées. Espace commun classé en garage dans le PC. Jardin commun de 200 m². 8 logements entre 40 et 120m². Projet « à la carte » : une partie BBC (pour obtention des PTZ), une autre non. Ossature bois et toiture végétalisée sur le neuf, maisons existantes isolées en ITE.

Montage juridique

SCIA (car bien adapté au projet) avec comme membres :

- les familles en accession libre (ont un apport car ont un bien à revendre), dont un des lots va être mis en location.
- Habitat solidaire pour 2 lots en PSLA (accession sociale), un lot en PLAI (locatif très social)

La SCIA a été constituée avec 2000 de capital, et fait des appels de fonds aux associés quand besoin (travaux)

Idée après livraison de dissoudre la SCIA pour passer en copropriété : condition des banques pour accepter de faire les prêts.

Coût de sortie : logement social 3400 € avec les finitions, PSLA à 3600 € hors finitions, libre à 3900-4000 € hors finitions (auto-finitions par els habitants)

Habitat Solidaire

- a participé au montage financier du projet ;
- a monté les dossiers pour le PSLA, le PLAI ;
- sera gérant de la SCIA, à la demande du groupe

Les membres individuels ont participé au financement avec un financement individuel

Des intervenants professionnels ont été mobilisés pour aider le montage et le groupe (en plus des intervenants classiques d'une opération immobilière) :

- AMO en phase amont (faisabilité et montage financier) : membre du groupe, mais rémunérée
- Une avocate pour aider le montage de la structure juridique

Maîtrise d'ouvrage : SCIA Unisson. Commanditaire, maîtrise d'usage : association Unisson.

Questions

Comment est-ce possible de financer le PLAI en SCIA ?

→ La DRIHL (services de l'Etat) a dit que les PLAI pouvaient rentrer dans le cadre. En attente de la réponse. Habitat solidaire, bailleur social privé, a un agrément « maîtrise d'ouvrage d'insertion » leur permettant de faire du PLAI.

Financement des espaces communs ?

→ Espaces communs intégrés au calcul de coûts pour des dossiers PSLA et PLAI. Les espaces communs sont répartis au 1/1000. Représentent un coût de 100000. Le financement des espaces communs passe pour le PLAI car déclaré en garage.

Pas de commission d'attribution à Habitat Solidaire ?

→ Non mais des droits de réservation ? 30% sur le total du programme, soit 1 logement ! A pu être arrondi à 0, car Habitat Solidaire a d'autres dossiers sur le même département. Les autres réservataires : la commune et un collecteur du 1% logement, avec qui la question a pu se régler aussi.

Stationnement ? Engagement à ne pas mettre les voitures sur l'espace public ?

→ Il y a 3 voitures pour 7 foyers, donc peu de risque. Pour la ville, engagement moral à louer un box en cas de nécessité.

Pourquoi SCIA plutôt que SCCC, qui aurait permis de conserver en société plutôt que passer en copropriété ?

→ Juristes ont conseillé la SCIA. La DRIHL a confirmé la possibilité de financer les logements sociaux via la SCIA.

PRÉSENTATION PROJET « LE PRAXINOSCOPE » À MONTREUIL

Archi Ethic :

coopérative de maîtrise d'œuvre, qui assiste les projets en habitat social. Intervient sur le projet en maître d'œuvre pour l'organisme HLM, en accompagnement du groupe : médiation avec organisme HLM et ateliers participatifs.

Projet : Intégré dans projet d'écoquartier Boissières Acacias (800 logements).

10 logements locatifs en PLAI, PLUS et de très nombreux logements collectifs.

Labellisation Minergie P visée (Passif), réflexion sur le rôle des locataires dans la réduction des consommations énergétiques.

Enjeu : comment rendre possible à des personnes avec peu de ressources et peu de compétences d'accéder à des projets participatifs ? Comment rendre possible leur accès/implication dans le projet ?

Projet monté en lien étroit entre l'office HLM de Montreuil (OPHM), l'association des habitants et Archi Ethic.

Montage financier :

Pour financer les 20% supplémentaires de locaux communs, ceux-ci sont classés Locaux Collectifs Résidentiels, pour l'Office HLM, ce qui permet de les financer en partie : on peut appliquer le maximum de coefficients de majoration des loyers.

L'OPHM va en financer une autre partie en fonds propres, avec l'aide de subventions publiques.

Une partie de ces espaces (20 m²) sont déclarés espaces d'activités et loués directement à l'association.

Mais cela implique : un emprunt à taux plus important et donc une location à un prix plus important et assujéti à la TVA. Cependant l'impact est limité : 10 €/logement/mois.

Autre aspect innovant :

les futurs locataires sont partie-prenante de la conception de l'immeuble (logements et parties communes).

Cela nécessite d'établir un dialogue entre les locataires et le bailleur monteur de l'opération :

- Etablir un langage commun entre les partenaires
- Construire la coopération entre locataires et organisme HLM

- Permettre la réappropriation des cadrages et des enjeux par les locataires
 - Une assistance à maîtrise d'usage pour une conception générative
 - La conception participative du projet
 - Des outils pour l'objectivation des besoins et des usages (jeux de rôles, maquettes...)
 - La mise en débat du projet au sein du collectif d'habitants
 - La base d'une coopération avec l'organisme HLM pour des arbitrages consensuels
- Durée depuis le début de l'opération : 4 ans

Une gestion innovante :

L'association des locataires participe à la gestion de l'ensemble de l'immeuble en lien avec les services de gestion locative de l'organisme HLM : maintenance, poubelles, nettoyage parties communes, distribution courrier, espaces verts... Ce qui réduit d'environ 60% les charges locatives.

Avec en plus des charges énergétiques très faibles, cela permet aux habitants d'assumer le surloyer sans être pénalisés.

Politique d'attribution partagée :

Là aussi, participation de locataires. Cela est rendu possible car : la Ville est le seul réservataire sur cet immeuble, car les contingents des autres réservataires sont reportés sur les autres immeubles de l'éco-quartier. La Ville s'est engagée à ne présenter à la Commission d'attribution que les candidatures des membres du groupe-projet.

Des freins à lever en faveur la participation dans l'habitat social

- Favoriser la construction de locaux partagés : pour l'instant ce n'est pas possible sans subventions.
- Préciser les modalités de partenariat : les procédures d'attribution nécessitent des conventions qui cadrent plus précisément les droits des réservataires vis-à-vis à la fois des locataires et des organismes HLM.

Un besoin d'accompagnement coopératif en phase pré-opérationnelle et projet

Cadrer et sécuriser les partenariats entre organismes HLM et locataires

Préciser les modes d'attribution partagés

Questions :

Qui sont les subventionneurs ?

➔ Il y en a de moins en moins, et ils n'interviennent que sur les investissements. On cible la Région, le Conseil Général, et indirectement une garantie d'emprunt pourvu par la Ville sur un emprunt complémentaire.

Le dispositif d'attribution peut-il être pérenne et s'appliquer lors de l'arrivée de nouveaux locataires ?

➔ Oui, car il est inscrit dans une convention.

Au départ relation d'AMO, puis MOE ?

➔ Non, Archi Ethic a d'abord accompagné l'association, puis est maître d'œuvre pour l'organisme HLM.

Local d'activité ?

➔ Destiné à être ouvert sur le quartier, entre autres en créant une AMAP.

Comment les locataires qui ont participé au projet ont été sélectionnés ?

➔ C'est un projet d'initiative habitante. Des habitants ont constitué une association et ont sollicité la Ville et l'organisme HLM.

Contraintes constructives liées au statut HLM ?

➔ Le budget initial n'est pas dépassable. La question des matériaux de construction dépendra du budget.

Il y a une réflexion sur les matériaux. La conception est simple pour faciliter ensuite la gestion par les locataires.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- Arrêter de se bloquer devant « un mur infranchissable du montage juridique et financier », y aller !
- Tout est possible quand les partenaires sont volontaires

2. PROPOSITIONS :

- Et les clés pour les autres ? On présente des projets et pas vraiment d'enseignement pour la suite et les autres groupes
- S'il faut changer la loi c'est qu'elle est inadaptée. Si la loi est inadaptée, on peut mettre en place des projets en « jouant » intelligemment avec la loi.
- Exposer des projets avec mixité fonctionnelle (activité). On est encore sur un schéma « logement » et pas « habiter » = « vivre ». Le seul amené fut le foyer de migrants dont le seul patrimoine est la force de travail

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Projet Praxinoscope :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/C3_presentation_Praxinoscope.ppt

■ **Projet Unisson :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/C3_presentation_UNISSON.ppt

NON SPÉCULATION, PROPRIÉTÉ COLLECTIVE, PROPRIÉTÉ D'USAGE...

B7 Le rapport à la propriété, au patrimoine, à la richesse, à la transmission

B9 Les coopératives d'habitants

ATELIER B7

Samedi 17 novembre - 10h50→12h20

LE RAPPORT A LA PROPRIETE, AU PATRIMOINE, A LA RICHESSE, A LA TRANSMISSION

Pilote de l'atelier :
Jean-Paul Sauzède (Habicoop)
Secrétaire de l'atelier :
Emmanuel Vivien (Habicoop)

Objectifs de l'Atelier

En marge des débats sur les questions de statut juridique de l'habitat participatif, prendre le temps de la réflexion : Tous propriétaires ? Qu'est-ce que le patrimoine ? Qu'avons-nous à transmettre à nos enfants ?

- **METTRE À JOUR** et confronter diverses représentations de la propriété.
- **CLARIFIER** les représentations dominantes avec des économistes qui posent la question de la propriété.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
10 mn	Présentation de l'atelier	Information des participants	Animateur
20 mn	Intervention de J. Prades		Jacques Prades : économiste fondateur du laboratoire CERISES (Centre Européen de Ressources sur les Initiatives Solidaires et les Entreprises Sociales)
20 mn	Intervention de C. Arcand		Cécile Arcand, AGRTQ (Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec) témoignage sur la question de la propriété au Québec
30 mn	Débat avec la salle		débat avec la salle
10 mn	Conclusion-propositions		Conclusion-propositions

PARCOURS

B

Thématique :
pour réfléchir
sur l'habitat
participatif



Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 40

INTRODUCTION DE LA PROBLÉMATIQUE : JEAN PAUL SAUZÈDE :

Nous sommes engagés dans une réflexion citoyenne pour repenser l'habitat. Habicoop, créé en 2006, s'inscrit dans cette réflexion en proposant avec les coopératives d'habitants un modèle non spéculatif.

Comme l'habitat participatif regroupe une diversité de modèles juridiques, il est important de s'interroger sur notre rapport à la propriété, et sur ce que nous voudrions transmettre à nos proches, nos enfants... Car si bien des responsables politiques ont promu l'idéal d'« une France de propriétaires », un spécialiste de la question foncière comme Vincent Renard (qui était invité mais n'a pas pu se libérer) dénonce le « tabou du droit de propriété » (http://vincentrenard.eu/index.php?option=com_content&task=view&id=19&Itemid=10). Selon lui, nous sommes les champions d'Europe de la sur-réglementation, et il est illusoire de croire que je peux faire ce que je veux de ma propriété, face à l'arbitraire des octrois de permis de construire, aux risques d'expropriation...

D'autre part, être « propriétaire », c'est souvent être « endetté » pour longtemps, sans pour autant « posséder » son bien qui appartient à la banque tant que l'emprunt n'est pas remboursé. Aux Etats Unis, en Espagne, on a bien vu récemment des centaines de milliers de « propriétaires » jetés à la rue (« 70% des propriétaires américains ne possèdent pas leur maison puisqu'ils ne l'ont pas remboursée » Pierre-Gilles BELLIN, p. 46, voir biblio à la fin)

Enfin, n'oublions pas qu'il y a des héritages qui peuvent empoisonner et diviser des familles (indivision, propriétés dégradées, coûteuses à entretenir, etc.)

Mais si nous nous posons la question de la propriété collective, « que laisserons-nous à nos enfants ? »

INTERVENTION LIMINAIRE DE JACQUES PRADES

Le concept de propriété collective était très courant au 19e siècle et au début du 20^{ème}, puis il a connu une sorte d'amnésie de plus de 50 ans.

Contrairement à J. Rifkins et C. Bonneuil qui pensent que la propriété va disparaître au profit d'un « droit d'usage », J. Prades croit au renouveau de la propriété collective.

Le premier à avoir théorisé la propriété individuelle serait J. Locke : la propriété autorisant de choisir des biens et donnant la capacité à l'homme d'être « propriétaire de soi » en sortant de l'indivis. Cependant si on ne rattache pas la propriété au collectif, elle n'est pas viable.

Pour Proudhon, la propriété est la garantie de la liberté individuelle.

Par ailleurs, la possession d'un titre de propriété serait pour lui un indice d'insécurité au sein de la population européenne. Plus le pourcentage de propriétaires est élevé, plus le sentiment d'insécurité serait important : en Espagne le taux de propriétaire de son logement est de 83%, alors qu'il n'est que de 39% en Suède.

Pour Robert Castel : la sécurité sociale est la machine qui supplée à l'absence de propriété chez certains.

J. Prades insiste sur la différence entre propriété collective et propriété étatique car en France on fait souvent l'amalgame entre les deux alors que la première est le fait de personnes privées qui mettent en commun leurs apports.

La copropriété (au sein d'un immeuble) n'est pas collective, chaque propriétaire défendant ses intérêts.

Il rappelle également 4 grands principes pour mener à bien un projet de propriété collective :

il faut une taille maximale en termes d'habitants

Un consensus doit se dégager entre les membres

Garder en tête que la finalité collective va varier dans le temps

Il faut compter avant tout sur ses propres forces en tant que groupe.

Cela implique des règles :

l'engagement avant d'être collectif est individuel

il faut des règles les plus larges possible pour que chaque groupe fasse son « trou »

La charte est quelque chose qui définit le groupe en interne pas en externe.

PRÉSENTATION DE CÉCILE ARCAND (AGRTQ)

Quel est le rapport à la propriété au Québec dans le cadre coopératif ?

La coopérative est forcément locative car la loi empêche la propriété dans ce cadre.

Les coopérateurs ont un double statut : propriétaires en tant que membre de la coop et locataires à titre individuel.

En zone urbaine, au Québec 75% de la population est en location et en moyenne 50% de la population est en location encore aujourd'hui.

DÉBAT :

Après ces présentations un temps de dialogue et réflexions avec les présents se met en place au regard de la thématique

- **Bernard Brunet** – projet d'HP coopératif à Pamiers regroupant 15 familles, s'interroge sur ce que l'on transmet tout en déclarant que lui-même décidé qu'il avait fait « le deuil de la transmission » après son décès, mais il s'intéresse à ce qu'il peut transmettre tout au long de sa vie au monde coopératif.

Cependant, il pose la question de la valeur d'usage du logement au moment de la sortie de la coopérative par rapport au prix du marché.

- **Christian Bois** – Grezieux la Varenne (69)

Chacun a sa propre relation à la propriété et il faut se réapproprier de manière consciente cette relation au regard de la transmission.

- **Joëlle Prévost** (Voiron 38)

S'interroge sur l'impact des « Chalandonettes », ces petites maisons individuelles en lotissement, développées à partir des années 70, sous l'impulsion d'Albin Chalandon : contradiction de ce type de lotissement au regard de notre environnement, car elles ont entraîné un morcellement parcellaire (le « mitage du territoire »).

- **Anne Françoise Gibert** – Choux Lents (St Germain au Mont d'Or 69)

Cite l'exemple de l'Espagne et du Portugal où l'immobilier s'est effondré, le modèle de la maison individuelle n'étant pas viable écologiquement.

Il est plus important de transmettre aux enfants une façon de voir et d'appréhender le Monde qu'une propriété.

- **Odile Melon** (projet d'habitat autour de Lyon)

Fait partie d'une génération qui s'est battue pour l'appropriation de son corps et ne veut pas devenir propriété de l'Etat via une fin de vie en EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes)

RÉPONSES ET PRÉCISIONS DE J. PRADES

Il souligne tout d'abord qu'il y a peu de spéculation sur le logement au Québec contrairement à la France. Il précise en suite que Chalandon prônait plus l'étalement urbain contre la vision du « village vertical » de Le Corbusier, plutôt que le modèle de la propriété individuelle lorsqu'il a présenté ses « chalandonnettes »

Sur la question de la spéculation, il cite le travail avec un groupe qu'il accompagne sur Bègles où il est prévu que si une personne revend avant un délai de 7 ans, la plus-value reviendra à la collectivité locale, au-delà 3% de cette plus-value abondera un fond commun de la coopérative. Il ajoute que ce type de projet devrait se faire en 3 ans maximum.

Il cite aussi Michel Rocard « les politiques n'ont pas d'idées, ils se contentent d'utiliser les idées qui marchent » et en tire le principe qu'il ne faut rien attendre d'eux lorsqu'on est précurseur.

Il rappelle également que le collectif c'est avant tout des individus et qu'il faut donc bien réfléchir à ce qu'on met en commun. Il ne faut pas tout mettre en collectif sinon on étouffe.

Il faut aussi bien réfléchir au partage entre le privatif et le collectif, voir ce qui relèvera du domaine public dans le cadre d'un projet d'HP afin d'éviter l'aspect communautariste.

- Agnès Zilbert demande si des propriétaires sont devenus coopérateurs au Québec ? Cécile répond par la négative car on n'est pas propriétaire si on est coopérateur, les coopératives de fait s'adressant plutôt à des locataires.

- **Un habitant des « ex Crieurs »** et aujourd'hui habitant au « Passage » (Grenoble) rappelle qu'à l'époque (année 70/80) le groupe choisissait le nouvel entrant. Comment se fait le choix du nouveau membre sans atteinte au droit de propriété du sortant ?

- Une habitante du quartier de la Cousinerie, Villeneuve d'Ascq, qui est devenue propriétaire en accession sociale de son logement, témoigne que cela lui a apporté un sentiment de sécurité pour elle, mais elle est prête à redevenir locataire dans une autre forme d'habitat.

- **Pour Sylvette Denèfle**, la propriété est un marqueur d'identité, elle confère une place dans la société. Les Chalandonnettes étaient ainsi autant un modèle économique que politique.

- **Sur le rapport à la propriété**, Marie Claude Danet cite son groupe de 14 ménages qui veulent tous être locataires mais comme certains ont de bons revenus, les organismes HLM ne veulent pas s'intéresser à la demande du groupe.

- **Magali des HabLeS** (Grenoble) se plaint de l'absence de statut qui répondrait à leur cas de partage de leur maison avec son beau-père, l'accession à la propriété d'une personne âgée, puis la transmission du bien n'entrant pas dans les « cases »

- **Une personne fait remarquer** qu'il y avait peu de jeunes présents dans cet atelier et qu'aucun n'a posé une question : à 25 ans est-ce qu'on prend en compte les questions de transmission d'une hypothétique propriété ?

CONCLUSION DE J PRADES

- Comment on coopte un nouveau dans un projet d'HP ? Une cause d'échec des projets étant le remplacement
- Comment limiter la spéculation ?
- L'augmentation de la demande d'accession est un indice d'insécurité.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- La remise en cause de l'intérêt de la propriété individuelle et de la notion d'héritage. La réflexion sur la transmission
- Le rapport entre l'appauvrissement des populations et l'augmentation des demandes de propriété
- La propriété-sécurité n'est pas prête de finir !
- Être propriétaire de soi, Identité et propriété
- La transmission, l'héritage... vers une révolution des pensées
- Se sentir en sécurité dans une propriété collective

2. PROPOSITIONS :

- Besoin de faire un atelier sur la dimension émotionnelle / mentale de la propriété individuelle / collective
- Aller toucher les jeunes générations (20/30 ans) pour élargir le débat, échanger sur les différentes problématiques en fonction des chemins de vie et des âges de la vie
- Comment se sentir en sécurité sans accéder à la propriété ?
- Créer un nouveau contexte juridique large et souple
- Il faut absolument travailler à la propagation très large de ces idées... !

Synthèse faite en plénière de clôture

Salle pleine

Exposé théorique suivi d'un débat, ambiance détendue et attentive

Le public était «inter-générationnel», tout le monde était très attentif, mais la problématique proposée a semblé concerner davantage les moins jeunes des participants, à en juger par le nombre d'interventions... Les plus jeunes se sentent pour l'instant moins concernés par la question de la «transmission»

Jacques Prades nous a mis en garde de ne pas tout attendre des politiques, il faut selon lui continuer à «bricoler» car la solution ne peut pas venir que d'une loi...

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Pierre-Gilles BELLIN :

Les écosolutions à la crise immobilière et économique, éditions Eyrolles, 2009.

■ Jacques PRADES :

L'Utopie réaliste, le renouveau de l'expérience coopérative, 2012, L'Harmattan.

■ Jacques PRADES :

Comment résister au capitalisme : Tous en coopératives !, En cours de publication.

ATELIER B9

Samedi 17 novembre 2012 → 9h

LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

Pilote et animatrices de l'atelier :

Valérie MOREL et Audrey GOLLUCCIO (Accompagnatrices de projets de coopératives d'habitants - Habicoop)

Secrétaire de l'atelier :

Thomas Nesme (HNord - Bordeaux)

Objectifs de l'Atelier

- ANALYSER LE FONCTIONNEMENT TECHNIQUE ET FINANCIER de 2 grands types de coopératives d'habitants : le modèle locatif et le modèle à capitalisation individuelle

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
10 min	Présentation des objectifs et du fonctionnement de l'atelier	information des participants	Valérie MOREL et Audrey GOLLUCCIO
25 min	Présentation des coopératives d'habitants : enjeux, modèle actuel et modèles idéaux	information des participants	Valérie MOREL et Audrey GOLLUCCIO + échanges
25 min	Témoignage des expériences de coopératives d'habitants au Québec : coopérative locative	information des participants	Clévis CABRERA : Chargée de projet CDH (Conseil en Développement de l'Habitation), Groupe de Ressources Technique du Québec. Suzanne DION : Directrice générale CDH (Conseil en Développement de l'Habitation), Groupe de Ressources Technique du Québec.
30 min	Echanges avec la salle	Compréhension des enjeux et des modèles de coopératives d'habitants	Echanges, débats
10mn	Pause		
20 min	Présentation des coopératives d'habitants : exemples du Village Vertical de Villeurbanne et de La Gargousse	information des participants	Valérie MOREL et Audrey GOLLUCCIO + échanges
20 min	Témoignage des expériences de coopératives d'habitants au Québec : vie ultérieure	information des participants	Clévis Cabrera et Suzanne Dion + échanges
35 min	Echanges avec la salle	Compréhension des enjeux et des modèles de coopératives d'habitants	Echanges, débats
15 min	Conclusion	Synthèse des échanges en vue de la restitution de dimanche	Valérie MOREL et Audrey GOLLUCCIO et secrétaire

PARCOURS

B

Thématique : pour réfléchir sur l'habitat participatif



Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier

TOUR DE TABLE DE PRÉSENTATION DES PARTICIPANTS

- Personnes membres de futurs groupes d'habitants (groupes en constitution ou existants, individus en recherche de groupe) : très grande majorité
- Professionnels de l'accompagnement, architectes, élus de collectivités locales (5 personnes)
- Globalement grande diversité d'origine géographique (Aquitaine, Auvergne, Bretagne, Ile de France, Franche-Comté, PACA, Rhône-Alpes, La Réunion,...)

1. PRÉSENTATION D'HABICOOP

- **Origines et objectifs**
- **Place des coopératives à l'étranger** (environ 6% du parc immobilier en Allemagne, 40% à Olso)
- **Principe des coopératives :**
 - convivialité et vivre ensemble
 - implication des habitants dans la conception de leur habitat
 - propriété collective
 - démocratie dans la gouvernance
 - non spéculation
 - production de logements avec loyers au coût réel d'exploitation de l'immeuble
 - le coopérateur garde son contrôle sur la gestion du bien.

2. LES MONTAGES IDÉAUX DES COOPÉRATIVES : COOPÉRATIVES LOCATIVES ET COOPÉRATIVES À CAPITALISATION

La demande initiale des coopérateurs, lors de la création d'Habicoop, était tournée vers les coopératives à capitalisation. Elle a entraîné une série de travaux, sur lesquelles ces acteurs ont gagné une expertise depuis.

2.1 Principe de la coopérative, en général

2.11 Le coopérateur propriétaire d'une (ou plusieurs ?) part sociale et locataire de son logement

Le coopérateur acquière une part sociale, dont la valeur n'augmente qu'en fonction du coût de la vie et non du marché immobilier. Cet encadrement de la valeur de la part social permet de sortir du modèle spéculatif. Cette part social permet la constitution du capital social de la coopérative et donne un droit d'accès au logement.

2.12 La coopérative propriétaire des logements

C'est la coopérative qui emprunte, et qui recherche donc des garanties, notamment auprès des collectivités locales. En effet ces dernières peuvent mettre à disposition de très longs emprunts (jusqu'à 90 ans, notamment en Suisse). Ces emprunts à long terme permettent d'avoir des annuités faibles, même si les charges d'intérêts sont élevées. C'est la coopérative qui est propriétaire des logements.

2.2 Principe de la coopérative locative

2.21 Le coopérateur

- Le coopérateur verse chaque mois un loyer qui est un montant non récupérable.
- Le coopérateur continue à payer ses charges locatives (eau, électricité...)
- Le coopérateur achète donc des parts sociales à l'entrée dans la coopérative puis paie un loyer et des charges locatives chaque mois.
- Eventuellement, il peut bénéficier d'une aide à l'achat initial de parts sociales par des aides de l'Etat.
- Le coopérateur n'acquière pas de parts sociales au fil des mois.
- Lorsqu'il sort, le coopérateur ne récupère que les parts sociales qu'il a achetées lors de son entrée dans le logement, parts dont la valeur a été augmentée selon le coût de la vie.

2.22 La coopérative

- La coopérative perçoit un loyer, qui permet de payer les charges du propriétaire (taxe foncière, remboursement des emprunts et provisions pour les futures réparations)
- La coopérative participe à une fédération des coopératives

2.23 Des loyers faibles

- Le montage «adapté» permet d'obtenir des loyers faibles, inférieurs à ceux du marché. D'autre part, les coopérateurs prennent en charge des fonctions habituellement réalisées par des professionnels (e.g. comptabilité, petites réparations). Cette différence par rapport au marché permet au coopérateur d'épargner, éventuellement au moyen d'une épargne forcée pour qu'il se constitue une sécurité. Cependant on peut noter qu'au Québec, le loyer n'est pas très inférieur à celui du marché. L'intérêt de la coopérative réside donc peut-être dans l'accès au logement d'une part et dans la qualité de vie collective d'autre part.

2.24 La coopérative locative au Québec

Ce montage est favorisé au Québec car la coopérative à capitalisation pose beaucoup de problèmes (notamment pour le remboursement des parts en cas de sortie d'un coopérateur). A la sortie, le coopérateur ne récupère que ses parts achetées initialement. L'intérêt économique pour le coopérateur réside dans l'accès à un logement dont le loyer est très faible. Lorsque la coopérative a atteint 35 ans, elle doit se ré-endetter pour grosses réparations mais elle n'a plus besoin

de garanties de l'Etat (comme lors de la création de la coopérative) car la valeur de l'immeuble est élevée. Ces coopératives se développent aussi à destination de publics particuliers (personnes âgées, femmes victimes de violence, etc).

2.3 La coopérative à capitalisation individuelle

2. 31 La redevance

Le coopérateur paie une redevance dont une partie du montant est récupérable. Elle permet à la coopérative de payer ses charges de propriétaire (PGR, taxes foncières, remboursement d'emprunt) et au coopérateur d'acquérir des parts sociales. La redevance que paie le coopérateur dépend du nombre de parts sociales qu'il détient : s'il en détient beaucoup, il paie un loyer faible. S'il les détient toutes, il ne paie plus de loyer. Aujourd'hui on recherche la possibilité d'obtenir des aides de l'Etat au versement de la redevance à destination des personnes disposant de ressources modestes.

2. 32 La sortie d'un coopérateur

- Lorsqu'il sort, le coopérateur récupère les parts sociales qu'il a acquies lors de l'entrée dans le logement et celles qu'il a acquies chaque mois.
- Difficulté de ce montage : lorsqu'un coopérateur ayant acquis de nombreuses parts sociales quitte son logement, il doit être remplacé par un coopérateur ayant les mêmes dispositions financières pour ne pas déstabiliser la coopérative.

3. ECHANGES ENTRE LES PARTICIPANTS ET LES ANIMATEURS

Très nombreuses questions de compréhension sur

- la différence entre la redevance et le loyer
- les possibilités de fluidifier la sortie des logements :
 - quand peut-on sortir ?
 - quelles sont les conséquences pour la récupération des parts ?
 - que peut-on transmettre au décès ?

Questions plus approfondies sur les objectifs de la coopérative

- La coopérative à capitalisation correspond à des objectifs de sécurité. La coopérative locative est plus simple. Comment faire pour orienter la demande plutôt vers la coopérative locative ?
- La sous-location est-elle possible ?

Non, car en France les prêts sont contractés au titre de l'occupant principal. Au Québec c'est possible car c'est la coopérative qui décide si la sous-location est possible ou non. Dans certaines coopératives, la sous-location est interdite car prime l'intérêt pour la sécurité (connaître son voisin, se sentir chez nous) et l'implication personnelle (participer aux corvées, partager les moments festifs).

- Une personne, une voix ?

Au Québec on parle plutôt de membres dont le nombre est défini par la coopérative : le nombre de membres peut dépendre de la taille du logement.

- Importance de la fédération des coopératives, pour faciliter le relogement d'un coopérateur qui sort d'une coopérative. Eventuellement il peut être intéressant de payer une redevance un peu plus élevée pour soutenir d'autres coopératives ailleurs de façon à ce que ses enfants ou petits-enfants puissent bénéficier d'une aide de leurs parents ou grands-parents alors que ceux-ci ne souhaitent pas particulièrement transmettre un patrimoine en héritage.

4. ANALYSE D'EXEMPLES

4.1 La Gargousse (Lyon 7ème) : un projet en coopérative locative

- Le Grand Lyon cherchait à construire un ensemble de 7 logements.
- Le projet comprend des espaces communs (1 salle commune, 1 buanderie, 1 atelier)
- Le Grand Lyon apporte le foncier sous forme de bail emphytéotique de 70 ans, avec droit d'entrée de 0 et loyer de 0. Le foncier est donc gratuit. La coopérative a pour mission d'améliorer la qualité du bâti et de le restituer à la fin du bail. Cela permet le démembrement du foncier : la collectivité reste propriétaire du foncier, la coopérative du bâti pendant la durée du bail (on s'approche des community land trust) : la coopérative ne s'approprie pas le foncier, elle a en revanche un droit d'usage. Cela est fondamental notamment dans les villes où la situation de l'immobilier est très tendue (exemple : Paris)
- Les coopérateurs apportent 13% de la valeur du bâti. Le financement du bien est réalisé en PLS auprès de banques types Crédit Mutuel, Crédit Coopératif, Crédit Agricole, ce qui aboutit à un loyer plafonné à 8.33 /m²/mois aux personnes qui sont sous les plafonds du PLS. Ce loyer comprend également la taxe foncière, les PGR, etc. Dans le quartier, le loyer dans le secteur privé classique est de l'ordre de 12 à 15 /m²/mois.
- Mise en place d'un compte-courant associé : la redevance est fixée à 10.94 /m²/

mois. La différence avec le loyer (i.e. 2.6 /m²/mois) est versée en compte-courant associé, qui est rémunéré au même taux que la revalorisation des parts sociales. Ce compte-courant ne peut être récupéré que 40 ans après le départ du coopérateur.

- Exemple pour un T3 de 64 m² : à l'initiation de la coopérative, apport initial versé dans les fonds propres de 19000, redevance mensuelle de 711 dont 575 de loyer et 137 en compte-courant associé.

- Discussions sur

L'auto construction : pose des questions sur les garanties décennales qu'il faut faire valider par un organisme type compagnons bâtisseurs.

La façon dont évolue le loyer en fin de remboursement d'emprunt : l'allongement de la durée de l'emprunt permet d'éviter les « passagers clandestins » c'est à dire les coopérateurs qui rentrent sur la fin de l'emprunt et qui bénéficient des efforts des 1ers coopérateurs. Par ailleurs, la coopérative se ré-entend régulièrement ce qui fait que l'on n'est jamais en situation de fin de remboursement d'emprunt.

L'accompagnement du groupe : Habicoop facture 3% du coût de travaux et demande par ailleurs un forfait de 3000 €/an pour favoriser l'engagement du groupe.

4.2 Le Village Vertical de Villeurbanne.

- Projet pilote d'Habicoop, à vocation reproductible et sécurisé, de 14 logements, initié en 2005.
- Insertion dans une ZAC via l'association à un bailleur social (de statut coopérative HLM) pour atteindre 40 logements. Le projet aboutit à un immeuble homogénéisé mais avec 2 entités (logements sociaux et coopérative)
- Typologie avec combinaison de logements en PLAI (2 T1 et 2 T2 en résidence sociale pour les jeunes), PLS (2 T2, 2 T3, 2 T4 et 3 T5) et libre (1 T2)
- Une partie des équipements communs est financée par les logements PLAI de type résidence sociale qui financent par exemple la buanderie (34 m²). Les autres équipements sont une salle commune et cuisine (58 m²), 2 chambres d'amis de 15 m² et 1 cabanon de jardin et sont financés par le PLS. Les autres équipements sont 2 chambres d'hôtes qui ne sont pas financés par les aides au logement social.
- La coopérative est propriétaire du terrain, dont elle cède une partie au bailleur social sous forme de bail à construction pour les 4 logements PLAI. A la fin du bail, les logements redeviennent propriétés de la coopérative. Donc finalement les locataires sociaux du bailleur participent au financement de la coopérative à

terme (même s'ils paient leurs loyers chaque mois auprès du bailleur) : le bailleur a donc une fonction d'outil. L'objectif du VV a été de faire en sorte que les locataires sociaux soient détenteurs de parts sociales.

- Le point dur est l'attribution des logements auprès du bailleur social. L'idée a été de réserver les logements PLAI pour des jeunes (dans un objectif d'apport d'énergie, de dynamisme) dans le cadre d'une association AILJO Aide au Logement des Jeunes. Cette association a donné son droit d'attribution au VV.
- L'acquisition du terrain a été aidée par le Grand Lyon pour le ramener aux alentours de 160€/m² de SHON (sauf pour les logements libres).
- Le groupe s'est constitué comme co-maître d'ouvrage et non comme client. Puis le groupe a délégué sa maîtrise d'ouvrage sous forme de convention au bailleur social. L'accompagnateur a aidé à préciser les incompréhensions, les points de blocage, etc. entre le groupe d'habitants et le bailleur.
- Les garanties de l'emprunt ont été apportées par les collectivités locales avec une garantie de reprise par le bailleur en cas de défaillance.
- Coût opération pour 10 logements et espaces communs : 1.9 M, coût de construction de 1360€/m² HT. Prix de sortie de 2300€TTC/m² avec un apport du groupe de 380 000€.

5. AUJOURD'HUI QUEL STATUT POUR LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS ?

- Intérêt des Ministères du Logement et de l'ESS. Méthode de travail mise en place par les Ministères sous forme d'intégration de la société civile via les associations.
- Besoin de travailler sur les montages financiers en parallèle des statuts (besoin de collaboration avec la Caisse des Dépôts et Consignations), ainsi que sur les spécificités du monde rural.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- Coopérative d'habitant : pas de spéculation et accession facile au logement.
- Le désir et l'envie de créer de nouvelles formes de vivre ensemble à travers les coopératives où l'argent n'a pas une place centrale au regard de l'humain.

- Penser à l'épargne forcée.
- Coopérative de locataire avec bail emphytéotique.
- Découverte de la notion de coopérative et de ses enjeux.
- La complexité du montage juridique et financier des projets, mais aussi les ressources (en terme de réflexion, d'accompagnement) qui permettent d'y faire face et de réaliser les projets.

2. PROPOSITIONS :

- Impliquer les organismes financiers dans le mouvement des coopératives d'habitants, même en l'absence de prêt à l'accès au logement de type PLS.
- Travailler sur la législation pour permettre la mise en place de coopératives qui permettent une vraie mixité sociale.
- Mise à disposition de supports éducatifs sur les montages juridiques et financiers des coopératives d'habitants.

Synthèse faite en plénière de clôture

Deux types de modèles ont été présentés : le modèle locatif et le modèle à capitalisation individuelle.

Comparaison avec modèle québécois et présentation du Village Vertical de Villeurbanne.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ Présentation diapo d'Habicoop en pdf :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B9_Presentation_cooperatives_habitants.ppt

ARCHITECTURE : PARTICIPATION ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

A4 - Maîtrise d'usage : Qu'est-ce que c'est ? Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'usage

A9 - Ateliers participatifs d'architecture : expérimentation et témoignages

C5 - Architecture et Habitat Participatif

B4 - Habitat Participatif :

Acteur de la transition énergétique, vers des modes de vie plus sobres et plus résilients.

ATELIER A4

Samedi 17 novembre 2012 - 14h15 → 15h45

MAITRISE D'USAGE : QU'EST-CE QUE C'EST ? LES HABITANTS, USAGERS ET ACTEURS DE LEUR PROJET

Animateur et secrétaire de l'atelier :
Michel Broutin (Eco Habitat Groupé)

Intervenants :
Régis Herbin, Directeur du CRIDEV, Charles Fourrey, ancien architecte urbaniste

Objectifs de l'Atelier

- QUELLE EST LA PLACE des habitants dans la conception et la conduite de leur projet ?
- EN QUOI ET COMMENT l'expertise des principaux intéressés peut-elle enrichir une opération ?
- COMMENT leurs idées et leurs besoins sont-ils pris en compte par le maître d'ouvrage (commanditaire) et le maître d'œuvre (réalisateur) du programme ?

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
	La Haute Qualité d'Usage	Définition et exemple avec des personnes à besoins spécifiques	Régis Herbin : exposé et projection document
	La Maîtrise d'usage au cœur de l'Habitat Groupé	Co-conception d'un quartier, d'un bâtiment, d'un projet	Charles Fourrey : exposé et projection photos Michel Broutin : retours d'expériences et animation du débat

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 40

Régis Herbin est directeur du CRIDEV = Centre de Recherche pour l'Intégration des Différences dans les Espaces de Vie, qui peut aussi se lire « Cri d'Eve », symbole de l'humanité souffrante.

La démarche de **Haute Qualité d'Usage** est aujourd'hui reconnue par la région Rhône-Alpes

Son point fort : Prévenir en prenant en compte les spécificités permet des réalisations mieux adaptées et à terme moins onéreuses.

LA MAÎTRISE D'USAGE DES PERSONNES À BESOINS SPÉCIFIQUES, HANDICAPÉES OU ÂGÉES :

Exemple du tram de Grenoble, 1er tram accessible (municipalité Dubedout) : Son étude avec un groupe de partenaires professionnels et usagers a permis de concevoir des élévateurs facilitant les montées et descentes. Résultat : un coût d'exploitation 10% moins cher car le parcours est moins ralenti.



Chacun peut être maître dans son domaine d'usage spécifique : une personne dite handicapée peut être experte en acoustique, en qualités pédotactiles... Son expertise, nécessaire pour concevoir des espaces de vie adaptés à ses spécificités peut aussi être utile à d'autres.

Les législations de 1975 et 2005 reproduisent les mêmes erreurs : il faudrait rechercher la « convenance » plutôt que l'accessibilité, le soutien plutôt que le maintien à domicile.

L'HABITAT PARTICIPATIF, TERRAIN PRIVILÉGIÉ DE PRISE EN COMPTE DE LA MAÎTRISE D'USAGE

L'architecture conduit à créer des espaces vides entre des murs plus qu'à imaginer des espaces de vie.

En habitat groupé, la conception par et avec les usagers aboutit à des coûts d'entretien et de gestion plus faibles, à une plus grande durabilité. Il y a aussi moins de turn-over, le milieu de vie étant plus satisfaisant.

Contrairement au schéma classique du montage d'un projet, il faut une vraie concertation entre la maîtrise d'usage (les habitants) et les professionnels dès la phase de conception : une co-conception.

C'est le sens de la démarche de **Haute Qualité d'Usage** : expression des besoins à la maîtrise d'ouvrage puis à la maîtrise d'œuvre et à la maîtrise d'exécution

(entreprises, compagnons bâtisseurs, artisans...) et échanges réguliers entre chacune avec retours vers les habitants (voir en annexe le schéma de synthèse).

Question (un jeune architecte) :

Comment vous faites ? Cette démarche est-elle répandue ?

Régis Herbin : Je ne construis plus. J'exerce des missions d'Assistance à Maîtrise d'Usage : je conseille les usagers ; je fais l'intermédiaire entre eux et les professionnels en leur traduisant le langage technique.

La diffusion de cette démarche est encore modeste : depuis 2004, elle a été appliquée au Louvre, pour l'Hôtel de Région, chez Pluralis (bailleur social)... Elle progresse en tache d'huile grâce à des conférences devant des maires par exemple.

Il y a un léger surcoût initial mais une réelle économie ensuite : celle-ci a été évaluée par exemple à 3 équivalents temps plein dans une résidence pour personnes âgées grâce à une plus grande autonomie des intéressées et une meilleure conception des bâtiments et services.

La démarche Haute Qualité d'Usage peut être complémentaire à la Haute Qualité Environnementale mais il y a aussi parfois conflit entre les deux approches.

Régis Herbin précise qu'il a démissionné de sa mission de conseil au ministère parce que celui-ci refusait d'intégrer la Haute Qualité d'Usage dans la formation en école d'architecture.

LA MAÎTRISE D'USAGE AU CŒUR DU PROCESSUS DE L'HABITAT GROUPE :

Michel Broutin (Eco Habitat Groupé), explique que l'habitat participatif consiste à s'appuyer sur l'expertise des habitants pour la co-conception, la co-réalisation et la co-gestion d'un projet.

Charles Fourrey, architecte-urbaniste, évoque ses pratiques du dialogue et de la co-conception avec les usagers, les habitants. Il présente les principales opérations dans lesquelles il est intervenu.

La Villeneuve de Grenoble, réalisée dans les années 1970 garde encore beaucoup de qualités et pourrait accueillir des habitats groupés.

L'expérience du quartier Très Cloîtres a été plus limitée et difficile car les travailleurs maghrébins devaient être vite logés : or la participation, la co-conception demandent du temps.

Le quartier des Béalières peut être considéré comme l'ancêtre des éco-quartiers.

L'opération des Béalières à Meylan est celle où on s'est le mieux appuyé sur la maîtrise d'usage :

La Municipalité en a eu l'initiative ; elle a donné des moyens et laissé de l'autonomie à l'APU, **l'atelier public d'urbanisme**.

Les futurs habitants intéressés ont pu venir, apporter leurs compétences : au départ, il était difficile de lutter contre l'idée d'être perdu dans la verdure. On n'a parlé de la voirie qu'après : des piétons d'abord, puis des vélos et des voitures.

Pour que les habitants puissent **exercer leur pouvoir d'agir** vis-à-vis des techniciens, il a fallu multiplier les simulations : des calques proposant des schémas de conception sont passés dans toutes les commissions extra-municipales...

L'expertise se développe en avançant ; pour le quartier comme pour chaque programme, on s'est battu afin de garder de l'argent pour finaliser, améliorer les aménagements dans les six mois suivant l'installation. De même, il faut essayer de ne pas terminer son logement, prévoir la possibilité d'aménagements ultérieurs : combles, terrasses...

Il y a eu **trois habitats groupés aux Béalières** : Les Naïfs, Hélix, Le Saule et plutôt que de construire un foyer, des handicapés mentaux légers ont été répartis, intégrés dans divers immeubles du quartier.

Les opérations autogérées ont amené des solutions intéressantes comme les coursives et les ascenseurs à chaque extrémité du Saule pour la circulation globale et des points de rencontre entre ados, à l'écart du contrôle parental.

Les groupes ont aussi eu tendance à ne pas respecter certaines règles posées pour le quartier : l'implantation des bâtiments par exemple ; on a laissé faire et cela fonctionne plutôt bien.

Certains ont eu des relations difficiles avec leur architecte : bien choisir son architecte est très important : pas toujours évident si c'est une relation familiale ou un membre d'une grande agence peu disponible, là encore, il faut prévoir du temps.

Charles Fourrey a aussi été l'architecte du groupé Le Passage dans Grenoble, à une époque de relations difficiles entre la municipalité Carignon, les coopératives, architectes et groupes d'habitants. On a eu beaucoup de discussions avec chaque famille, de repas ensemble avant d'avoir un terrain. Mais qui fait les choix quand il faut agir très vite : l'architecte, le groupe ? Toujours la question du temps...

Michel Broutin (Eco Habitat Groupé) rapporte l'expérience des groupes existants depuis 20 ou 30 ans. Les groupes qui ont réussi sont ceux qui étaient assez solides pour prendre les décisions au bon moment.

Avec le recul, les questions du potentiel d'évolution des immeubles, de l'adaptabilité des logements aux besoins qui évoluent au fil du temps, sont importantes. Certains groupes avaient su anticiper en prévoyant des doubles entrées pour chaque logement (Le Passage), des extensions en mezzanine (Les Naïfs), en terrasse (Le Sarment des Bénards)...

Mais on a du mal à se projeter vingt ans plus tard, à imaginer l'usage de « vieux ». D'où l'intérêt de concevoir un programme laissant quelques marges de souplesse, d'évolutivité.

Questions :

Comment choisir son architecte ? Comment élaborer le programme ?

Réponses :

Michel Broutin : En consultant plusieurs ; on a aussi tout intérêt à se renseigner auprès des associations.

Régis Herbin : Il faut que le groupe sache exprimer ses demandes, qui ne sont pas encore un programme. On peut pour cela avoir recours à une Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU).

Michel Broutin : Le groupe doit revendiquer la prise en compte de sa maîtrise d'usage, établir un partenariat clair avec l'ensemble des professionnels auxquels il a à faire tout au long du projet.

Evaluation de l'Atelier (commentaires recueillis par post-it)

- Maîtrise d'usage : une découverte fort intéressante
- Positif : présentation de réalisations concrètes, d'exemples en habitat groupé
- Bravo, il faut être très clair sur nos demandes, nos vrais besoins !
- Il a manqué un tour de table, un peu plus d'interactif
- Aurait mérité une séquence plus longue
- Avoir plus de développement sur les liens avec l'architecte, avec le quartier

IDÉES FORCES DE L'ATELIER

Mettre l'usage au cœur du projet, prévenir plutôt que guérir
Etre très clair au sein du groupe, bien formuler ses demandes
Prendre du temps pour co-concevoir le projet avec l'architecte
Anticiper sur les besoins futurs ; laisser possible des évolutions, adaptations

PROPOSITIONS DES PARTICIPANTS

- Changer de références : prendre en compte les besoins de chacun, s'appuyer sur les différences
- Approfondir la question de la Haute Qualité d'Usage, concept innovant mais peu connu, en donnant plus d'exemples de bonnes pratiques
- Conduire un changement culturel au sein des services d'urbanisme
- Introduire des commissions communales de Maîtrise d'Usage
- Prévenir par la convenance plutôt que d'avoir à réparer avec l'accessibilité
- Remettre l'usager au cœur du programme, du projet
- Se représenter l'espace pour agir dessus : l'adapter à l'usage et non l'inverse
- Laisser le projet ouvert avec des réserves pour l'adaptabilité
- Obliger à bloquer dans chaque projet une réserve d'argent pour traiter les erreurs de conception et sujets non envisagés

Propositions faites en plénière de clôture

1. Mettre du cœur à l'usage !
2. Faire connaître des outils pour l'Assistance à Maîtrise d'Usage au sein du mouvement de l'Habitat participatif
3. Proposer des présentations de la démarche Haute Qualité d'Usage aux élus, techniciens, bailleurs
4. Intégrer la Haute Qualité d'Usage dans une loi et relancer les ateliers publics d'urbanisme

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Présentation synthétique de la démarche HQU et de la mission AMU - CRIDEV - Régis Herbin** :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/A4_diaporama_RégisHerbin_HQU.pdf

■ **La démarche HQU : accessibilité et convenance des Espaces de vie pour tous - CRIDEV**

- **Régis Herbin** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/A4_présentation_HauteQualitéUsage_AssistanceMaîtriseUsage.pdf

■ **Support projeté par Charles Fourrey** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/A4_Diaporama_CFourrey.ppt

ATELIER A9

Samedi 17 novembre 2012 - 9h→10h30

ATELIERS PARTICIPATIFS D'ARCHITECTURE : EXPERIMENTER LA RELATION ARCHITECTES HABITANTS

Pilote de l'atelier :

Valérie MOREL (Habicoop)

Animation de l'atelier : Piou Lacoste (Architecte)

5 élèves de l'école d'architecture de Grenoble, Mélanie Daroman, Doctorante école d'architecture de Bordeaux

Secrétaire de l'atelier : Piou Lacoste - Clémentine Arsane (Habicoop)



PARCOURS

A

Pratique,
pour réaliser
des projets

Objectifs de l'Atelier

- EXPÉRIMENTATIONS en direct de tables rondes de travail élèves, architectes / citoyens

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
10 min	Présentation de l'atelier	Information des participants et organisation des tables rondes	animateur
50 min	Travail effectif avec un thème par table	Jeu de rôle	table habitants / concours / programme
25 min	retour général de chaque table habitants/ programme libre	habitants/ programme libre	
5 min	conclusions, recoupements		animateur



Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 38

Dans un premier temps, un texte (Annexe) résumant le travail que doit réaliser un atelier participatif d'architecture, du programme au permis de construire est projeté.

Un deuxième texte devait suivre mais en raison du retard, il n'est finalement pas projeté.

Ensuite les participants sont répartis en 3 tables rondes où cohabitent futurs habitants, étudiants en architecture et architectes. Un rapporteur secrétaire est désigné sur chaque table ronde.

Les tables rondes durent environ 1 heure. Puis pendant 10 minutes chaque table fait son compte rendu.

3 idées forces ont émergé :

- **La question du temps**
- Le temps de structuration d'un programme est très long, la participation d'un architecte à toute la démarche est longue et a donc un coût.
- **La question de l'écoute des architectes**

Ne faudrait-il pas que les architectes aient une formation particulière pour écouter les groupes projets ?

- **Le besoin de médiation, quels outils ?**

Assistance maîtrise d'ouvrage (AMO), sociologue, sont peut-être l'interface à prévoir entre habitants et architectes.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **ANNEXE en pdf** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/A9_C5_CR_Annexe.pdf

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

Les participants à l'atelier ont retenu l'importance de l'identification de l'accompagnateur et sa place. L'atelier relève qu'il est nécessaire de créer des outils destinés aux groupes de travail, architectes et professionnels du projet. Enfin il est important de réfléchir à la temporalité des projets. En effet le rythme du groupe n'est pas le même que celui de l'architecte.

2. PROPOSITIONS :

En réaction au déroulement de l'atelier certains participants souhaiteraient que celui-ci soit plus structuré et propose par exemple d'exposer en début d'atelier les objectifs et les points à aborder. Il semble important de développer la thématique de la formation à la coopération architectes/habitants dans les projets d'habitats participatifs.

Synthèse faite en plénière de clôture

Problématique de la temporalité des habitants avec celle des architectes ; problème du manque de formation des architectes à l'accompagnement de ce type de projet.

ATELIER C5

Dimanche 18 novembre 2012 - 10H30

QU'EST-CE QU'UN ATELIER D'ARCHITECTURE ?

Pilote de l'atelier : Marc Lasaygues (Architecte - Hnord)

Animateur de l'atelier : Piou Lacoste (Architecte)

Secrétaire de l'atelier : Mélanie Darroman (Doctorante école d'archi de Bordeaux)

Objectifs de l'Atelier

- SUR LA BASE DES RETOURS SUR ATELIER PRÉCÉDENT, des témoignages et des partenaires québécois positionnement des APA (Atelier Public d'Architecture) dans le déroulé (temporalité), par rapport à la mission de la maîtrise d'œuvre et aux contraintes réglementaires (CMP, de consultations)

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	Intervenants ou méthode
20mn	Témoignage et questions	Chamarel
20mn	Témoignage et questions	GRT Québec - Clévis Cabrera
20mn	Témoignage et questions	Euratlantique - Mélanie Darroman
20mn	Témoignage et questions	H'Nord - Marc Lasaygues

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 40

RÉCAPITULATIF DE L'ATELIER PRÉCÉDENT (A9)

Qu'est-ce qu'un atelier d'architecture ? Très vite, on se rend compte de la limite de l'expérience. Il y a beaucoup de diversités dans les modes de faire.

Il est nécessaire de définir un outil de travail entre les habitants et les professionnels.

PRÉSENTATION ASSOCIATION CHAMAREL

C'est un lieu de vie coopératif pour personnes vieillissantes. Le statut souhaité par l'association est celui de la « coopérative d'habitants ».

L'association a mené un travail expérimental avec l'école nationale supérieure d'architecture de Lyon. Ce travail s'est organisé avec les étudiants du master, en 2011, par des séances en atelier auxquelles les habitants participaient.

Ce fut une expérience intéressante pour l'association, car les habitants ne connaissaient pas le monde des architectes, de même que les étudiants

ATELIER
PRO

C

soutenir
les projets



n'avaient encore jamais été confrontés à des clients potentiels. Les habitants ont alors fait une présentation de leur pré-programme pour fixer les incontournables du projet, en quelque sorte les consignes à respecter par les étudiants :

- Liste des espaces et activités partagés ;
- Typologie des logements ;
- Surfaces privatives : 890 m² SHON ;
- Surfaces des espaces communs : 190 m² ;
- Liste des usages ;
- Un programme global de 1080 m² SHON.

Un travail par petit groupe s'est mis en place, avec comme objectif la production d'une esquisse sous forme de plan, maquette et croquis.

Chaque groupe donnant sa vision par une proposition a permis à l'association d'avancer progressivement sur son projet avec différents scénarii, puis d'entamer ainsi des discussions avec deux bailleurs sociaux.

Questions :

Comment travailler avec les étudiants ?

Par petits groupes, en tables rondes et par des échanges entre les habitants et les étudiants.

Quel mode de rendu du travail des étudiants ?

Des plans, des auditions, des maquettes, des croquis... L'association avait défini

un niveau de rendu avec des formats spécifiques.

Si pas de bailleur social, alors que devient la place des logements sociaux dans le programme ? Comment faire pour aller chercher du PLAI ?

PRÉSENTATION GRT QUÉBEC

Mouvement qui existe depuis 35 ans. Il faut noter que le logement social n'existe pas au Québec, d'où l'importance de l'habitat coopératif qui joue ce rôle.

Réflexion avec les architectes sur le milieu participatif. Implication dans l'habitation publique et aussi l'habitation privée.

Attention à ne pas rêver, nécessité de ramener à la réalité de la réglementation (densité du lieu, règles d'urbanisme en vigueur, etc.)

Dans un GRT (groupe de ressources techniques), ce sont des architectes qui travaillent dans le communautaire et avec les collectivités. Nécessite d'avoir une sensibilité particulière et une forte implication pour ce type de projet.

Il existe un bureau spécifique d'architecture intégré au GRT, ainsi le groupe d'habitants porteur d'un projet peut venir le consulter directement.

Ce qui est essentiel pour démarrer un projet (en quelque sorte les clés de réussite) :

- Avoir un terrain ;
- Avoir un architecte (liste de référence d'architecte du GRT), il faut prévoir un travail minimum de 24 mois entre le groupe et l'architecte.

C'est comme un puzzle, l'architecte doit décoder, comprendre les besoins du groupe. Il doit produire assez rapidement une faisabilité, permettant de ramener le groupe à la réalité, et d'éviter inutilement de partir dans des utopies et de perdre du temps.

Avec l'évolution de la réglementation au Québec, les GRT se trouvent de plus en plus contraints au fil du temps par rapport à leur début.

L'architecte doit faire des esquisses, et pour pouvoir déposer le projet il faut atteindre un niveau d'avant-projet (APS/APD : avant-projet sommaire/ avant-projet définitif).

Les GRT ont été créés pour faire et faciliter le lien entre le gouvernement et les citoyens.

Questions :

Existe-il une formation particulière, spécifique pour les architectes, au Québec, pour faire de l'habitat participatif ?

Non, c'est la force de l'expérience qui les forme.

Y-a-t-il de la mixité sociale dans les coopératives au Québec ? Oui.

PRÉSENTATION PROJET À BÈGLES AVEC L'EPA BORDEAUX-EURATLANTIQUE

EPA Bordeaux-Euratlantique est un établissement public d'aménagement, créé le 22 mars 2010 par l'Etat suite à la création d'une OIN (opération d'intérêt national) à la demande des collectivités locales. Cette OIN couvre un périmètre de 738 ha à cheval sur les deux rives de la Garonne, sur les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac. C'est près de 2 500 000 m² SHON de programmation urbaine. Dans cette programmation, il y a une forte ambition en termes de logements puisque cela représente 1 200 000 m² SHON de logements, soit la création d'environ 15 000 à 17 000 logements d'ici 2030.

L'EPA mène une réflexion sur les nouveaux modes de vie en ville et les nouvelles manières de concevoir le logement, aussi, il a souhaité consacrer une partie de sa réflexion à l'habitat participatif. Mouvement qui s'impose à nouveau depuis cette dernière décennie.

Le projet d'habitat participatif à Bègles, issu des institutions cette fois, contrairement aux nombreux projets à l'initiative des habitants que l'on trouve un peu partout en France et notamment, HNord à proximité, est un projet partenarial entre l'EPA Bordeaux-Euratlantique, la Ville de Bègles (fort engagement de son maire, Monsieur Mamère, qui a déjà déposé un projet de loi en 2009 en faveur de l'habitat participatif dont coopératif) et un opérateur, Axanis (filiale coopérative du groupe Aquitanis).

Il s'agit ici d'un projet d'environ une dizaine de ménages en accession à la propriété, qui a été lancé en septembre 2012. Le groupe d'habitants est en cours

de constitution. Le mode de constitution est la cooptation. Il a été mis en place par les partenaires un cycle d'ateliers de formation et de sensibilisation depuis la fin du mois de septembre (une séance tous les 15 jours, dans le même lieu, à la même heure de 18h30 à 20h). Ces ateliers, depuis le commencement de la démarche, sont gratuits et ouverts à tous. Ainsi, des ménages intéressés par le projet pour en faire partie, mais aussi des gens qui souhaitent seulement venir chercher de l'information et des conseils en termes de méthodologies pour leur propre groupe ou projet peuvent venir librement. Les dates des ateliers sont diffusées sur les sites internet des partenaires mais aussi par les médias (presse locale, flyer...).

Pour ces ateliers, les partenaires, non présents pour ne pas fausser le dialogue, se sont entourés d'un AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) pour la création, le suivi et l'animation de ce projet. Ainsi, l'AMO, Cerises qui est une équipe pluridisciplinaire de Toulouse (architecte, économiste, juriste...), accompagne les ménages en leur offrant les clés et savoirs nécessaires sur les thèmes suivants : volet architecture, volet juridique et volet économique.

Au fur et à mesure des ateliers, les ménages apprennent à se connaître et constituent progressivement par cooptation le groupe d'habitants. Actuellement, le groupe se compose de 7 ménages (rassemblant mixité géographique, sociale et intergénérationnelle).

Les partenaires sont là en appui ingénierie et réserve un terrain pour ce projet. Le groupe continue de recruter de nouveaux ménages.

PRÉSENTATION ASSOCIATION HNORD

L'association existe depuis 2006, le projet est parti d'un groupe d'amis qui a repéré un terrain au cœur d'un îlot au nord de Bordeaux, l'îlot Dupaty. Il s'agit d'un quartier composé de friches industrielles, lié au négoce du vin au 19^{ème} siècle, caractérisé par des chais organisés en longues et étroites lanières.

L'association souhaite se diriger vers le statut de « coopérative d'habitants » (statut juridique actuellement en travail avec Habicoop et depuis peu, le ministère du logement avec la ministre Mme Duflot).

L'association négocie actuellement avec les services de la CUB (Communauté Urbaine de Bordeaux) des lanières de terrain identifiées pour l'implantation du projet. Il serait question d'un bail emphytéotique (90 ans).

Depuis sa création, l'association a également fait l'expérience de travail avec des étudiants, et continue d'avancer sur sa programmation et dans ses discussions avec les bailleurs sociaux, puisque le projet comporte un certain pourcentage

de logements sociaux. Actuellement, l'association s'est rapprochée de la SNI (bailleur social lié à la Caisse des Dépôts et Consignations).

Tableau récapitulatif de la programmation :

Présentation par Marc LASAYGUES d'un tableau mis au point par l'association pour récapituler les temporalités du projet avec ces grandes phases (en pièce jointe).

On retiendra les 3 phases majeures :

- 1-** Temps de la découverte du terrain, travail sur les statuts juridiques, le programme et le côté financier. C'est également le temps de relation avec le quartier pour s'ouvrir à la vie de quartier et voir à compléter les besoins et services à développer, par la mutualisation des activités ... ;
- 2-** Précision et aboutissement des statuts juridiques de la structure, achat du terrain et contact avec les banques pour finaliser le projet financier ;
- 3-** Phase opérationnelle, avec suivi du travail, démarrage du chantier puis réception des logements.

Questions :

Comment on se structure ?

L'association ne peut-elle pas assurer la maîtrise d'œuvre du projet ?

Faut-il avoir recours à un AMO pour la phase opérationnelle des travaux ?

Si bailleur il y a, doit-il être intégré comme un coopérateur dans la structure ?

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Présentation schéma de référence Atelier Public d'Architecture :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/C5_Presentation.pdf

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

Les participants ont retenu l'importance de la pérennité des besoins, de la cohérence et de l'unité du groupe vis à vis de l'architecte. D'autre part, plusieurs participants s'accordent pour dire qu'il faut parler de manifestation d'intérêt plutôt que d'appel à projet.

2. PROPOSITIONS :

Un certain nombre de participants insiste sur l'importance du partage d'expérience des groupes afin de transmettre les connaissances mais aussi de la coordination des acteurs (groupes projet, architectes, collectivités porteuses de projets).

Propositions faites en plénière de clôture

Il est difficile de faire un distinguo à priori sur ce que doit être un atelier Participatif d'Architecture (APA) d'une Structure d'Accompagnement, tant les deux structures interfèrent et se complètent.

Il est évident que ces structures doivent être polyvalentes dans leurs compétences. L'APA doit savoir épauler la Structure d'Accompagnement.

L'APA fait appel à une nouvelle conception de l'exercice de la fonction et du métier d'architecte, ainsi qu'à un autre « déroulé » de la conception et du suivi de la mission d'architecture. Cette mission ne peut plus être « fragmentée » telle que proposée aujourd'hui par exemple dans le cadre du Code des Marchés Publics et la « Loi MOP » (Maîtrise d'Ouvrage Publique).

Le cadre juridique donné au Groupe (Coopérative, Accession à la Propriété, Accession Progressive à la propriété...) a une influence directe sur la structure de l'APA qui se questionne sur le moment où il doit commencer à être opérationnel et l'étendue de sa mission : ce que formalise le tableau en pièce jointe.

Il n'y a pas de cadre directif aujourd'hui. Le débat et la réflexion restent à mener.

ATELIER B4

Samedi 17 novembre 2012 - 9h

HABITAT PARTICIPATIF : ACTEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE, VERS DES MODES DE VIE PLUS SOBRES ET PLUS RESILIENTS

Pilote de l'atelier : Stéphane Letz

Secrétaire de l'atelier : Secrétaire de l'atelier : Emmanuel Vivien

Objectifs de l'Atelier

- AU TRAVERS LE TÉMOIGNAGE DE GROUPES investis dans des projets d'habitat collectif et participatif, et à la lumière d'une analyse plus globale sur des expériences d'habitats et d'écoquartiers en France et à l'étranger, l'atelier vise à montrer comment des citoyens participent à la transition énergétique, et sont acteurs de la transformation vers une société plus sobre et plus résiliente.

PARCOURS

B

Thématique :
pour réfléchir
sur l'habitat
participatif

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	Intervenants ou méthode
	Introduction	Stephane Letz
	Projet « Les Granges des Toits Liés »	Fanny Grenier, Pontcharra (Isère)
	La Maitrise d'Oeuvre	Vessela Georges, Stéphanie Bournay, Tangentes Architectes, Annecy
	Des visions plus globales : Quelques projets en Suisse	Philippe Bouvet, journaliste, auteur de « Ecoquartiers en Europe », membre de Négawatt

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier

Cet atelier avait pour but de montrer des exemples de réalisations d'H.P. allant dans le sens d'une utilisation rationnelle de l'énergie..

INTRODUCTION, RAPPEL DU CONTEXTE MONDIAL :

Au plus un tiers des réserves connues d'hydrocarbure peuvent être brûlées d'ici à 2050 afin de limiter l'échauffement climatique à 2°C. Il est donc impératif de décarbonner au plus vite notre économie, de favoriser la production décentralisée d'électricité d'origine renouvelable.

Le scénario de l'association Négawatt pour 2050 repose sur 3 piliers : la sobriété énergétique, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

EXEMPLE LES GRANGES À PONTCHARRA :

Le projet s'est développé autour de 8 logements de tailles variées favorisant la mixité générationnelle et les liens (SCIA Les Granges des Toits liés , auto-promoteur)

La sobriété constructive a consisté à densifier la construction (appartements



mitoyens sur plusieurs étages), à réduire les parties privatives en fonction des possibilités offertes par les parties communes et à mutualiser les travaux, ce qui a engendré des économies et a permis d'utiliser des matériaux de meilleure qualité.

La sobriété d'utilisation au quotidien repose à nouveau sur la mutualisation d'une partie des compétences et du matériel (potager, poulailler, récupération des eaux de pluie) ainsi que sur le choix d'une zone bien desservie par les transports et les services.

EXEMPLES DE TANGENTES ARCHITECTES :

Cette société coopérative d'architectes accompagne des projets d'HG. Les constructions sont regroupées, en ossature bois, à basse consommation d'énergie.

Le retour d'expérience montre qu'il faut toujours faire un compromis entre la performance globale du bâtiment et le confort et les désirs individuels.

L'acoustique est très importante sur des habitats plus concentrés.

Dans la RT2012 l'eau chaude sanitaire devient le poste le plus consommateur d'énergie grâce à l'isolation renforcée du bâtiment.

Les clients font fréquemment une partie des travaux en auto-construction pour réduire les coûts des projets.

EXEMPLES DE CE QUI SE FAIT EN SUISSE, PAR PHILIPPE BOUVET :

La Suisse est championne du monde des transports en commun (les Suisses sont ceux qui font la plus grande distance chaque année en transports en commun). Cela est facilité par une carte unique leur permettant d'utiliser l'ensemble du réseau national de trains, bus, bateaux, métros.

La population est très urbanisée et chaque canton a sa propre constitution. Dans chaque Canton tout habitant peut faire une proposition de loi s'il recueille au moins 3000 signatures de personnes en âge de voter. Cela a permis l'émergence importante de projets d'HG dans certains quartiers.

Plus globalement les promoteurs suisses semblent avoir intégré la notion d'HG et proposent ce type d'habitat dans des projets immobiliers de grande ampleur. Ce sont très certainement des exemples à diffuser auprès des promoteurs français.

Propositions des participants et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- La richesse apportée par la collaboration entre architectes, professionnels et groupe d'HP motivés.
- Exemples instructifs de principes ou réalisations : l'autoconstruction, utile pour s'appropriier le projet ; le préfabriqué qui permet de réduire les coûts ; le choix de formules simples, sobres et durables ; la cuisine commune et le parking vélo 300 places d'un immeuble suisse !
- Quelle lenteur en France, si on regarde nos voisins !

2. PROPOSITIONS :

- Répertorier les coordonnées des intervenants et professionnels.
- Établir la liste des réflexions et démarches à engager pour monter un projet d'H.P.
- Réfléchir davantage sur les moyens de consommer moins : chauffage, fours solaires, réparation, recyclage, conserves en commun...

- Ne pas oublier la Réhabilitation.
- Améliorer la participation du réseau H.P. au mouvement de transition énergétique.
- Que les rencontres soient une première occasion d'expérimentation à la vie collective : qu'il y ait des gens formés aux outils de prise de parole, de mode de décision ... en groupe.

Synthèse faite en plénière de clôture

La transition énergétique est nécessaire, l'Habitat participatif est un champ privilégié pour proposer des expériences alternatives et une évolution de nos modes de vie. En s'appuyant sur la grille d'analyse de Negawatt (sobriété énergétique, efficacité énergétique, énergies renouvelables), trois témoignages différents l'ont illustré : projet d'un groupe d'Habitat Participatif à Pontcharra, réalisations d'un cabinet d'architectes spécialisé en Savoie, et projets coopératifs en éco-quartiers en Suisse, présentés par un journaliste spécialisé en environnement-énergie.

Ces exemples en Suisse sont particulièrement intéressants : ils montrent que la démocratie étant plus près des citoyens, ceux-ci s'approprient plus facilement la problématique et sont acteurs de la transformation vers des modes de vie plus soutenables.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Présentation Atelier** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B4_Presentation_Atelier_SLetz.pdf
- **Les coopératives suisses** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B4_Presentation_Bovet_CoopSuisse.pdf
- **Projet Les Granges** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B4_Presentation_LesGranges_Pontcharra.pdf
- **Présentation SCOP Tangente** : http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B4_Presentation_TANGENTE.pdf
- **Site de Tangentes architectes** : www.tangentes.fr
- **Site de NègaWatt** : <http://www.negawatt.org/>

LIENS AUX TERRITOIRES ET AUX INSTITUTIONS

A7 - Je suis un groupe qui veut répondre à un appel à projets lancé par une collectivité

A11 - Comment un groupe peut-il développer des partenariats institutionnels sur son territoire?

B5 - Habitat Participatif et projet de territoire :

comment la dimension participative peut-elle s'intégrer dans l'urbanisation d'un quartier ?

B6 - Habitat Participatif et projet de territoire : Habitat Participatif en milieu rural

C4 - Les avancées législatives en faveur de l'habitat participatif : situation, enjeux, perspectives

ATELIER A7

Samedi 17 novembre 2012 - 14h15→17h35

JE SUIS UN GROUPE PROJET QUI VEUT RÉPONDRE
À UN APPEL À PROJETS LANCÉ PAR UNE COLLECTIVITÉ.

Animation de l'atelier : Anne Burgeot

Intervenants : Anne Burgeot, François Desrués : Association Eco-Quartier Strasbourg, Pierre Zimmermann : Communauté Urbaine de Strasbourg, Trui Maees : Groupe 'Tolhuisers' de Gand, Laura Vreysen et Julien Dupré : Groupe Melting Potes Strasbourg, Luk Jonckheere : Association Samenhuizen- Gand, Jean-Marc Biry : CAUE Bas-Rhin – Conseil en Architecture Urbaine et Environnement, Laurent Bonne : Ascendense Architecture

Secrétaire de l'atelier : Damien Bouillard



Objectifs de l'Atelier

- DÉMONTRER la diversité des méthodes pour lancer des appels à projet
- COMPARER et mettre en perspective les avantages et les inconvénients

Synthèse (plénière de clôture)

Témoignages des villes de Strasbourg et Gand en Belgique, côté collectivités, associations et groupes de citoyens.

Cet atelier a mis en valeur les motivations, côté collectivité et habitants, les

dispositifs à mettre en place avec le cahier des charges, les délais appropriés, l'importance de l'accompagnement associatif, l'obligation d'un relais d'accompagnement professionnel et l'accompagnement dans une démarche écologique.

PARCOURS

A

Pratique,
pour réaliser
des projets

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
14h15 - 14h30	Introduction	Présentation contexte général en France	Anne Burgeot
14h30 - 15h25	Témoignage des équipes de Gand et Strasbourg sur les consultations en cours + questions/réponses avec la salle + les participants remplissent les post-it	Quelles sont les motivations des collectivités pour lancer une consultation ? Quelles sont les motivations des groupes pour y répondre ? Echanges sur les motivations Identifier les points constructifs, les points de blocage – formuler une proposition	Luk jonckheere, Pierre Zimmermann, Trui Maees, Laura Vreysen et Julien Dupré Modération : François Desrues
15h25 - 16h20	Témoignage des équipes de Gand et Strasbourg sur les consultations en cours + questions/réponses + post-it	Les dispositifs mis en place : cahier des charges, phasage, délais, modalités financières : descriptif et déroulement de la consultation Echanges sur les motivations Identifier les points constructifs, les points de blocage – formuler une proposition	Luk Jonckheere, Pierre Zimmermann et Anne Burgeot, Ressenti rapide des 2 groupes : Trui Maees, Laura Vreysen et Julien Dupré Modération : François Desrues
16h35 - 17h25	Témoignages sur la réflexion et les actions en cours à Strasbourg sur la formation des professionnels de l'accompagnement des groupes. Témoignage de l'AMO de Melting Potes + questions/réponses + post-it	Le relais de l'accompagnement professionnel Echanges sur les motivations Identifier les points constructifs, les points de blocage – formuler une proposition	J-Marc Biry, Laurent Bonne Modération : François Desrues
17h 25 - 17h35		Synthèse	François Desrues

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 26

INTRODUCTION

Rappel des éléments de contexte sur l'habitat participatif en France. Exemples de villes qui ont lancé des appels à projets aux modalités diverses : Brest, Grenoble, Lille, Montpellier.

THÉMATIQUE 1 : LES MOTIVATIONS

Les motivations des collectivités pour lancer une consultation :

A Gand : Ville de 248.000 habitants en Flandre

- Politique locale progressiste en matière d'urbanisme, logement, mobilité, implication des habitants, ...
- Innovation sociale et réponse à une attente citoyenne. Outre que la ville a un intérêt pour l'habitat participatif elle souhaite faire de l'appel à projets un levier en faveur d'un rééquilibrage de population (plus de familles avec enfants au centre, démarche écologique notamment en limitant les déplacements).
- Appel à projet monté en partenariat mairie <> association Samenhuizen <> ASGOB* Gent
- Lancer un premier projets pilote sur une petite opération (5 à 6 logements) projet « Tolhuisslann Gent »

A Strasbourg :

Entre 2001 (naissance de l'association Eco-Quartier Strasbourg) et 2008 (arrivée d'une nouvelle équipe municipale et d'Alain Jund adjoint à l'urbanisme) la Ville de Strasbourg reste distante vis-à-vis des attentes et demandes autour de l'habitat participatif. Un projet d'éco-quartier sur l'Îlot Lombardie donne l'opportunité de questionner la ville sur ses intentions mais une réelle politique n'émerge véritablement qu'en 2010 avec une première consultation (impulsée également par le CAUE) très orientée sur les qualités architecturales et écologiques.

Une première vague d'appels à projet est lancée sur 10 terrains de tailles très hétérogènes.

En 2012 L'appel à projets s'inscrit dans la lutte contre l'étalement urbain. Il témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, contribue indéniablement à la fabrication de la ville au sens large et constitue ainsi un des leviers prioritaires de l'action de la Collectivité.

Les motivations des citoyens pour répondre à une consultation :

A Gand :

à l'origine seulement deux personnes qui se connaissaient, motivées par plus de solidarité, un habitat écologique, et des préoccupations économiques. Puis finalement 3 couples avec projets d'enfants et 3 personnes isolées avec enfants.

A Strasbourg :

Participation à 2 appels à projets en deux vagues 2010 (non retenu avec le groupe 'Un Toit Ensemble') et 2012 (en cours) forte attraction pour un habitat collectif et écologique. La possibilité d'accéder à un terrain en centre-ville présente une opportunité inespérée et les banquiers sont rassurés par la démarche du fait du cadrage et du phasage donnés par la collectivité. On connaît les échéances et c'est très rassurant.

Les thèmes, les questions, les propositions sur la question des motivations :

N'y a-t-il pas un effet de mode autour de l'habitat participatif récupéré par certaines collectivités ?

C'est avant tout une réponse à une demande forte des citoyens et citoyennes. Il faut apporter une diversification d'approches sur le territoire (habitat, activité économique, vie associative) la priorité étant d'apporter du foncier et d'être ouverts aux bas revenus en acceptant une phase expérimentale pour mieux réussir le développement ultérieur.

La mise en concurrence entre les groupes d'habitants : une démarche anti-nomique avec les valeurs portées par les groupes ? Comment garantir que les groupes pionniers qui attendent depuis longtemps ne seront pas recalés ?

La collectivité doit garantir une équité de traitement et rendre opposable sa décision, l'appel à projet ciblé sur l'habitat participatif permet d'éviter la confrontation directe et brutale avec le marché et les promoteurs privés. Pour offrir une chance à tous - y compris les pionniers - il faut veiller à ouvrir l'appel à projets sur une diversité de terrains. Pour certains groupes l'appel à projets a été l'occasion de découvrir l'habitat participatif et donc de stimuler une certaine démocratisation de cette approche de l'habitat.

En quoi les bailleurs sociaux sont motivés pour postuler sur des AP ? A quel moment on va enclencher la quantité ?

Concernant Strasbourg et Gand les appels à projets reposent pour l'instant sur une démarche d'accès par l'auto-promotion. Une approche avec les bailleurs sociaux existe également mais il faudra effectivement dépasser la logique de lot isolé type « dent creuse » et trouver une méthodologie adaptée à de plus grosses opérations.

THÉMATIQUE 2 : LES DISPOSITIFS MIS EN PLACE, CAHIER DES CHARGES, PHASAGE, DÉLAIS, ACCOMPAGNEMENT, MODALITÉS FINANCIÈRES :

A Gand :

La consultation se déroule dans un quartier populaire avec mixité et immigrants, 5 maisons mitoyennes sont en vente sur un terrain de 600 m² pour un prix de 240 000 € pour destruction/reconstruction.

Le cahier des charges prévoit :

- Au moins 40 m² de surface consacrée à la vie en commun (pas pour raison technique)
- L'architecte est à retenir parmi un pool de six architectes.
- 50 % des points sont attribués en fonction du nombre de familles, nombre d'enfants, des biens immobiliers détenus, la présence de parents âgés ou handicapés
- 20% sur la faisabilité
- 15% sur le groupe, sa solidité
- 15% sur la vision la charte

Possibilité de bénéficier d'une TVA à 6%, les frais d'accompagnement sont pris en charge à 50% par les habitants, 50% par la ville.

Pour le jury sont présents deux représentants de la ville et deux représentants de l'association (uniquement voix consultatives).

Le phasage :

AVANT- PROJET (juin 2011 - avril 2012)

Rencontres Ville <> Samenhuizen
Contrat entre partenaires
Mise sur pied du projet
Préparation du dossier de vente
Campagne promotionnelle

PHASE 1 (mai 2012 - oct 2012)

Sessions d'information au grand public (2x)
Sessions d'accompagnement pour candidats individuels et groupes (8x) information, formation, créations des groupes, organisation des groupes
Candidatures de groupes, critères de la Ville (domicile, âge, ...), charte du groupe,

documents administratifs
Sélection d'un groupe d'habitants

A Strasbourg :

La première consultation (2010) portait sur 10 terrains et devait contenir une esquisse architecturale, l'assistance à maîtrise d'ouvrage n'était pas obligatoire, une ristourne sur le foncier était possible suivant la performance écologique du projet. Le manque de temps a été un frein ainsi que l'exigence d'une image architecturale.

La deuxième consultation (2012) porte sur 7 terrains en dent creuse et permet des constructions d'opération de 2 à 13 logements soit un potentiel de 40 logements qui peuvent être complétés suivant la volonté du groupe d'une surface à vocation professionnelle ou sociale (commerce, service, activité libérale, équipement, local associatif ...)

Les évolutions majeures entre les 2 consultations :

- Délais rallongés
- Pas d'engagement de dépenses pour les groupes avant la sélection des candidats
- Plus de visuels demandés en 1^{ère} phase (esquisse)
- Dossier de candidature présentant l'organisation du groupe, un préprogramme, des éléments sur la solidité financière
- Obligation de se constituer en association en phase 2
- Obligation de travailler avec un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) en phase 2

Des ressources mobilisées :

Accompagnement de la Ville ET associatif via une convention avec Eco-Quartier Strasbourg
Travail en tandem entre Eco-Quartier Strasbourg et le service projets urbains qui a affecté une personne
Gros efforts de communication
Des ateliers de formation organisés autour de journées thématiques : la dimension sociale du projet ; la dimension technique : c'est quoi une opération de construction (MoE, AMO, SPS, OPC) ; les montages juridiques et financiers. Plusieurs intervenants spécialistes partagent leurs connaissances et des jeux de rôles sont organisés avec les participants.

Le dossier est instruit par la ville et l'association Eco-Quartier Strasbourg EQS qui ne participe pas au jury. Les techniciens ont auditionné les groupes, le jury étant composé d'élus. Le système de notation était connu de tous. 13 groupes sont candidats, 4 lauréats.

Pour la phase 2 un rendez-vous mensuel est demandé, la chargée de mission EQS assure l'accompagnement du volet social et le chargé de la ville les aspects urbanistiques.

Aujourd'hui en fin de phase 2 :

La météo des 4 groupes est bonne

Les groupes sont bien organisés (valeurs communes et fonctionnement interne)

Les ateliers de formation et l'accompagnement par EQS sont bien ressentis

L'obligation de recruter un AMO en phase 2 a été positive

Une bonne communication entre les groupes

Des partenariats fructueux (Ville, EQS, CAUE, CROA -Conseil Régional de l'Ordre des Architectes-, RAHP – Réseau des Acteurs professionnels de l'Habitat Participatif)

Réactions des groupes :

Gand :

Une réelle opportunité accueillie à bras ouverts, mais 3 mois c'est beaucoup trop court pour constituer le groupe et définir une charte.

Strasbourg :

Le groupe a particulièrement apprécié le dispositif mis en place par la ville pour faciliter le suivi administratif et technique du dossier. La présélection faite par la ville a facilité la recherche de l'AMO, les contraintes fixées ont amené beaucoup de travail pour le groupe, mais le planning a été tenu. La faisabilité financière aurait pu être réalisée en phase 1 mais les options retenues par la ville en termes de statut juridique sont contraignantes.

Les représentants du groupe retiennent quelques points d'attention, la méthodologie prévue par la collectivité doit être réaliste ; le planning du projet est crucial et n'est plus maîtrisé par le groupe ; il y a un risque de brûler des étapes et le phasage est important. Les échanges avec les autres groupes qui suivent le même chemin peuvent bénéficier à tous.

Les thèmes, les questions, les propositions sur la question du dispositif :

Dans les personnes candidates étaient présents des « sachants » ou des croyant savoir ?

Oui, ils ne sont pas venus aux ateliers et ont monté des dossiers entre amis, ils n'ont pas travaillé les éléments fondateurs du groupe, ce qui était visible dans le dossier de candidature. La priorité n'étant pas en premier lieu le projet architectural, les « sachants » ne portaient donc pas gagnants !

Quelles catégories sociales représentées dans les candidatures ?

Pour la 1^{ère} consultation plutôt des professionnels, pour la 2^{ème} plutôt des classes moyennes avec une percée auprès de publics ouvriers ou migrants, venus à plusieurs ateliers. Pour l'avenir cela suppose de lever des obstacles sur la constitution des dossiers eu égard à la maîtrise de l'écrit que cela suppose. Le coût d'acquisition est un obstacle pour une ouverture à tous mais qui pourrait être levé avec un montage auprès d'un bailleur.

La rénovation dans l'habitat participatif ?

Strasbourg y a renoncé pour l'instant, il y a souvent d'autres projets prévus pour les bâtiments à rénover (notamment bâtiment public) et la problématique des diagnostics ne rentrait pas dans le cadre d'appel d'offre. Complexité supplémentaire de mise en œuvre mais rien ne l'interdit.

THÉMATIQUE 3 : L'ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL DANS UN PROJET D'HP

Le CAUE du Bas-Rhin un contributeur important dans le dispositif d'ensemble.

La 1^{ère} consultation était initialement un appel à concours architectural, Alain Jund administrateur du CAUE souhaitait un renouvellement de la création telle qu'habituellement portée par les promoteurs. Le CAUE posait le constat d'une demande d'habitant pour se réapproprier son habitat. D'où la primauté de l'architecte dans le projet ensuite orientée par une approche en faveur de l'auto-promotion.

EQS et le CAUE ont agi en tandem pour anticiper les étapes d'un soutien efficace de la démarche d'appels à projet en mettant en place une information en accompagnement de l'autopromotion auprès des architectes notamment, le rôle et la mission de l'AMO, de quelle AMO les groupes ont besoin (financier, juridique, thermique...) ? Dans le cahier des charges, la Ville a décidé que l'AMO ne pou-

vait être le MOE (maître d'œuvre = architecte) d'un projet pour un même groupe. Pour garantir une éthique des pratiques professionnelles d'accompagnement la Ville, EQS en collaboration avec le CAUE, le CROA et le RAHP ont formalisé une charte à souscription individuelle. Les AMO et les MOE ayant signé la charte sont venus se présenter lors d'ateliers participatifs et ont fait connaissance avec les groupes.

Le point de vue de Laurent Bonne, architecte ayant assuré l'AMO du groupe « Melting Potes »

Trouver une affinité avec une AMO ou un architecte sur image n'est pas possible, il faut redonner la parole et le pouvoir aux habitants dans le processus de construction de leur habitat. Le groupe ayant déjà fait un gros travail sur le dossier, la demande d'AMO était très axée sur l'économie et l'urbanisme, sur la faisabilité du projet.

Chaque personne a eu la possibilité de s'exprimer sur l'image idéale de l'habitat, ce qui permettra au maître d'œuvre d'avancer plus efficacement. La disponibilité des services de la Ville sur toutes les contraintes a rendu très performante l'étude de faisabilité. En trois grandes journées de travail le programme a pu être conduit, organisation spatiale ; espaces techniques ; chauffage individuel ou collectif ; toiture accessible... ont été au menu des échanges.

Le budget (minceur) et le programme doivent se confronter et cheminer en parallèle. Ce que l'on veut coûte tant, ce que l'on a permis quoi ? Le groupe commence à avoir une équation financière quand il comprend mieux les contraintes. Il faut savoir comment est faite l'évaluation et une éducation à la culture de maîtrise d'ouvrage est indispensable. La grille environnementale a été particulièrement bien travaillée dans la mesure où la Ville propose un bonus environnemental (matériaux, voiture, performance énergétique, eau pluviale...) : sur 500 points si la grille affiche un résultat supérieur à 350 le prix du terrain baisse.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- Démocratisation de l'HP via les appels à projets mais mise en concurrence ... D'autres modèles possibles ?
- La forme des appels à projets dépend du contexte, de la culture et de la sensibilité politiques locales.
- Partenariat collectivités/associations positif
- Importance du bon accompagnement professionnel.

2. PROPOSITIONS :

- Aide technique sur l'organisation d'une consultation pour les collectivités
- Aide technique sur le montage d'une candidature pour un groupe
- Réseau d'échanges inter-groupes au plan régional
- Boîte à outils nationale avec retours d'expérience et archivage des différentes consultations
- Mise à disposition du foncier à développer pour l'HP par les communes
- Quid d'un quota HP dans l'aménagement urbain, idem logement social ?
- Et la rénovation pour l'HP ?

POUR ALLER PLUS LOIN

- **Le guide de l'autopromotion**, édité par Eco-Quartier Strasbourg
- **Le Livre blanc de l'habitat participatif**, réalisé par la Coordination
- Site Eco-Quartier Strasbourg : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net/>

ATELIER A11

Samedi 17 novembre : 10h50 → 12h20

COMMENT UN GROUPE PEUT-IL DEVELOPPER DES PARTENARIATS INSTITUTIONNELS SUR SON TERRITOIRE?

Animation de l'atelier : Anne-Laure EUVRARD - Association Eco-Quartier Strasbourg

Intervenants : François DESRUES - Association Eco-Quartier Strasbourg
Damien BOUILLARD - Association Habiter Autrement à Besançon
Pierre ZIMMERMANN - Chargé d'études au service projets urbains - Ville de Strasbourg
Thomas HUGUEN - Cabinet Archi'Ethik, AMO de projets en locatif social

Secrétaire de l'atelier : Didier SIGNORET (HAB)

Objectifs de l'Atelier

- **AIDER** les associations et groupes à créer des partenariats avec les collectivités locales et/ou les bailleurs sociaux ou promoteurs coopératifs
- **FAIRE CONNAÎTRE** les initiatives fructueuses et identifier les facteurs clés de succès
- **FAIRE CONNAÎTRE** les outils créés par la Coordin'Action (Livre Blanc, autres publications, travail de lobbying...) ou par ses associations membres et la manière de les valoriser

PARCOURS

A

Pratique,
pour réaliser
des projets

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
5 min	Introduction	Présentation du contexte général	Anne-Laure EUVRARD et François DESRUES
60 min	Table ronde autour de 4 thèmes clés pour nouer des partenariats institutionnels	Les 4 thèmes abordés : <ul style="list-style-type: none">• La crédibilité : comment donner de la visibilité à son association/projet ? (Internet, média, support de production propre, ...)• La force de conviction : bien mener ses réunions et débats publics• La réciprocité du partenariat : comment valoriser ce qu'on peut apporter aux institutionnels ?• Le travail en réseaux : s'appuyer sur ses réseaux locaux et nationaux	L'ensemble des intervenants prend la parole successivement sur chacun des 4 thèmes et séances de question-réponse avec la salle pour chaque thème.
5 min	Les participants remplissent les post-it	Identifier les points constructifs et les points de blocage Formuler une ou des propositions	Anne-Laure EUVRARD et François DESRUES
10 min	Synthèse	Conclusion de l'atelier	Anne-Laure EUVRARD et François DESRUES



Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 40

VISIBILITÉ - CRÉDIBILITÉ

Damien BOUILLARD membre de l'association Habiter Autrement à Besançon (HAB)

Dans la perspective d'ouverture et d'exposition vers l'extérieur : la cohésion forte d'un groupe projet est fondamentale avec une bonne préparation en amont (réflexion et rédaction d'une charte et les valeurs du groupe ainsi que de ses finalités) en allant au fond des questions et aborder tous les points d'achoppement.

Quelques dispositions prises par HAB :

- En matière de gouvernance, 4 représentants légaux (de l'association) ont été tirés au sort (2 femmes et 2 hommes pour deux ans, renouvelables par moitié chaque année) sans pouvoir particulier (hors responsabilité civile de l'association).
- La responsabilité des actes, gestion et administration de l'association est collégiale (tous les membres actifs font partie du conseil d'administration, avec répartition des tâches et rôles; et décisions au consensus, une personne = une voix).
- Des référents sont désignés pour chaque partenaire (suivi des relations dans le temps).
- Des groupes de travail par thème se réunissent régulièrement (BVE Bien vivre ensemble gardienne des valeurs, Architecture-Foncier, Budget-Trésorerie, Juridique-Finances et Promotion-Communication). Ce dernier groupe est chargé des relations institutionnelles.
- Afin de toujours pouvoir être au courant des décisions, un effort est maintenu dans la rédaction de comptes-rendus pour la plupart des réunions, de fiches de synthèse et un espace de travail collaboratif a été créé sur Internet : AGORA (permettant d'y retrouver documents, discussions et réflexions en dehors des réunions de travail,

dossiers de fond, photothèques, liens, chat... ainsi qu'un agenda partagé en ligne » (Memotoo.com) pour s'y retrouver dans les quelques 250 réunions annuelles).

- Enfin, un GDR (Groupe de Décision Rapide) composé de 6 membres tirés au sort, permet de prendre des décisions (représentatives) lorsque les délais courts le nécessitent avant la tenue de la prochaine plénière ou réunion du CA.

François DESRUES

Une association défend une idée militante. Elle a vocation à empêcher de tourner en rond, aller au front pour porter des idées neuves ou les re-proposer bien que n'ayant pas fonctionné dans le passé, ou elle intervient dans un domaine à enjeu essentiel sur lequel la collectivité s'oppose ou ne connaît pas.

Elle risque de heurter au début : EcoQuartier Strasbourg s'est rendu en Allemagne et a questionné les élus pour leur demander pourquoi on ne fait pas la même chose. Il est important de bien se positionner, sans dépendre de son « réseau » (copinage éventuel avec des acteurs institutionnels).

Le dialogue doit se faire avec une association reconnue comme partenaire à part entière. Cela nécessite de rédiger, s'informer, se documenter.

Pierre ZIMMERMANN

Ce que les élus peuvent renvoyer face aux propositions des associations et groupes : il existe des contraintes (réglementaires...) nécessitant de s'y attaquer les unes après les autres... (« C'est bien mais ça marchera pas... »). Les citoyens doivent pouvoir les entendre et les comprendre.

Dès qu'une association a démontré sa crédibilité, des subventions sont possibles.

Il existe des difficultés pour les élus à entendre le monde associatif (Le fonctionnement d'une collectivité : plus ou moins sensible).

Pour les surmonter, quelques points à retenir pour les associations :

- Une association doit démontrer vraiment sa volonté de s'engager sur la durée.
- Il est important d'avoir le même interlocuteur et dans tous les cas entendre le même son de cloche (le risque d'entendre des désaccords peut décrédibiliser).
- Ne pas oublier de rencontrer les techniciens (ce sont souvent d'abord les élus qui sont sollicités) qui peuvent être votre relais, souvent plus disponibles. Se mettre un technicien dans la poche peut faciliter la suite.
- Paraître organisé, bien préparer le premier entretien, avec une idée bien calée, maîtriser son sujet, ses idées.
- Pour la stratégie : surtout éviter de taper du poing sur la table, y aller par étapes (ne pas trop bousculer au début). Un partenariat prend du temps, les interlocuteurs ne connaissant parfois pas ce sujet.
- Parfois, il existe d'autres groupes sur le territoire, peut-être déjà en contact avec les élus sollicités. Les voir, organiser des rencontres communes (s'accorder), sinon les élus et techniciens pourraient avoir l'impression que ça part dans tous les sens... A Strasbourg, l'interlocuteur Ecoquartier Strasbourg était bien identifié : cohésion, clarté. Savoir quels contacts ont déjà été pris auprès des élus/techniciens.
- Ne pas hésiter à alimenter en informations les collectivités.

Présentation Thomas HUGUEN

Il travaille dans une coopérative d'architecte Archi'Ethik qui accompagne des organismes HLM (en majorité : locatif social). Montage et construction partenariat, participation projet, conception et gestion directe du bâtiment.

Les soutiens financiers sont apportés au maître d'ouvrage (et non directement au groupe-projet ou à l'association) ou à l'office d'HLM...

Sur la question de la visibilité : il est préférable d'avoir une communication différenciée en fonction des partenaires, des collectivités. Les questionnements et les éléments ou arguments étant différents, ce ne sont pas les mêmes enjeux !

Office d'HLM : il apporte une crédibilité au projet et en tant que partenaire !

Nous permettons d'avoir ces discours différenciés et ce travail sur les questionnements propres à chaque structure.

Il est aussi important de pouvoir démontrer une bonne capacité de coopération et d'être un partenaire.

Information sur le Réseau des collectivités pour l'Habitat Participatif :

En 2010, plusieurs collectivités ont souhaité partager et mutualiser leurs expériences sur l'habitat participatif. Actuellement le réseau compte 30 collectivités.

Devant les mêmes questions et sollicitations par les associations, la question était de savoir comment répondre (l'habitat participatif relevant de la sphère privée). Le besoin en logements étant immense, l'habitat participatif reste un micro sujet. Il s'agit aussi de ne pas réinventer la roue et d'organiser un travail ensemble.

Etre membre de ce réseau n'implique pas forcément d'être une ville (ou collectivité) hyperactive dans ce domaine, ni d'amener un soutien à fond. Parfois, il y a juste un intérêt sans avoir tous les outils pour répondre aux demandes.

La charte des collectivités donne une idée assez formalisée (document de présentation disponible à l'adresse suivante : <http://www.strasbourg.eu/developpement-rayonnement/urbanisme-logement-amenagement/projets-urbains/autopromotion-habitat-participatif/reseau-national-collectivite-habitat-participatif>).

Le Livre Blanc est un outil très efficace de promotion ciblé vers les collectivités. Il représente bien la diversité de l'habitat participatif.

Le réseau se réunit en réunions plénières 2 à 3 fois par an (les élus d'un côté et les techniciens dans un autre temps), organise des grands ateliers à thèmes, élabore des stratégies, soutiens forts ou pas, et s'investit fortement sur l'interpellation au niveau national (pour mettre en oeuvre un cadre législatif et réglementaire) et porter l'habitat participatif comme important dossier avec le Ministère.

Il est indiqué de renvoyer vers le réseau les municipalités qui se questionnent à propos de l'habitat participatif afin d'y trouver des réponses d'élus au courant de ce sujet.

Enfin, c'est un réseau informel sans portail ni site Internet mais Les villes de Montreuil et Strasbourg en parlent sur leurs sites respectifs.

QUESTIONS

Quel est le temps entre le premier rendez-vous et la signature d'une convention avec un groupe (foncier...) ?

Exemple d'Ecoquartier Strasbourg : l'association existe depuis 10 ans (1999/2000) : premier travail avec services de la Ville de Strasbourg en 2007/2008 puis avec l'alternance politique, une stratégie a été mise en place pour approfondir rapidement des liens avec la nouvelle équipe municipale. Le sujet de l'Habitat Participatif (HP) est d'ordre politique. On parle aussi des actions et des limites institutionnelles, de son travail...

Le dialogue a été long à mettre en oeuvre, les élus ont une bonne visibilité de la crédibilité de l'HP. Le travail effectué a fini par convaincre...

Pouvons-nous organiser un premier atelier d'urbanisme, puis provoquer un rendez-vous avec l'intercommunalité (Clermont-Ferrand) ?

Partir des groupes locaux, et réfléchir sur les partenariats possibles.
Toucher les associations d'élus dans chaque groupe politique (affaire des élus), faire de l'éducation sur le sujet de l'HP.
Les formations politiques organisent des conférences et se forment sur ces questions (Seine St Denis).
Comment toucher l' élu : écouter les thèmes auxquels ils sont sensibles (environnement écologie, développement durable), les sujets d'actualité (bâtiments basse consommation (BBC) en 2013) sur un territoire. Cela permet d'être immédiatement crédible ou leur donner envie de soutenir et nouer des partenariats.

RÉCIPROCITÉ

Thomas HUGUEN

Un préalable : s'attacher à bien connaître les partenaires sollicités (enjeux, fonctionnement, besoins) et comprendre leurs modes de fonctionnement (acteurs du logement social, etc.).
Il s'agit aussi de montrer sa capacité d'écoute et de prise en compte de leurs points de vues et besoins (dans le cas des organismes HLM par exemple : comment ils se financent, quelles actions dans quel cadre, comment les logements sont attribués, quels types de foncier est acquis et par quelles procédures d'acquisition).
La manière de présenter le projet doit prendre en compte l'ensemble de ces aspects. L'un des enjeux est de faire avancer le projet collectif dans le sens des intérêts de ses partenaires (HLM, autres...)
Un organisme HLM trouve aussi un intérêt à être dans l'expérimentation, lui permettant entre autres de compléter son analyse sur ses modes de fonctionnement courants...
Par exemple, la prise en charge par les habitants de la maintenance de l'immeuble, la gestion, le nettoyage des communs est un moyen pour l'organisme HLM de tester ce fonctionnement et le reproduire ailleurs s'il est avéré qu'il fonctionne bien. Cela engendre des baisses de loyers, de charges de gestion, la participation des locataires et une autre relation des habitants à leur cadre de vie.

Pierre ZIMMERMANN

Lors d'un premier rendez-vous avec un élu, l'engagement du groupe de citoyen devra être argumenté.
Se parler mais aller au bout de ce qui permet un soutien de la collectivité, le groupe-projet devra rester en cohérence par rapport à la réalisation de l'opération finale et en phase avec ce qui était soutenu par les élus, sinon les prochains groupes et

opérations d'Habitat Participatif pâtiront d'une perte de crédibilité.
Penser au temps de négociation interne (majorité municipale). Même un élu motivé ne fait pas tout (avis des autres décideurs dans son périmètre).
D'autres propositions différentes peuvent être amenées par les élus ou les techniciens. Ne pas les rejeter en bloc, étudier les aspects qui pourraient être intégrés dans le projet.
Auto-récupéro en Italie : à l'origine, les lieux étaient squattés puis petit à petit, les squatteurs ont obtenu des partenariats avec les collectivités, aboutissant à des passages en coopérative avec prise en charge par la collectivité de la réhabilitation des parties communes... Il s'agissait souvent d'écoles (lycées...) ou de crèches (inoccupés du fait de baisse démographique dans ces secteurs) squattés. Les partenariats prenaient du sens pour ne pas voir ces espaces publics « tomber » dans le domaine privé et spéculatif. Une loi a été votée en 1998.

Présentation de la Coordin'action - Damien BOUILLARD

C'est un mouvement informel, ses actions intervenant sur plusieurs chantiers nationaux : Il est issu de la convergence des acteurs suivants : Eco-Habitat Groupé (anciennement : Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré, MHGA), Habicoop et différentes associations régionales récentes (Ecoquartier Strasbourg, les HabilleS, HAB, Hespère 21, le GRT Ouest, réseau Habitatgroupé).

Ses chantiers :

- Le Livre blanc de l'Habitat Participatif : manifeste à l'attention des collectivités... rédigé par les associations de la Coordin'action après les rencontres nationales de l'habitat participatif de novembre 2010 à Strasbourg...
En format pdf disponible en téléchargement libre sur les sites d'Ecoquartier Strasbourg (www.ecoquartier-strasbourg.net/) et le site de l'Habitat participatif (www.habitatparticipatif.net), il existe en format papier.

- Le plaidoyer en faveur d'une loi sur l'habitat participatif, les coopératives d'habitants... auprès du ministère du logement :
quatre ateliers seront organisés avec les différents acteurs :
Parmi les sujets à l'étude de ces ateliers : les crédits bancaires, les garanties, le sujet de l'autopromotion et ses risques (pas d'obligation professionnel...), l'implication des organismes HLM, les coopératives d'habitants, le financement des espaces communs...

QUESTIONS

Anne-Laure EUVRARD

- **Comment financer les parties communes plus importantes en HP ?**
- **Les offices HLM ont-ils conscience de ce frein ?**
- **Quelles réglementations en matière d'attribution ? Besoin réponse rapide**
- **Rôle de gestion de l'immeuble, nouveaux modes de gestion, moins de contrat d'entretien... ?**

Déjà, il convient de reconnaître que les sociétés d'HLM ou les associations ne détiennent évidemment pas toutes les réponses, mais aussi rechercher ailleurs des propositions, des expérimentations, se renseigner avant les rendez-vous. Le temps passé sur une opération de coopérative d'habitant n'est pas la priorité. C'est un temps qui n'est pas consacré aux opérations sociales. Il serait intéressant de démontrer que la perte de temps passé dans les phases de conception se répercute en gain de temps de gestion ensuite !

Les établissements publics locaux (EPL), les sociétés d'économie mixte (SEM), les sociétés de promotion du logement (SPL) : ils peuvent trouver un intérêt à l'Habitat Participatif, étant donné leur régime de sociétés hybrides à capital public et privé, avec une mixité de champ de portage, d'investisseurs et de partenariat bancaire.

Une société économique d'aménagement / construction a moins de contrainte qu'un bailleur social public.

Pour les besoins d'un groupe-projet localement, les bailleurs sociaux organisés en SEM sont des partenaires intéressants à solliciter. A Angers : un travail opérationnel se fait avec l'association Regain d'Anjou et la SEP, vers la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et le ministère du logement (dans le cadre du plaidoyer pour faire aboutir une loi).

Le choix d'un organisme HLM est-il judicieux politiquement parlant ?

Si oui, quels sont les organismes plus alternatifs que les autres ?

Anne-Laure EUVRARD

Un bailleur social est souvent rattaché à un territoire (local, départemental) mais ils sont plusieurs sur un même territoire.

Il existe différentes familles : office public de l'habitat (OPH), entreprises sociales de l'habitat (ESH), société coopérative d'HLM, se référer au guide de la fédération nationale des HLM (livre jaune, voir site Internet en fin de document).

Thomas HUGUEN

L'objectif est de s'adresser à un partenaire parce que son échelle et sa production correspond au besoin du groupe-projet.

Surtout, éviter la mise en concurrence !

Ne pas négliger le réseau (les élus sont présents dans les OPH) ni la force interne des USH et des associations.

Les mairies, les petites communes, les parcs naturels régionaux (PNR), etc. : il y a un intérêt à les contacter (par différents réseaux), ce sont de petites portes à ouvrir mais qui permettent de créer un bon maillage sur le territoire.

Il existe un allié objectif : les Conseils en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE), avec une posture variable selon les départements. Ils possèdent de bons outils (actions...) et des relais et connaissance des acteurs sur le territoire.

De même pour les écoles d'architecture, les maisons de l'architecture.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCE :

- Importance de nouer des partenariats et **diversité des partenariats à solliciter**
- Importance de la préparation du groupe pour la **crédibilité**
- Importance du **Réseau des Collectivités** : informer les collectivités qui n'ont pas d'expérience en la matière pour leur donner des outils.
- **L'approche des partenaires doit être stratégique** et la plus adaptée à leurs préoccupations (tout en correspondant au projet du groupe bien sûr ; une question d'équilibriste en somme)
- **Etre présent sur d'autres sujets menés par les partenaires** et pour lesquels ils cherchent un soutien des citoyens : crèche parentale, Agenda 21, vie municipale, animations de quartier...
- On parle seulement des projets en milieu urbain. Quid des **partenariats en milieu rural ?**
- **Un groupe formé en milieu rural, vers qui se tourne-t-il ?** La collectivité n'étant pas trop structurée ni au courant, y a-t-il une association qui peut aider ce groupe au départ ? Un site regroupant des associations ?
- Pour valoriser le partenariat dans le sens groupe projet => institutionnels : penser à la **mixité des usages** : proposition de service ou commerce pour la coopérative + collectivité.

- Avant de se lancer dans un **projet avec un office HLM**, bien saisir son mode de fonctionnement (conditions d'attribution des logements ; mode de financement du logement social)

- **Il n'y a pas que les organismes HLM...** Les EPL (entreprises publiques locales), les SEM bailleurs, aménageurs ou constructeurs (sociétés d'économie mixte)... satellites des collectivités.

2. PROPOSITIONS, SUGGESTIONS :

- **Bibliographie** des outils, écrits, films pour promouvoir l'habitat participatif auprès des partenaires, des habitants, pour faire le point, s'informer, simplifier (Livre Blanc, etc.)

- **Liste des participants** de collectivités aux RNHP, Guichet Unique National où les groupes pourraient s'adresser pour avoir accès aux infos, aux interlocuteurs HLM, aux subventions, etc...

- Organiser le **recueil des expériences** pour les partager.

- **Formation** « Apprendre à communiquer avec les institutionnels »

- Un **atelier pratique** : « Comment monter un dossier de demande de financement » : Stratégie ; dates ; listing d'organisations sensibles.

- Apprendre ensemble à développer de nouvelles stratégies co-construites et savoir prendre le **temps du changement**.

- Proposer des **formations pour les élus** des petites collectivités (pas toujours très au courant...) ou des séminaires, réunions d'informations...

- Poursuivre cet atelier dans les prochaines Rencontres pour **maintenir les échanges** sur la formalisation des réseaux et le dialogue institutionnel

- **Dropbox** : outil coopératif/collaboratif en ligne, boîte dépôt de documents avec possibilité de modification en ligne, bureau virtuel.

- Des **carreaux de chocolat** qui circulent pendant l'atelier : une attention très agréable et délicieuse.

POUR ALLER PLUS LOIN

- **HALEM : Habitants de logements éphémères ou mobiles** (<http://www.halemfrance.org/>)

Reçu le 8 décembre 2012 par le ministère du logement.

- **USH** (dont il était prévu d'aborder le sujet) : www.union-habitat.org - www.hlm.coop

- **Guide USH FNSCHLM** : « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif »

- **OISA : Observatoire Itinérant/International des Systèmes Alternatifs**

(<http://mundosposables.org>)

ATELIER B5

Samedi 17/11/12 - 10h50→12h30

COMMENT LA DIMENSION PARTICIPATIVE PEUT-ELLE S'INTÉGRER DANS L'URBANISATION D'UN QUARTIER ?

Pilote de l'atelier :
Valérie Morel
Animation de l'atelier :
Hervé Saillet, Philippe Verdier
Secrétaire de l'atelier :
Pete Kirkham

Objectifs de l'Atelier

- **COMMENT FAVORISER** la participation des habitants aux instances décisionnelles des projets d'urbanisation ?
- **RENDRE ACCESSIBLE** la participation des citoyens par l'éducation et la structuration.

PARCOURS

B

Thématique :
pour réfléchir
sur l'habitat
participatif

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
5 mn	Présentation de l'atelier	Information des participants	Animateur
50 mn	Description des phases	Démystifier l'urbanisme	Philippe Verdier (Urbaniste Cabinet VERDIER)
30 mn	Exemples de concertation	Démontrer que les démarches participatives améliorent la qualité des projets	Hervé Saillet (Urbaniste ROBINS DES VILLES)
5 mn	Conclusions	Clés	animateur



Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 40

Comment favoriser la participation des habitants aux instances décisionnelles des projets d'urbanisation ?

Depuis les années 60, de très nombreuses initiatives ont été prises sur le thème de la participation des habitants aux décisions d'urbanisme, et de multiples expériences, souvent passionnantes, ont été lancées. Pour autant, les pratiques d'implication des habitants dans les projets urbains peinent à sortir du stade expérimental et à se généraliser.

Par ailleurs, l'élévation du niveau scolaire et la montée des classes moyennes font que les dispositifs prévus par la loi en faveur de la participation sont parfois « captés » par des groupes qui se mobilisent contre les initiatives publiques, au point que certains élus en viennent à redouter le blocage de dossiers importants (d'équipements publics ou de logements sociaux par exemple), et à préférer les passer sous silence ou les intégrer dans une stratégie de pure communication, plutôt que de mettre en place des mécanismes de participation qui consomment du temps, et qui risquent de se retourner, finalement, contre l'intérêt général.

La question des années qui s'ouvrent pourrait donc être : comment capitaliser les acquis des expériences passées, généraliser et professionnaliser les pratiques d'implication des habitants, tout en minimisant les risques de captation des processus par des minorités peu soucieuses de l'intérêt général ?

PRÉSENTATION : LES CINQ ÉTAPES DU PROJET URBAIN

La notion de « projet urbain » est complexe. Pour faire court, nous la définissons par les caractéristiques suivantes :

Le projet urbain est :

- l'acte fondateur d'un morceau de ville
- évolutif et porte sur le temps long
- intègre plusieurs échelles
- unique et local dans un monde globalisé
- « absorbe » et traduit les aspirations des habitants
- fonctionnel, durable et économiquement faisable.

Tout projet urbain passe peu ou prou par les cinq étapes suivantes :

1. découverte et diagnostic
2. hypothèses de programme(s)
3. images-exemples et concertation
4. plan-guide, négociations et communication
5. premières réalisations et « retour sur projet »

La prise en compte des usagers (actuels et futurs) à chacune de ces cinq étapes est plutôt rare ! Et pourtant, c'est de la qualité du travail de diagnostic et de programmation en amont (travail « sérieux » et peu médiatisable), que dépend la

réussite des étapes suivantes, dont le caractère public est plus affirmé.

À chacune des cinq étapes, le travail doit être simultanément spatial et social.

Par exemple, au stade de la découverte des lieux et du diagnostic, non seulement on procédera à des déambulations de « lecture du site » partagées entre « experts » du spatial et du social avec des habitants, y compris les plus modestes, mais on s'intéressera à l'histoire sociale du site et de son environnement, et à l'identification des acteurs sociaux en place.

Au stade des réflexions sur le programme, on mettra en place un groupe de travail restreint élus – professionnels – habitants, en veillant soigneusement à la représentation de toutes catégories sociaux professionnelles et en veillant à réaliser une initiation au langage de l'espace et à la réalité économique des opérations d'aménagement. Mais, surtout, on veillera à lancer des enquêtes susceptibles de mettre à jour les « attentes en profondeur » de la population sur l'aspect local des grandes problématiques sociétales (par exemple, le logement des personnes âgées, la progression et les attentes spécifiques des familles monoparentales et recomposées, les modes de vie adaptés à des objectifs de consommations énergétiques plus faibles, etc.). Il ne s'agit bien sûr pas de faire de simples sondages, mais un vrai travail sociologique à base d'entretiens approfondis, qui servira de base à des scénarios socio-spatiaux. Ces scénarios, élaborés au sein du groupe de programmation, ne sont pas des projets. Ce sont des images simplifiées destinées à tester des partis de programmation, à voir ce qui rentre et ce qui ne rentre pas sur le terrain, à tester des principes de densité, des ratios de coût, voire un pré-bilan d'aménagement. Ces scénarios vont permettre aux élus de jouer pleinement leur rôle en procédant à un premier calage de programme en amont d'une concertation publique.

Au stade de la concertation publique, et des « images-exemples », on veillera à respecter quelques règles déontologiques fondamentales :

- les grandes réunions publiques seront systématiquement précédées par une phase d'exposition, permettant à des individus ou des petits groupes de comprendre et de s'approprier les projets, et de laisser la trace de leurs questionnements ;
- le public sera considéré comme adulte et non pas comme une cible de communication. C'est-à-dire que l'on sollicitera l'intelligence des gens en leur faisant comparer des images d'ambiance (plus séduisantes) et des images plus techniques montrant l'échelle ou « l'ossature » d'un lieu. Les projets, strictement comparables (mêmes angles de vue, mêmes techniques de représentation, etc.),

dès lors qu'ils sont intégrés dans une consultation avec mise en concurrence, seront présentés par des personnes compétentes et pas seulement par des machines, même si celles-ci sont dites « interactives » !

- les groupes d'approfondissement, chargés de « creuser » les idées émises lors de la concertation ne seront pas laissés à la seule initiative des concepteurs mis en présence du public, mais co-animés par les concepteurs et des urbanistes connaissant bien le public, les projets et les enjeux.

Au stade des arbitrages, du « plan-guide » et de la communication, le groupe restreint de programmation (élus, habitants, techniciens) sera à nouveau sollicité pour tirer le bilan de la concertation et participer aux négociations du bilan et des missions de l'aménageur. Le parti validé par les élus sera présenté et médiatisé sous forme de plan-guide ou de plan de référence largement diffusé, donnant les bases des cahiers des charges de cession des îlots à bâtir, des espaces publics, des grands équipements, etc. Ces cahiers des charges pourront préciser les conditions dans lesquelles les futurs habitants pourront être appelés à participer à la conception de leurs logements.

Au stade des premières réalisations, un travail d'observation - évaluation sera entrepris pour vérifier le degré d'atteinte des objectifs, et revoir la suite des programmes.

Pas d'urbanisme participatif sans outil professionnel spécifique. Sans démarche professionnelle associant durablement des compétences sociales et spatiales, il est fort difficile qu'il y ait des projets urbains correspondant réellement aux attentes des habitants ! Or, il est frappant, qu'aujourd'hui, beaucoup de communes renforcent ou créent des « services de l'urbanisme » qui ne font quasiment que du réglementaire ou de l'instruction de dossiers présentés par des lotisseurs et des promoteurs. Par ailleurs, l'échelle du voisinage intercommunal, qui correspond souvent à une réalité vécue par les habitants, n'a le plus souvent pas d'existence en matière d'urbanisme.

LES THÈMES QUI RESSORTENT DES DIFFÉRENTES PRISES DE PAROLE REPRÉSENTATIVITÉ/LÉGITIMITÉ

La légitimité des groupes d'usagers est la clef. Idéalement, la légitimité permet de positionner le groupe dans la gouvernance et de créer un équilibre des forces en présence. C'est le premier point à travailler pour être représentatif et pour éviter de tomber dans le piège des NIMBY (Not in my back yard) c.à.d. ne construisez pas devant chez moi. **Il faut aller chercher des personnes qui ne demandent pas la parole.**

Les élus sont censés représenter l'intérêt général mais ils considèrent souvent que les citoyens ne représentent qu'eux-mêmes. Pour autant, on peut se demander quelle légitimité ont certains élus aux vues du nombre d'électeurs votants présents !

Les militants ont parfois tendance à capter la participation, en particulier contre des évolutions mais pas toujours

Souvent les gens ne travaillent pas dans la commune où ils habitent pourtant c'est là où ils votent. Il ne faut pas que le fait d'être électeur soit l'unique critère pour pouvoir participer.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Il en faut un.

L'enquête publique : étape réglementaire mais souvent les documents sont incompréhensibles pour les citoyens. Ceux qui se manifestent sont du coup, les opposants qui défendent des intérêts particuliers

Il faut favoriser l'émergence d'outils opérationnels accessibles : savoir-faire, compétences urbanistiques, techniques ... dans une démarche d'éducation populaire. Attention à ce que cette nouvelle démarche, dévoreuse de temps, ne devienne pas une nouvelle barrière ...

TENIR COMPTE DES ACQUIS DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Le cloisonnement entre les travaux en démarche participative et les travaux en habitat participatif.

L'habitat participatif se pose les questions aujourd'hui que la Démarche Participative s'est posée il y a 15 – 20 ans. Il faut aller plus loin que la volonté de concertation et réfléchir sur le comment, les outils opérationnels pour animer des ateliers participatifs qui soient efficaces et constructifs, dans le respect de la mixité sociale.

S'inspirer de l'exemple des tables de concertation québécoises.

RENDRE ACCESSIBLE LA PARTICIPATION DES CITOYENS PAR L'ÉDUCATION ET LA STRUCTURATION.

- Autonomisation
- Auto organisation
- Coformation
- Difficulté de mobiliser les citoyens sur le long terme et ces projets sont forcément longs. Plus facile de demander un avis.

- Besoin de financer l'accompagnement/formation des citoyens

C'est ce que Robin des Villes fait depuis longtemps. Mais très clairement, ils interviennent aujourd'hui en tant que pompiers.

Il ya 15 ans l'association intervenait essentiellement en tant que pompier dans des conflits et jeux d'acteurs. Depuis, elle est de plus en plus sollicitée en amont des projets, au moment de la définition des enjeux et des ambitions (schéma de référence) et parfois dans la coproduction du projet, même si cela reste encore trop rare ! Par contre un des écueils reste la concertation cantonnée aux espaces publics, les habitants ou futurs habitants sont encore assez peu sollicités sur la définition des îlots urbains (où se joue la mixité) et encore moins sur la définition des futures constructions restant la chasse gardée des opérateurs/constructeurs/promoteurs... Les démarches d'habitat participatif à l'échelle urbaine peuvent changer cette façon désuète de faire la ville.

IL MANQUAIT LE POINT DE VUE D'UN COLLECTIF D'HABITANTS/URBANISME PARTICIPATIF.

BESOIN DE MISE EN COMMUN DES EXPÉRIENCES.

Qui peut s'en charger ?

Je suis un usager qui souhaite participer. Que dois-je faire ?

- 1/ se renseigner sur le cadre existant, les instances de gouvernance existantes. Si pas existant, repérer les personnes pour formaliser le cadre :
- 2/ créer sa légitimité et s'inscrire dans les acteurs reconnus

LES PROPOSITIONS

Créer/recréer des Ateliers Publiques d'Urbanisme pour construire la ville avec des gens ordinaires sur le long-terme.

Si les (nombreux) élus soucieux d'impliquer leur population dans les projets urbains à venir ouvraient un dialogue avec les conseils régionaux et la Fédération nationale des agences d'urbanisme (Fnau) pour mettre au point une formule de petits ateliers d'urbanisme pluridisciplinaires à l'échelle d'intercommunalités (Plan Locaux d'Urbanisme Intercommunaux) ?

Accessoirement, il y aurait un « a » de plus à la Fnau, qui deviendrait ainsi la Fédération nationale des agences et ateliers d'urbanisme... Mais, surtout, il y aurait de nouveaux outils de démocratie de proximité, travaillant en synergie avec les agences d'agglomération.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

Le projet participatif doit s'inscrire dans le temps notamment au moyen d'études sociologiques et être capable de s'adapter aux évolutions tout en ne perdant pas de vue la finalité et les objectifs initiaux.

L'intégration de la participation dans les projets de territoire nécessite que les habitants soient formés à la fois aux problématiques de l'urbanisme mais aussi à l'habitat participatif.

Cette démarche participative ne doit pas se limiter au cercle du militantisme et doit intégrer les populations les plus modestes. Afin de mettre en évidence les enjeux liés aux projets de territoires il faut avoir connaissance des intérêts de tous les acteurs (élus, professionnels, habitants).

2. PROPOSITIONS :

La finalité de l'urbanisation est de faciliter la vie urbaine en harmonie. La finalité de la concertation participative est de favoriser cette harmonie de vie. Il faudrait pouvoir « mesurer » ou disposer de critères permettant de mesurer cette harmonie...

Promouvoir l'habitat participatif pour une ville plus partagée.

Plus de liens entre la thématique et l'habitat participatif et leurs projets.

Associer urbanistes et dynamiques habitantes pour creuser les programmes d'habitat participatif en amont à travers des propositions et une méthodologie ?

Aborder frontalement les obstacles à la participation avec, en premier lieu, la crainte des élus d'être dépossédés de leur pouvoir.

Comment intégrer un projet participatif dans son quartier : des exemples où les projets sont ouverts aux quartiers et évitent l'entre-soi

Ne nous donne pas les outils clés pour faire une « bonne concertation » donc faire venir des habitants, usagers du secteur en projet, de tous les horizons. Comme c'est le cas depuis le début des RNHP, très orienté vers les habitants engagés, militants... et pas en direction des professionnels qui se posent les questions de projets d'habitat participatif et d'améliorations.

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Présentation diapo Philippe Verdier :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B5_Presentation_PVerdier.pdf

■ **Présentation diapo Robin des Villes :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B5_robinsdesvilles.pdf

■ **Site internet Robins des Villes :**

http://www.robinsdesvilles.org/uploads/B5_robinsdesvilles.pdf

ATELIER B6

Samedi 17 novembre 2012 - 9h→12h

LES ENJEUX DE L'HABITAT PARTICIPATIF EN MILIEU RURAL

Pilote de l'atelier :

Léo Coutellec (Habicoop)

Animation de l'atelier :

Léo Coutellec et Raphaël Jourjon (Relier)

Secrétaire de l'atelier :

Claude Fricaud



Objectifs de l'Atelier

Le milieu rural est l'objet de nombreuses convoitises, subissant la pression de l'étalement urbain et le « désir de campagne » d'une part croissante de la population. Aux prises d'une forte spéculation foncière, il concentre un nombre important de problèmes qui seront autant d'enjeux pour l'habitat participatif en milieu rural. Dans cet atelier, nous en identifierons au moins deux : (i) l'enjeu de l'accès et de l'intégration de nouvelles populations en milieu rural et (ii) l'enjeu du maintien et de la relocalisation de l'activité agricole. Les intervenants donneront des éclairages précis pour chacun de ces thèmes en identifiant les freins actuels et les expérimentations ou propositions en cours pour les lever. Ce diagnostic pourra être complété par le témoignage des participants à l'atelier. A partir de ces échanges, nous interrogerons plus spécifiquement la place de l'habitat participatif et la façon dont ce genre de projet collectif peut permettre (ou pas) de répondre aux enjeux du territoire et à certains besoins des populations rurales et néo-rurales. Dans leur grande diversité, ces projets sont-ils connus et reconnus ? Arrivent-ils plus facilement à leurs fins s'ils s'inscrivent dans un projet de territoire concerté ou s'ils reçoivent un soutien local ? Quelles sont les conditions pour que l'habitat participatif soit un véritable vecteur de nouvelles ruralités, pour habiter autrement nos espaces ruraux ? Sont-ils ou peuvent-ils être des moteurs pour une gouvernance territoriale participative ? Les différents acteurs le souhaitent-ils toujours ?

- **IDENTIFIER** les principaux enjeux liés à l'installation d'un projet d'Habitat participatif à la campagne : leviers et freins / territoire (accueil, aménités, accessibilité du foncier et du bâti, place et attitude de la collectivité et des habitants...)
- **PRÉSENTER/ PARTAGER** au moins deux expériences différentes d'habitat participatif rural (variété de contexte ou stade de développement) avec leur place sur le territoire local (Projet Vispens à Saint Affrique ; projet d'habitat participatif La Berthe à Saint Franc) ;
- **CROISER LES REGARDS** de différents acteurs (habitants, élus, partenaires, ...) sur les intérêts, limites et difficultés actuelles de ces projets
- **DÉGAGER LES POSSIBLES** interactions positives / pistes à creuser pour un apport réciproque entre projet d'habitat participatif et projet de territoire en milieu rural.
- **DÉGAGER LES POSSIBLES** interactions positives / pistes à creuser pour un apport réciproque entre projet d'habitat participatif et projet de relocalisation agricole.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	INTERVENANTS
15 min	Présentation des principaux constats faits par RELIER sur l'accès à l'habitat en milieu rural	Information des participants	Raphaël Jourjon (RELIER)
15 min	L'accès au foncier en agriculture ; achat collectif de terres et de bâtiments agricoles	Information des participants	Daniel More (Président Terre de Liens Rhône-Alpes) et Julien Clayes (Coordinateur pour la gestion du Patrimoine bâti à Terre de Liens)
15 min	Témoignage d'un porteur de projet en milieu rural	Information des participants	Thomas SCHAMASCH (membre du CA de RELIER, porteur de projet d'habitat groupé en milieu – Projet La Mijote à Saint Franc)
15 min	Témoignage d'un élu local engagé sur les enjeux de l'habitat rural	Information des participants	Michel MAYA, maire de Tramayes, membre fondateur du réseau Territoire à énergie positive
60 min	Echanges et débats sur les thèmes émergents des interventions de la première partie de l'atelier	Co-construire avec les participants ; constats partagés et des pistes concrètes sur chacun des thèmes	Post-it distribués en début d'atelier ; complété par les participants au cours des interventions ; synthétisés par les animateurs pendant la pause ; discutés en deuxième partie
30 min	Plénière de synthèse	Définir quelques axes forts de l'atelier pour présentation le dimanche	Animateurs

Compte-rendu de l'Atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 47

LE CONTEXTE DE L'HABITAT RURAL

L'association d'éducation populaire RELIER introduisait l'atelier par une courte présentation des enjeux de l'habitat rural identifiés dans le cadre d'une recherche-action qu'elle mène sur le sujet depuis 2006. Les éléments présentés s'appuient notamment sur un travail de Jean-Claude Bontron de la SEGESA.

Contrairement à certaines idées reçues, les campagnes françaises ont connu un regain démographique depuis les années 1970 ; cette dynamique est cependant inégale selon les régions : le midi, les zones côtières et les Alpes gagnent davantage d'habitants que d'autres campagnes plus isolées. De plus, ce renouvellement rural est davantage dû au solde migratoire qu'à la dynamique naturelle de la population. La population qui arrive dans ces campagnes est composée pour plus de 50 % d'actifs, dont une part notable de créateurs d'activités, ainsi que d'un nombre important de personnes à faibles revenus (à hauteur de 12 % en 2003). Les retraités et les étrangers sont aussi nombreux, en particulier dans certains départements comme la Dordogne et ou l'Ardèche. Il s'ensuit une évolution et une diversification des besoins quant à l'habitat.

Une part importante du bâti est ancien, avec parfois des problèmes de confort et d'isolation. Il y a un véritable enjeu à réhabiliter ce bâti pour valoriser le patrimoine existant et limiter les constructions neuves sur des terres fertiles... Si la structure de l'habitat rural n'est pas toujours adaptée aux évolutions et besoins classiques comme le desserrement des ménages, elle offre un potentiel réel pour de l'habitat groupé / participatif (grandes bâtisses à réaménager !)

Il faut aussi noter la quasi absence de locatif abordable -et plus encore de locatif social-, à mettre en parallèle de la hausse du nombre de résidences secondaires (plus d'un quart des logements en Massif central...). Enfin le taux de vacance des logements est globalement plus élevé en milieu rural, en particulier dans les centres-bourgs ou hameaux isolés.

HABITAT PARTICIPATIF, INSTALLATION ET ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Face à ces constats, l'habitat participatif est porteur de solutions intéressantes : chantiers collectifs de réhabilitation, optimisation des espaces et du bâti disponibles, regroupements pour faire vivre des lieux en voie de relégation et insuffler de nouvelles dynamiques : la possibilité offerte par ces projets de développer de l'activité et de maintenir des services sur place ou à proximité apparaît essentielle...

L'exemple de la Mijote, projet collectif d'habitat et d'activités présenté par Thomas Schamasch l'illustre bien. Il s'agit d'un groupe d'une dizaine de personnes assez jeunes, pas forcément issues du monde rural, avec des projets agri-culturels variés : maraîchage, apiculture, petits fruits, accueil et soutien d'activités artistiques, élevage de chèvres ; si une dimension vivrière est souhaitée, le choix de l'endroit est aussi lié à la volonté de ne pas se sentir trop « coupé du monde » : le lieu est situé au sein d'un triangle Lyon / Grenoble / Chambéry : la ville n'est pas si loin... Le groupe est installé depuis 2012 après 3 ans de cheminement et 1 an de démarches juridico - administratives intenses. Il a opté pour un statut de SCI intégrant une association qui, sur le long terme, pourrait devenir majoritaire. Des échanges ont aussi eu lieu avec le PNR, le conseil général et la mairie avant l'installation.

Cela renvoie plus globalement à l'idée de développement de « lieux de vie et d'activités » avec une mixité fonctionnelle qui faciliterait l'intégration de ces initiatives dans le territoire local, dans la mesure où le projet est ouvert.

HABITAT PARTICIPATIF ET ACTIVITÉ AGRICOLE

Julien Claeys et Daniel More intervenaient dans cet atelier au nom de Terre de liens, mouvement dont l'objectif est de permettre l'accès collectif au foncier agricole via la collecte d'épargne solidaire et la mobilisation des citoyens. Avec l'argent collecté, une foncière achète des terres (ou du bâti agricole) en vue de les louer sur une très longue durée à des porteurs de projet via un bail rural environnemental afin de permettre l'installation ainsi que de sécuriser l'activité et la vocation de ces terres. On pourrait s'inspirer de cet exemple pour les espaces communs des habitats participatifs. De fait, il se trouve que plusieurs installations soutenues par Terre de liens sont aussi liées à des projets d'habitat groupé, à l'image de la Mijote (ferme la Berthe à St Franc, en Chartreuse) ou de Vispens en sud-Aveyron. Ces projets ont la particularité de concerner à la fois du bâti à usage d'habitation et du foncier et bâti à usage agricole. Les exemples cités montrent l'intérêt d'en dissocier le portage ou l'acquisition pour boucler les montages mais aussi en assurer la pérennité au-delà des individus par la suite...

Il existe par ailleurs une forte problématique d'entretien et de réhabilitation du patrimoine à Terre de liens (et dans ces projets ruraux en général) : le bâti concerné y est en effet souvent ancien, de taille importante d'une part, et les porteurs de projet n'ont pas toujours le temps, l'énergie et les compétences pour gérer cet aspect des choses en étant dans une dynamique d'installation, a

fortiori quand ils sont engagés dans un projet agricole très prenant. La solidarité est un atout face à cette nécessité. Outre la dimension collective sur place ou à proximité, l'inscription dans un réseau étoffé peut faciliter l'acquisition ou le recours aux compétences adaptées auprès de personnes partageant les mêmes valeurs. Le réseau de compagnonnage REPAS (Réseau d'échanges et de pratiques alternatives et solidaires : <http://www.researepas.free.fr/>) est cité pour ses formations.

Plus largement, plusieurs conditions de réussite sont mises en avant par les membres de Terre de Liens :

- l'existence d'une dynamique collective sur le lieu ;
- la mise en place d'un groupe local autour et derrière les fermiers et habitants du lieu, en capacité de les soutenir, de participer aux chantiers collectifs, de communiquer sur le projet auprès d'autres interlocuteurs...
- le développement d'un nouveau rapport bailleur / locataires fait d'échanges et prises de responsabilités mutuelles pour faire face aux contraintes et besoins de chacun ;
- la présence ou le développement de compétences diverses au sein du collectif (gestion, techniques de construction / réhabilitation, activités agricoles proprement dites, communication...)

A noter que le développement de circuits courts pour les produits de la ferme est facilité par la présence d'un collectif plus large sur place : débouchés directs au sein du collectif, relais locaux, bouche-à-oreille...

HABITAT PARTICIPATIF ET ENJEU ÉNERGÉTIQUE

Michel Maya, maire de Tramayes, témoignait de l'expérience de sa commune située en Saône et Loire au sud de Cluny. En préambule, il souligne le manque de participation des citoyens sur les questions d'aménagement et d'équipement, dans les espaces et dispositifs prévus à cet effet, notamment pour l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU...) qui conditionnent ensuite nombre de réalisations dans le temps.

Le projet de la municipalité a été mûri depuis 2003 et le premier coup de pioche est prévu en 2013 : il concerne la mise en place d'une chaufferie bois communale (construction BBC), le combustible provenant des déchets de scieries locales pour alimenter un ensemble d'habitations à proximité du bourg. Ces nou-

velles habitations regrouperaient environ 60 logements de tous types avec une trentaine de logements sociaux (voir : <http://www.tramayes.com/TePos/10/>) accessibles à plus de la moitié de la population de la commune.

Ce projet s'inscrit dans une réflexion plus générale sur la dispersion actuelle de l'habitat et les choix d'implantation à privilégier dans une logique d'aménagement écologique global. Il pointe l'importance de bien anticiper les questions de dessertes et viabilisations nécessaires pour les nouvelles constructions et de voir l'optimisation possible dans le cadre de projet collectifs et / ou participatifs avec la collectivité. Pour information, Tramayes s'est distinguée lors de la manifestation « Territoires à énergie positive » en juin 2012 et a reçu un prix européen pour la mise en place d'énergies renouvelables.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- Nécessité d'une mise en réseau, de faire du lien entre les porteurs de projets en milieu rural, les structures accompagnatrices et les acteurs du territoire
- L'imbrication de l'activité et de l'habitat est essentielle en milieu rural
- L'urbanisation des terres fertiles doit être stoppée
- Travail sur la mobilisation des élus, sur la création d'outils pédagogiques, dans une logique de territoires : comment mobiliser les élus et les sensibiliser ; quel accompagnement des groupes ? Quels encadrements juridiques ?
- Accès à tous à l'habitat en milieu rural (L'habitat participatif permet aussi de faire revenir du logement social en milieu rural)
- L'habitat participatif comme outil de transition et revitalisation du milieu rural

2. PROPOSITIONS :

- Créer une plateforme d'échanges avec spécificités des problématiques rurales à mettre en avant
- Créer une structure d'accompagnement, sensibilisation, information des élus ruraux sur les dimensions d'habitat et d'urbanisme participatif.
- Suivre l'expérimentation des outils de participation autour des PENAP (protection des espaces naturels et agricoles périurbains) dans lesquels des projets d'habitat participatif peuvent s'insérer

- Mettre en avant l'habitat participatif comme créateur de lien, d'activités culturelles pour redynamiser les milieux ruraux
- La question du logement social en zone rural se pose : il faut mobiliser les bailleurs sociaux sur la question du logement des agriculteurs.
- Des liens entre habitat participatif et bailleurs sociaux sont à imaginer pour l'accueil de populations actives en milieu rural
- Approfondir les liens potentiels entre habitat participatif (en particulier coopératives d'habitants) et acquisition foncière via Terre de Liens

Synthèse faite en plénière de clôture

Problème de la lisibilité. Comment passer de l'idée à la phase de projet ?
Projets en relations avec les politiques territoriales ; question de l'usage des sols, périmètres de protection agricole des zones périurbaines ; question du logement social pour les agriculteurs nouveaux arrivants, problématique des reprises d'activité (pression foncière).

POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Présentation Terre de Liens :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/B6_presentation_Terredeliens.pdf

■ **RELIER** (réseau d'expérimentation et de liaison des initiatives en espace rural)

- **Accès au travail réalisé par RELIER sur l'habitat :** <http://www.reseau-relier.org/Habitat-Outils-en-ligne>

- **Regards croisés sur l'habitat en milieu rural :** <http://www.reseau-relier.org/Regards-croises-sur-l-habitat>

■ « **Territoires à énergie positive, nécessité, utopie ou réalité** »

Présentation multimédia sonore, par Michel Maya : www.tramayes.com/TePos/10

En savoir plus sur les territoires à énergie positive : <http://www.cler.org/info/spip.php?rubrique686>

■ « **Les nouvelles ruralités en France à l'horizon 2030** », document prospectif réalisé par l'INRA - http://www.inra.fr/presse/nouvelles_ruralites_en_france_en_2030

■ **Autres ressources :** <http://www.terredeliens.org> - <http://www.agter.asso.fr>
<http://www.terresenvilles.org>

ATELIER C4

Dimanche 18 novembre : 9 h → 12 h20

LES AVANCEES LEGISLATIVES EN FAVEUR DE L'HABITAT PARTICIPATIF : POINT DE SITUATION, ENJEUX, PERSPECTIVES

Pilote de l'atelier : Olivier David (président d'Habicoop)

Animation de l'atelier : Olivier David (président d'Habicoop) - Sarah Trudelle (administratrice d'Habicoop) - François Desrues (Ecoquartier Strasbourg)

Pierre Lévy (association Regain, administrateur d'Habicoop)

Secrétaire de l'atelier : Thomas Nesme (HNord - Bordeaux)

Objectifs de l'Atelier

- **FAIRE UN POINT** sur les enjeux et la nécessité d'obtenir des avancées législatives en faveur de l'habitat participatif.
- **DESSINER LES PERSPECTIVES** et convenir de la stratégie à mener à moyen terme.

Déroulement de l'Atelier

Temps	contenu	objectifs	intervenants
10 mn	Présentation de l'atelier	information des participants	Animateur
40 mn	Point de situation	Permettre une mise à niveau de chacun	Intervenants
40 mn	Définition des priorités		Ateliers
10mn	pause		
40 mn	Définition des chantiers prioritaires		Atelier puis plénière
40 mn	Définition du calendrier et des pilotes		Plénière

ATELIER
PRO

C

soutenir
les projets

Atelier C 4

**Les avancées législatives
en faveur de Hab. Particip.
point de situation, enjeu,
perspectives**



Compte-rendu de l'atelier par le secrétaire de l'atelier - Nombre de présents : 40

PRÉSENTATION DU CONTEXTE

Pourquoi faire avancer le statut de la coopérative d'habitants

- Nécessité de faire apparaître la coopérative d'habitants dans la loi : dans la loi de 1947 sur la coopération ?
- Nécessité de préciser le statut fiscal de la coopérative : quel assujettissement à l'impôt sur les sociétés ?
- Objectif : massification de la production de coopératives d'habitants, à la demande des parlementaires et du gouvernement

Modalités pratiques d'avancement

- Passage par une proposition de loi (initiative parlementaire) ou projet de loi (initiative gouvernementale)
- Dans le contexte budgétaire actuel de l'Etat, on ne peut se permettre de présenter la demande de nouvelles niches fiscales au profit des coopératives d'habitants. Il est donc stratégique de présenter la coopérative comme une substitution au logement principal individuel privé classique.

Récapitulatif de l'historique

- Début 2009 : introduction d'amendements au profit des coopératives d'habitants dans la loi MOLE. La Ministre du Logement demande le retrait des amendements, et à l'inverse propose la mise en place d'un groupe de travail interministériel sur le sujet.

- Courant 2009 : le groupe de travail interministériel avance peu, et s'inquiète de la sécurisation des opérations.
- Fin 2010, dépôt d'une proposition de loi à l'Assemblée par 3 députés Verts (dont Noël Mamère), sans suite.
- Au printemps 2011, dépôt d'une proposition de loi au Sénat par le groupe PS, à l'initiative de Thierry Repentin.
- Courant 2013 : un projet de loi devrait être déposé par le gouvernement. Il sera important de continuer à mobiliser les parlementaires pour éviter un tir de barrage lors de la discussion en séance. Il est notamment intéressant d'impliquer le Front de Gauche qui est un groupe nécessaire à la majorité au Sénat.
- Aujourd'hui, Benoit Hamon déclare vouloir intégrer l'habitat coopératif dans une loi-cadre sur l'ESS et Cécile Duflot veut réaliser une loi sur l'habitat participatif.

DISCUSSION SUR

Les modalités pratiques de lobbying auprès des parlementaires ou du gouvernement. Par exemple Terres de Liens a eu besoin de faire appel à un cabinet de lobbying pour faire aboutir les dernières étapes de son travail.

QUELLE STRATÉGIE AUJOURD'HUI ?

- Dans la nouvelle majorité depuis 2012, deux Ministères se montrent intéressés pour porter le sujet. Aujourd'hui un arbitrage est réalisé et c'est le Ministère

du Logement qui portera le sujet.

- Habicoop a rencontré le cabinet du Ministère plusieurs fois. Objectif : dépôt d'un projet de loi avant fin juin 2013 pour un examen à partir de la rentrée de septembre 2013. Le Ministère propose le travail en 4 ateliers.

- **Composition des ateliers :**

- Chaque Atelier comporte environ 35-40 personnes dont 4 associatifs (Olivier David, Pierre Lévy, Bruno Parasote, Pierre-Yves Jan. suppléant : Sara Trudelle, Martine Scrive, HAB, François Desrues)

- Représentation des collectivités locales par : Montreuil, Toulouse métropole, Paris, Strasbourg et Lille

- **Acteurs professionnels :** fédération nationale des CAUE, Fondation de France, réseau des accompagnateurs de l'habitat participatif, ordre des architectes, FNSCHLM, USH, association nationale des compagnons bâtisseurs

- **Les Ministères :** Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de la Santé via la DGALN (direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature), et la DHUP (Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages), Chancellerie (Ministère de la Justice)

- **Experts chercheurs :** Camille Devaux, Anne d'Orasio

- **Parlementaires :** Joel Labbé (EELV), Noël Mamère (EELV), Michel Piron (UMP), Marie-Noëlle Lienemann (PS), Audrey Linkenheld (PS)

OBJET DES ATELIERS (défini par le Ministère mais intégration forte des propositions des acteurs associatifs et des collectivités locales)

1. Gouvernance et sécurisation des montages juridiques (1ère réunion 20 novembre)

- a. Statut de l'auto-promoteur
- b. Création de la coopérative d'habitants
- c. Habitat social et montages participatifs

2. Démocratisation de l'habitat participatif et dimensions financières

(réunion fin décembre)

- a. Neutralité fiscale
- b. Dispositifs d'aide publique
- c. Sécurisation montages financiers
- d. habitat participatif et rapport à la propriété

3. habitat participatif et inscription dans le paysage des politiques publiques

(réunion fin janvier)

- a. Dispositif national : appel à projets, label
- b. Faciliter l'accompagnement des groupes
- c. Partenariat avec monde HLM
- d. Dispositions foncières favorables à l'habitat participatif

4. Synthèse (réunion fin février)

Le contenu des ateliers dépasse le simple cadre législatif : il est important pour le Ministère de s'acculturer sur les coopératives d'habitants.

DISCUSSION SUR

- Faut-il proposer que l'auto-promotion rentre dans les 25 % d'habitat social que doit avoir chaque commune sur son territoire (dont les règles vont se durcir prochainement) ? Intéressant mais le public ciblé par l'auto-promotion n'est pas vraiment celui de l'habitat social.

- Quelle place faut-il laisser aux quotas de logements sociaux dans les coopératives ? Cela est risqué car les coopératives sont diverses et risquent d'être très gênées par les quotas.

- Faut-il demander une place réservée pour l'habitat participatif dans tous les projets immobiliers

ORGANISATION DE LA SÉANCE EN «SOUS-ATELIERS»

1. La coopérative d'habitants

2. Habitat social et montage participatif

3. L'auto-promotion

SYNTHÈSE DES «SOUS-ATELIERS»

La coopérative d'habitants (animation : Olivier David)

Les objectifs à suivre :

- Communiquer sur les 2 formes de coopératives : locative et à capitalisation individuelle

- Viser l'aide au logement (ie à la personne, fondée sur les ressources de la personne, par la CAF) plutôt que l'aide à la pierre pour favoriser l'accès à tous car l'aide à la pierre pose le problème des attributions (par exemple on aide à

la création de logements PLAI ce qui impose de trouver un bénéficiaire du PLAI lorsqu'un coopérateur PLAI sort). La difficulté est que l'aide à la pierre est financée notamment par les collectivités locales. Si on souhaite la contourner, il faut s'assurer que les collectivités locales continueront à contribuer financièrement, par exemple par un soutien au foncier.

- Permettre le passage de groupes existants (par exemple issus de EHG) vers la coopérative

Le locatif social (animatrice : Sarah Trudelle)

DÉMARCHE SUIVIE

Exclusion du PLS de la réflexion car il n'est pas toujours comptabilisé dans la loi SRU selon les territoires.

Amener un discours positif pour les groupes et les bailleurs pour les faire s'engager sur ces projets. Faire reconnaître les groupes comme des experts.

Quels sont les freins pour l'intégration du locatif social dans l'habitat participatif : quotas de logements (PLAI/PLUS), financement des espaces communs, attribution des logements, gouvernance. L'idée est de proposer que les quotas ne s'appliquent plus à l'échelle de l'immeuble mais d'un territoire plus vaste (intéressant mais peut-être complexe pour les bailleurs). La question de l'attribution des logements pourrait être contournée par la mobilisation des commissions d'admission à la place des commissions d'attribution car les gestionnaires y siègent (comme dans les commissions des résidences foyers) et les gestionnaires peuvent alors être les instances qui gèrent les immeubles.

L'auto-promotion (animateurs : Pierre Lévy et François Desrués)

Quelles revendications ?

- Ne pas réduire l'auto-promotion à un statut (comme la SCIA).
- Quelle légitimité de l'auto-promotion pour que les politiques publiques puissent être légitimes ? Dit autrement, comment de ne pas faire apparaître l'autopromotion comme une démarche purement privée ? Il faut au minimum faire reconnaître l'autopromotion comme une co-maîtrise d'ouvrage.

Quelle réflexion associée à la SCIA ?

- Quelle sécurisation des porteurs de projet : qui porte la responsabilité juridique de l'opération, qui est gérant, peut-on imaginer des co-gérances impliquant tout le groupe ?

- Difficultés des bailleurs sociaux à rentrer dans le capital des SCIA même s'il n'y a pas d'obstacle juridique ?

LE CALENDRIER À SUIVRE

- Dépôt du projet de loi au printemps, examen de la loi à partir de septembre
- Proposition de lobbying auprès des parlementaires : envoi de courrier, demande de rencontre. Eventuellement organisation de visites d'immeubles existants en HP, sous forme de voyage d'étude si nécessaire lorsqu'il n'y a pas d'exemple d'habitat participatif localement. Organisation d'un rassemblement pour exister médiatiquement, par exemple en s'associant à un évènement existant comme la journée des voisins, pour montrer qu'il existe une vraie demande associée au projet de loi.

Propositions des participants (recueillies par post-it) et évaluation

1. IDÉES-FORCES :

- Travailler avec les aménageurs sur la méthodologie pour proposer un foncier adapté à l'auto-promotion (cf : Tübingen)
- Dans le groupe de travail habitat participatif / HLM, ou maître d'ouvrage insertion, la gouvernance et son organisation sont totalement essentiels
- Imaginer des coopératives mixtes : location + capitalisation.
- Savoir positionner l'enjeu législatif de l'habitat participatif entre :
 - la politique du logement
 - l'économie solidaire
 - la démocratie participative pour la ville
- Préparation de la stratégie de plaidoyer collectif citoyenne et partagée.

2. PROPOSITIONS :

- L'organisation du suivi dans le temps de la mobilisation. Maintenir l'énergie collective, pour éviter le risque d'essoufflement.
- si coopérative de capitalisation il y a ; permettre aussi aux pauvres de capitaliser.
- Inciter chacun des participants à s'associer aux demandes préparatoires de réflexions en perspective des municipales de 2014.
- Prolongation des ateliers de travail sur cette thématique avec tous les citoyens impliqués pour garantir l'émanation de propositions du « bas vers le haut ».
- Permettre un suivi du devenir du travail commun.

Synthèse et propositions faites en plénière de clôture

Voir le discours de clôture des Rencontres

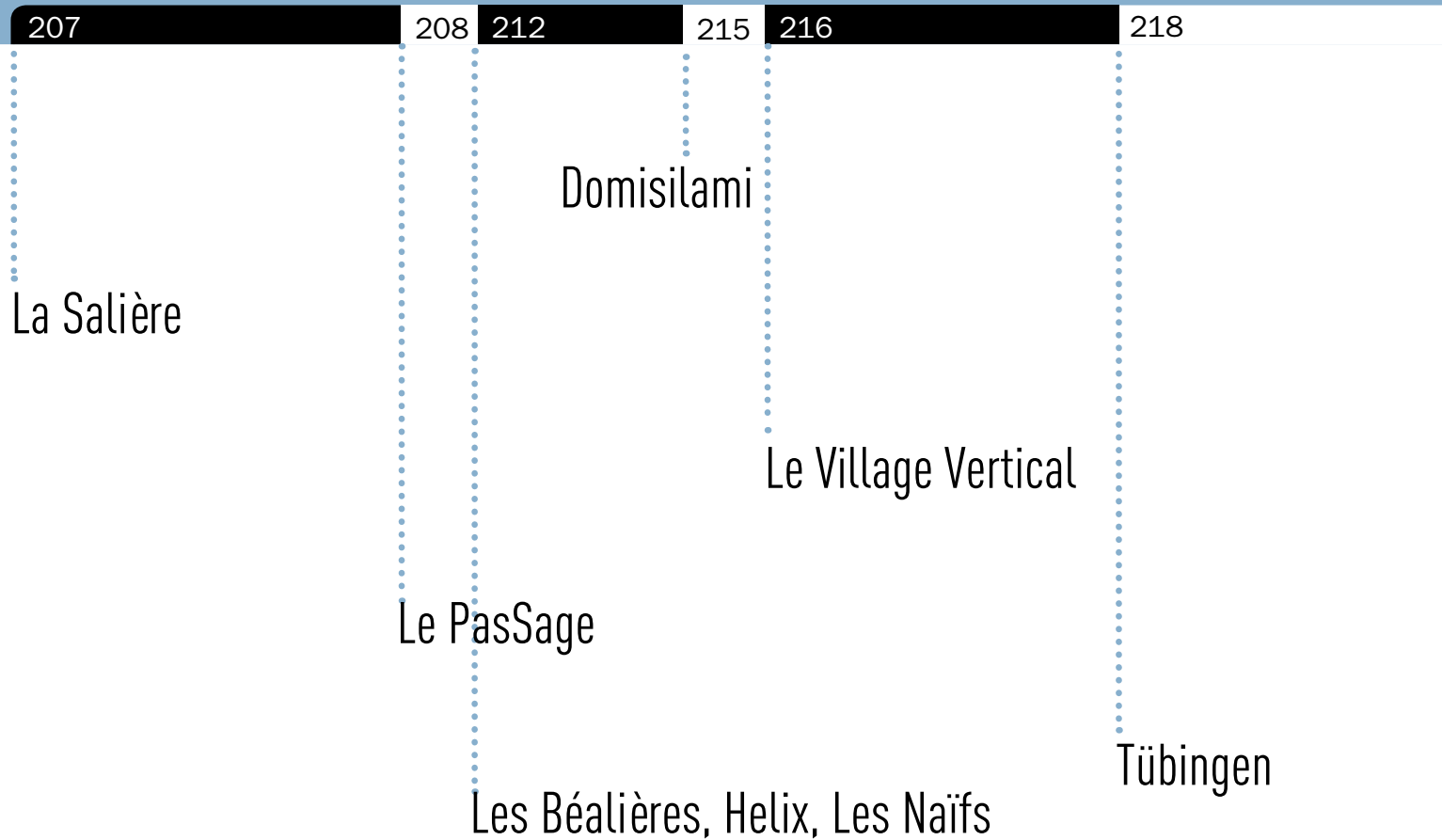
POUR ALLER PLUS LOIN

■ **Synthèse des propositions de la Coordin'Action au Ministère :**

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/C4_Synthese_propositions_Coordination_Ministere.pdf

VOIR LES EXPÉRIENCES

LES VISITES, LES TÉMOIGNAGES





LA SALIÈRE - Grenoble

« La Salière » est un habitat groupé situé au sud de la ville de Grenoble, dans le quartier des Eaux Claires. La construction a été achevée en 2011. Le groupe est constitué de 5 foyers organisés en copropriété.

2 visites ont été proposées le samedi : 51 personnes se sont inscrites (25 le matin et 26 l'après-midi).

Origine du projet

« Le projet vient d'un souhait fort d'habiter autrement et de partager un projet, de mutualiser les énergies de chacun et d'être à l'écoute les uns avec les autres. Le bâtiment est la conclusion de 7 années de réflexions, de discussions et travaux. La composante environnementale constituait un élément important de notre réflexion d'ensemble et de nos choix de conception et participe au confort des habitants. »

Les objectifs du groupe

Vivre en ville : « Notre groupe est constitué de cinq familles (comptant au total 10 enfants en bas âge) qui souhaitent vivre en ville. »

Construire un habitat respectueux de l'environnement en autopromotion :

« Economies d'énergies et maîtrise des charges, choix de matériaux durables, petit collectif intégré dans son environnement ; l'autopromotion est une démarche forte pour notre groupe et a été étudiée avec sérieux. »

Habiter autrement : « Créer un petit collectif regroupant des appartements individualisés et des locaux communs afin de partager, entre les membres du groupe et avec le quartier, un quotidien plus convivial et chaleureux, solidaire et social. »

Le bâtiment

La Salière est un projet issu d'une volonté collective de partager une autre manière d'habiter ensemble. C'est un projet qui mutualise des espaces communs extérieurs et intérieurs permettant de rationaliser son emprise au sol et d'utilisation de l'espace disponible. Répondant à un idéal de vie, le bâtiment a été conçu selon des exigences environnementales permettant de minimiser son impact écologique : structure bois/béton, utilisation d'isolants naturels, chauffe-eau solaire, chaudière collective bois granulé, conception optimisée pour réduire les besoins de chauffage et assurer le confort l'été.

Un escalier central à l'air libre qui permet la rencontre des habitants des lieux, distribue l'ensemble des logements qui disposent chacun de toutes les orientations. L'inclinaison de l'élévation ouest du bâti résulte du souhait des familles d'orienter les surfaces au plus près du jardin.

Le rez-de-chaussée est occupé par les espaces partagés : grande salle commune ouverte sur le jardin, studio d'accueil, atelier de bricolage, caves, chaufferie, silo bois. Chaque appartement d'une surface habitable moyenne de 100 m² dispose d'une terrasse privative ; le groupe dispose en plus d'une large terrasse commune sur le toit du bâtiment.



LE PasSage - Grenoble

Immeuble de quatre étages en habitat groupé, construit (en SCIA) et habité depuis 1995, dans un quartier mélangé (classes moyennes et populaires) de Grenoble, par cinq familles (avec enfants), de la même génération (alors quadragénaires), exerçant des professions dans le social, la santé (physique ou mentale, les collectivités locales, la formation, l'enseignement). Locaux communs à vocation d'accueil individuel et collectif.

2 visites ont été proposées le samedi : 40 personnes se sont inscrites (21 le matin et 19 l'après-midi).

Un peu d'histoire...

1986... Nostalgiques de leur précédent logement au sein de l'habitat groupé « Les Crieurs » (Villeneuve d'Ascq), deux familles déclenchent une réflexion pour la réalisation d'une opération de logements participatifs sur Grenoble.

Il faut attendre 1990 pour qu'ait lieu une première réunion mobilisant plusieurs autres familles intéressées. Rapidement, un groupe se stabilise.

Il y avait alors un débat ville / campagne au sein du groupe. L'option « ville » est retenue, devant permettre d'éviter l'entre-soi et de bénéficier de la proximité des transports pour les enfants.

Pendant trois années (1991-93), un terrain est recherché, sans succès. Le groupe sollicite alors une agence. En 15 jours, un terrain est trouvé.

Les travaux démarrent en 1994 pour s'achever en août 1995.

POURQUOI LE PASSAGE ?

« Ce nom peut évoquer un endroit où il fait bon passer. Mais aussi un jeu de mot : le pas sage ».

Le bâtiment

Le bâtiment s'élève sur 4 étages. C'est une construction neuve, sans auto-construction. Il était pour volonté de ne pas dépasser le R+3 afin d'éviter certaines normes de sécurité.

Un ascenseur mène au 3^{ème} palier à partir duquel on accède à deux appartements en duplex.

En tout, le bâtiment héberge 5 foyers / 5 logements : 3 duplex et 2 plain pied.

Tout le rez de chaussée est commun et propose une salle commune, une chambre d'amis, une salle de bains, une kitchenette, un lieu de stockage de 25m², un jardin, un sèche linge.



Dès la recherche de terrain, le groupe prend contact avec 3 architectes, puis en retient un, celui qui apparaît alors « comme le plus en posture d'écoute » (nb : Charles Fourrey, architecte des Bealières, Meylan).
A la signature du compromis de vente, une esquisse avait déjà pu être réalisée, constituant une aide à la décision.

Statuts juridiques

La SCIA avec transparence fiscale a été retenue. Ce statut permet de ne pas tenir compte de la TVA et donc d'assumer soi même la comptabilité.
A l'époque, le statut de Locaux Communs Résidentiels était apparu comme trop compliqué et réservé aux HLM.

Les espaces communs (salle commune et chambre) sont considérés comme un 6^{ème} appartement.
Les coûts de construction ont été répartis au 1/1000°. Les coûts de gestion sont quant à eux répartis au 1/5°.
150€ par foyer sont versés tous les mois afin de régler les charges ainsi que de provisionner pour des travaux ;

Qui habite ici ?

Des 5 familles du départ, toutes habitent toujours le Passage.
Chaque foyer connaissait au moins une des autres familles membre du groupe.
Neuf enfants ont vécu ici. A l'emménagement, tous étaient collégiens ou lycéens.



Un des logements a récemment été divisé et mis en location. Un couple avec jeunes enfants vient d'y emménager.
A noter qu'un article du règlement de copropriété avait été écrit dans le cas de revente, mais pas d'une location.
L'absence de jeunes enfants pour jouer avec les nouveaux arrivants est pointée.

Organisation collective

Une charte succincte a été rédigée, formalisant quelques grands principes, telle la nécessité de consacrer du temps aux débats et aux décisions, ainsi que la reconnaissance du droit de veto.
Mais cette charte ne définit pas de règles rigides.
A l'usage, la recherche de consensus est la règle. « Les décisions sont prises quand on est mûrs ». Les débats finissent généralement tard. Il n'est alors pas bon de prendre des décisions dans la foulée et du temps de réflexion est accordé. Les réunions se tiennent au rythme d'une par mois.

« La charte de vie commune s'est construite dans l'informel. Il est ainsi très difficile de transmettre les règles aux nouveaux arrivants »
Ainsi, après 17 ans de pratiques informelles, le groupe rencontre de la difficulté à intégrer la famille locataire, à exposer les pratiques, règles.
« Nous n'avons pas été à hauteur de l'accueil »

USAGE DES COMMUNS

La salle commune sert à diverses activités culturelles, mais permet également l'accueil de personnes en difficulté.
Elle a peu été meublée afin d'être modulable, multi-activités.



Sa mise à disposition pour des personnes extérieures est possible à condition qu'un des membres du groupe soit impliqué (ami, association dont on est membre...)

Un carnet permet la réservation de la chambre d'amis.

Des chambres des appartements privés peuvent en plus être mis à disposition en cas de surcharge.

Une participation financière est demandée (Enfant, famille, précaire, 6€ ; Personnes sans difficultés, 10€). Cette participation est versée sur le compte de la copropriété.

La chambre d'amis est un hébergement de dépannage. Il n'est pas envisagé d'utilisation dans la durée.

En ce moment, une jeune personne en alternance y réside une semaine par mois.

Des tâches collectives de ménage ou de jardinage sont d'usage. Là encore, rien n'a été écrit, formalisé.

Quelques retours sur ces 17 années en habitat groupé...

Le groupe a déjà connu différentes périodes de vie.

Celle avec de jeunes enfants était plutôt antérieure. Notamment pour ceux qui étaient aux Crieurs, beaucoup de temps collectifs étaient consacrés au trajets des enfants vers l'école, l'association de parents d'élèves...

L'arrivée au Passage a coïncidé avec une vie professionnelle dense. Les échanges entre voisins sont moins nombreux.

Aujourd'hui, la plupart des membres est / arrive aujourd'hui en retraite.

Les rythmes et densité de temps collectifs vont sans doute changer .

Les enfants ayant grandi ici n'avaient pas forcément tous des affinités. Ils n'ont pas nécessairement gardé contacts, mais sont contents lorsqu'ils se croisent.

Globalement, le bilan de l'expérience du Passage est pour tous très positive.

« Fluidité des relations de voisinage (même dans des moments difficiles) ». « Solidarité, compagnie, soutien, confiance, complicité... ». « On a appris à marcher ensemble, à mener des réunions ».

En revanche, le fonctionnement peut apparaître lourd, surtout dans des périodes de fatigue, car exigeant de l'énergie pour fonctionner.

A ce propos, « cinq foyers, c'est un peu juste. Le dynamisme est un peu moins fort. En revanche, c'est plus facile pour les décisions. Entre 7 et 10 foyers, on serait moins dans l'entre soi. »

LE PRIVÉ, LE COLLECTIF, LE PUBLIC

Il y a toujours eu un respect des limites privées. On sonne/frappe toujours avant d'entrer. « Si certains d'entre nous avait testé des modes de vie plus communautaires dans leur post-adolescence, on en est tous revenus ».

Lors de la conception du bâtiment, aucune limite privé/public n'avait en revanche été souhaitée. L'accès aux pelouses / hall du bâtiment était immédiate depuis le trottoir.

Rapidement, les crottes de chiens à l'entrée du bâtiment a conduit à envisager une fermeture.



Un long débat a animé le groupe, portant sur la manière de matérialiser cette fermeture : barrière sans digicode, porte ouverte, grillage....
Derrière ce problème de crottes de chiens, est apparu un autre plus profond sur l'ouverture la sécurité, les représentations des uns et des autres...
Une année aura été nécessaire pour parvenir à une solution commune.

Il n'y a pas véritablement, aujourd'hui, d'implication dans la vie du quartier :
« on est dans des associations, mais pas celles du quartier – cela changera peut être avec la retraite... »

LES PERSPECTIVES

« Vieillir ensemble ? Cela n'a pas encore été évoqué sérieusement. On a déjà expérimenté la solidarité entre nous en période de décès ou de maladie, face aux accidents. C'est un chantier qui s'ouvre. »



QUARTIER DES BÉALIÈRES / LES NAÏFS / HÉLIX - Meylan

La visite du quartier des Béalières a été proposée en introduction aux visites de 2 habitats participatifs du quartier : les Naïfs samedi matin et Hélix samedi après-midi.

42 personnes se sont inscrites à ces visites : 23 le matin et 19 l'après-midi.

Les participants ont apprécié les visites de cet écoquartier né avant l'heure et qui reste encore de nos jours une référence en terme d'architecture urbaine.

Les Béalières

Ce quartier, ZAC des Béalières, destiné à accueillir plus 900 logements, à partir de 1983, fut réalisé en régie directe par la commune de Meylan. Afin de permettre à un maximum d'associations et d'habitants de participer à son élaboration, un Atelier Public d'Urbanisme (APU) a été mis en place dès 1980. Parallèlement, le Conseil municipal a précisé les 5 ou 6 objectifs qu'il voulait assigner à ce projet. Compte-tenu de la pénurie de logements sociaux dans l'agglomération grenobloise, l'un d'eux était d'affecter la moitié des logements réalisés pour du locatif social, quel que soit le nombre de logements retenu.

L'APU contribua largement à localiser le nouveau quartier (40 ha), à arrêter son plan-masse, à fixer le nombre de logements, à définir les conditions d'attribution des logements, à préciser et localiser les équipements publics, à protéger et renforcer l'environnement naturel, etc... Le quartier des Béalières a été conçu en s'inspirant des grands principes de l'écologie urbaine avec la volonté de préserver les éléments du milieu naturel, de susciter une architecture variée pour

un habitat diversifié et de donner aux espaces publics les qualités requises pour l'épanouissement d'une vie collective, notamment vis à vis des enfants .

Trois programmes de logements autogérés ont été réalisés dans la première moitié de ce nouveau quartier, deux en accession privée et un en locatif social.

Les Naïfs : habitat participatif en locatif social

1978 : Dès la conception d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), la Mairie de Meylan propose la constitution de groupements pour un habitat autogéré.

Le groupe a commencé à exister en juin 79. Le souhait de quelque uns était un projet de vie communautaire en prolongement d'expériences précédentes. Une autre partie du groupe souhaitait un habitat plus autonome articulé à une vie collective.

Un an plus tard cinq à six familles optent pour la 2e solution et élargissent le groupe à douze UPH (unités privées d'habitation).



1980 : le groupe se stabilise et élabore les souhaits de chaque famille et de chacun dans des espaces collectifs. Une synthèse de ce travail est transmise à la mairie de Meylan et à l'APU (Atelier public d'urbanisme) (cf. Hélix). Des questions restent à régler : locatif ou accession à la propriété, surfaces des espaces communs, liens avec le futur quartier des Béalières, aspects administratifs, financiers, juridiques... Un architecte se joint de temps en temps aux réunions ; nous rencontrons trois sociétés HLM. Aucun d'entre nous n'ayant les moyens ou le souhait d'acheter, l'opération se fera en location. Cela nous amène à opter pour la surface HLM minimum pour nos appartements et à mutualiser 12% des surfaces de logement pour les espaces communs.

Il apparaît que dans ce projet locatif, le groupe veut être partie prenante dans toutes les phases à venir : choix de l'architecte et de la société HLM, élaboration des plans des appartements et des communs, mode de financement et gestion quotidienne, répartition de l'entretien entre les HLM et l'association avec prise en charge maximum du groupe pour un moindre coût.

Entre 1980 et 1984 : La société HLM de Voiron et des Terres froides (aujourd'hui Pluralis) est très volontaire pour mener le projet en tant que propriétaire maître d'ouvrage. L'architecte qui suit le projet depuis plusieurs mois est choisi comme maître d'œuvre de l'opération. La Mairie est informée et valide l'attribution de la parcelle. Chaque famille du groupe dépose un dossier de logement en mairie. L'association « Les Naïfs » est créée en décembre 82. Le permis de construire est déposé après de très nombreuses réunions de travail.

Le ministère du logement donne son accord pour que le coût des espaces communs soit intégré aux loyers.

SEPTEMBRE 1984 : une convention est signée avec le bailleur social. Elle reconnaît la spécificité de l'habitat autogéré, fixe les relations entre les deux parties pour la gestion et l'entretien des espaces communs, le renouvellement



d'un locataire en cas de départ et institue une instance de rencontre en vue de s'adapter à l'évolution du projet au fil des années.

Juin 1985 : entrée dans les lieux de treize « familles » (un studio a été ajouté pour un jeune adulte du groupe)

Entre 1985 et 2012 : En 1985, 18 adultes et 17 adolescents et enfants vivaient aux Naïfs. Maintenant, ils sont 18 adultes et 10 jeunes et enfants. En 27 ans, 22 familles ont été choisies (dans le cadre des critères HLM) en remplacement des départs ; 7 ont changé d'appartement à l'intérieur du groupe d'habitat.

Helix : habitat participatif en accession privée

En 1978, la municipalité décide la réalisation d'un « morceau de ville », une ZAC de 1 000 logements en 4 étapes, avec une démarche forte de concertation entre les habitants, les habitants futurs, les urbanistes et les architectes.

Pour conduire cette concertation : l'APU (Atelier Public d'Urbanisme), association subventionnée avec des moyens importants : deux permanents salariés, des locaux... Fruit d'une opération antérieure : consensus sur choix de petites opérations, confiées à des promoteurs et des architectes différents pour éviter la répétitivité.

1978 : c'est aussi l'année du désir d'habiter un cadre de vie, un logement que l'on aura conçu. Un groupe se donne le projet d'un habitat autogéré.

1982 : Sept familles vont plus loin que la concertation générale et se font reconnaître comme « promoteur ». Ainsi naît Hélix.

1984 : sept familles, avec 20 enfants, entrent dans les lieux, après des centaines de réunions, de discussions et de doutes. Vient le temps des outils :



finitions intérieures et aménagements collectifs des locaux communs.
L'aventure se prolonge entre la vie collective et le respect des choix individuels.
Elle a évolué au fil du temps, de l'avancée en âge des enfants et des parcours de chacun.

2008 : six des familles de l'origine vivent encore dans les lieux. Une seule est partie il y a 10 ans, pour vivre la retraite ailleurs. Les remplaçants avec trois enfants jeunes ont pleinement intégré le groupe malgré la différence d'âge.

Pourquoi Hélix ?

C'est un nom d'escargot, cette bête qui porte son habitat. C'est le nom grec de la spirale, cette figure qui fait tourner en rond tout en s'éloignant du point de départ.



DOMISILAMI - Grenoble

DoMiSiLaMi est un projet d'habitat groupé, intergénérationnel, qui se situe au centre de Grenoble, dans un quartier très animé : le quartier St Bruno. La construction s'est achevée en 2011. Le groupe est constitué de 6 foyers organisés en copropriété.

2 visites ont été proposées le samedi : 34 personnes se sont inscrites (16 le matin et 18 l'après-midi).

COMPOSITION DU GROUPE : 6 LOGEMENTS :

- 2 jeunes célibataires (un homme, une femme), 26 et 27 ans.
- 1 couple d'environ 50 ans.
- 2 femmes célibataires d'environ 50 ans et une femme seule de 60 ans (avec grands enfants).
- 1 femme seule, bientôt 80 ans.

MOTIVATIONS INITIALES DES PLUS ÂGÉS :

Les initiateurs du projet sont des personnes d'environ 50 ans.

- au départ nous avons en tête de penser un habitat dans lequel nous pourrions vieillir : en ville, facilité de transport collectif, proximité de commerce. Et dans l'habitat, penser à la capacité de le modifier et de le faire évoluer, penser à l'accessibilité partout, etc.....
- c'est vraiment la perspective du vieillissement qui m'a amenée dans ce projet : Ne pas vieillir seule dans mon coin, mais mutualiser.

MOTIVATIONS POUR CETTE MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE :

Le groupe a recherché une petite famille (jeune couple et enfants en bas âge). Finalement, c'est par le biais de l'architecte que sont arrivés deux jeunes (frère et sœur) qui s'installent en colocation et une dame âgée (mère de l'architecte).

Le courant est bien passé entre nous et nous nous sommes cimentés autour de ce projet commun. L'ouverture d'esprit de chacun permettant des relations favorables à l'ensemble.

ADAPTATIONS ARCHITECTURALE POUR L'INTÉGRATION DES PERSONNES ÂGÉES :

- Dès le départ, alors que cela n'était pas exigé d'un point de vue réglementaire et coûteux d'un point de vue financier, il est dit que tous les appartements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite : PMR et qu'un ascenseur facilitera les montées/descentes à tous les appartements, ainsi qu'à la salle commune.
- La localisation de l'immeuble dans une zone desservie par les transports en communs, pourvue de tous les commerces de proximité, d'une vie de quartier intégrant tous les âges, permet un rapport aux lieux adapté au fil du temps.

APPORT DE LA MIXITÉ DANS LA CONSTRUCTION DU PROJET :

- La diversité générationnelle, tout comme la diversité culturelle, professionnelle, etc... est une nécessité. Les échanges sont riches.
- Ouverture différente sur le monde et dans le quotidien, prise en compte du rythme de chacun et aussi une attention et une présence.

VILLAGE VERTICAL - Villeurbanne

Coopérative d'habitant, les villageois verticaux souhaitent disposer chacun d'un logement dans un même immeuble, mutualiser certains espaces et moyens, et créer de véritables solidarités de voisinage, dans un projet à taille humaine alliant convivialité, responsabilité, économies, entraide, écologie et démocratie.
Immeuble en cours de réalisation le jour de la visite (achevé courant 2013)

Une visite a été proposée le samedi après-midi : une quarantaine de personnes sont venu visiter le chantier du Village Vertical sur la Zac des Maisons-Neuves à Villeurbanne, en présence de Vincent Argouse, architecte du cabinet Arbor&Sens, et de Julien Fontaine, architecte du cabinet Detry&Levy, responsable du suivi de chantier. Ci-dessous, présentation du projet par ses habitants :

COOPÉRATIVE D'HABITANTS

Par définition, une coopérative d'habitants est un espace de propriété collective à but non lucratif, géré démocratiquement (un habitant = une voix). Collectivement, nous sommes l'unique propriétaire de l'ensemble immobilier, et chaque ménage est locataire de son logement. Nous souhaitons mettre les habitants au cœur de leur projet d'habitat ; en partenariat avec différents professionnels, nous avons donc conçu l'espace dont nous sommes collectivement propriétaires. Une parcelle nous a été attribuée dans la ZAC des Maisons-neuves, à Villeurbanne. Nous sommes la première coopérative d'habitants créée en France au XXI^{ème} siècle. Nous espérons que dans quelques années, notre mode d'habitat sera devenu banal.

QUAND L'ÉCOLOGIE RENCONTRE LE SOCIAL

Le Village Vertical est un projet à taille humaine, qui comprend 14 logements, dont neuf logements sociaux, et quatre logements très sociaux. Des espaces collectifs sont implantés : terrasses, buanderie, salle commune avec cuisine, jardin potager... La mutualisation d'espaces et de moyens nous permet de vivre mieux à moindre coût. Notre projet représente donc une alternative à l'individualisme et à la consommation frénétique.

Nous voulons modérer autant que possible notre impact sur l'environnement, et faire baisser le coût de l'habitat. C'est pourquoi nous avons choisi de concevoir un immeuble écologique urbain, avec les architectes qui nous accompagnent : les cabinets Arbor&Sens et Détry-Lévy. Le Village Vertical constitue un laboratoire d'écologie urbaine... d'abord dans sa conception : isolation, chauffage, matériaux sains, panneaux solaires par exemple ; mais aussi dans nos modes de vie (gestion des déchets, limitation de la voiture en ville, achats groupés, échanges de services entre voisins).

Plusieurs villageois verticaux pourront aussi développer sur place une activité professionnelle. Toutes les décisions concernant la vie collective sont prises en commun, démocratiquement, au sein des assemblées et conseils de village, selon les principes coopératifs. Chacun des villageois est signataire de la charte du village vertical.

Quatre logements sont attribués à des jeunes dont la situation nécessite un accompagnement social. En complément des professionnels, les voisins s'engagent à assurer bénévolement, au quotidien, une attention bienveillante à ces personnes, qui seront membres à part entière de la coopérative. **Pour nous, le vrai logement social est écologique, car l'écohabitat permet de réduire les charges. Le vrai habitat écologique est collectif, pour mettre en œuvre des solutions collectives, et des économies d'échelle. Il est aussi urbain : nous voulons éviter au maximum les pollutions liées aux transports.**

DANS CES MURS, DES MODES DE VIE

La construction écologique, dans une logique d'habitat bioclimatique, est plus facile pour un groupe d'habitations que pour un particulier isolé. Surtout, les échanges de services entre voisines/voisins permettent de développer la convivialité en diminuant les échanges marchands (gardes d'enfants, courses, prêt de matériel, achats collectifs...). L'ambition de ce projet est de développer de véritables solidarités de voisinage. Ainsi, nous mutualisons quelques éléments de la vie quotidienne (terrasse, buanderie, potager, équipements, chambres d'amis, espace pour des réunions, etc.). Cette mutualisation permet de vivre mieux à moindre coût. Ouvert sur le quartier des Maisons-Neuves et de la Ferrandière, mais aussi sur toute l'agglomération, le Village vertical, laboratoire d'écologie



urbaine, est la vitrine des valeurs qui nous animent. Notre association, largement ouverte au voisinage, permet d'associer au projet un large cercle d'actrices et d'acteurs d'horizons différents.

UN VILLAGE OUVERT SUR UN QUARTIER, ET AU-DELÀ !

La coopération est un état d'esprit qui rayonne au-delà de notre groupe, et permet de tisser des partenariats divers : avec les collectivités locales (Ville de Villeurbanne, Grand Lyon, Conseil Général, Région Rhône-Alpes), comme avec les acteurs de l'économie sociale et solidaire (nous sommes le projet pilote d'Habitatcoop depuis 2006, et la maîtrise d'ouvrage de l'immeuble se fait avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat). L'accompagnement des ménages relevant du logement très social est confié à l'association ALOJ. Nous développerons ultérieurement une offre de chambres et tables d'hôtes (l'alternaccueil), qui permettra d'abord d'accueillir ponctuellement nos familles et amis, mais aussi de populariser notre mode d'habitat auprès de personnes de passage. Une station d'auto-partage Autolib va s'implanter à proximité grâce à Lyon Parc Auto, notre jardin potager collectif pourra s'ouvrir à d'autres personnes du quartier. Notre salle commune pourra accueillir des activités prises en charge par des voisins, dans le cadre de notre association.





« QUAND LA VILLE SE CONSTRUIT AVEC SES HABITANTS »

Quelques clés sur le « modèle » de Tübingen

Restitution d'un voyage d'étude organisé par le CAUE de l'Isère et HabitAcité

Mesurant tout la différence entre se loger et habiter, la ville de Tübingen refuse, depuis plusieurs décennies de céder aux stéréotypes de production de la ville contemporaine, ré-impliquant la contribution habitante au cœur du processus des opérations de rénovation ou de conception des quartiers, au point de devenir un laboratoire vivant d'une nouvelle approche du projet urbain en Europe.

En octobre 2012, le CAUE de l'Isère et HabitAcité ont organisé un voyage d'études pour stimuler les envies de projets et aider à reconsidérer le rôle de l'habitant dans les opérations futures. Ils en ont fait la restitution lors des RNHP :

La volonté de la ville de Tübingen :

« **Nous ne souhaitons pas être des victimes du développement urbain mais des acteurs de la ville** » *Cord Soehlke - Maire de l'urbanisme de Tübingen.*

L'autopromotion a été choisie comme un « instrument » au service des objectifs de la collectivité.

Il s'agit d'un processus partenarial dans lequel :

1. La collectivité maîtrise la mise en œuvre de sa stratégie urbaine,
2. Les habitants sont acteurs pour donner du sens d'une part à cette stratégie et d'autre part à leurs projets d'habitation.

Un accompagnement de la collectivité très poussé qui est à la fois structuré et ouvert :

3. Le cadre structuré : un plan de secteur (rues, implantation, gabarit des bâtiments), un prix de foncier fixé et accessible, une mixité fonctionnelle le cas échéant, des « forums d'intéressés », un accompagnement sécurisant des groupes d'autopromotion ...
4. L'espace de discussions : la taille de la parcelle, la durée de réservation du terrain, le projet social et architectural ...

Une démarche pragmatique : la ville donne une méthode et laisse aux habitants le soin d'organiser la diversité.

Un engagement « coup-de-poing », une dynamique créée par l'envergure des opérations urbaines qui donne aux professionnels une lisibilité et qui leur permet de se structurer.

Une posture originale sur la reconversion des bâtiments conservés : vente au mètre linéaire des anciennes écuries, souplesse dans le découpage des lots.

Les 5 principes du développement urbain de Tübingen :

- 1 - Stopper l'étalement urbain, construire la ville sur la ville : développer les friches intra-muros ;
- 2 - Recoudre la ville ; faire que les nouveaux projets apportent une plus-value à toute la ville :
 - produire une mixité fonctionnelle et une qualité architecturale ;

- 3 - Sortir du modèle des projets urbains homogènes : travailler sur une « maille » infime avec des acteurs très diversifiés ;

- 4 - Préserver la mixité sociale existante : permettre la réalisation de logements à des prix abordables et favoriser l'intégration ;

- 5 - « Les habitants doivent être des acteurs et non des victimes de l'urbanisation » : créer la ville avec une forte participation des futurs habitants.

Les étapes du projet urbain pour les quartiers construits avec les futurs habitants :

- 1 - Étude de faisabilité et achat de la friche ;

- 2 - Définition des objectifs avec les riverains : densité, liaisons urbaines, mixités fonctionnelles et sociales ... ;

- 3 - Concours d'urbanisme et plan d'aménagement de secteur : découpage parcellaire théorique, définition du prix moyen du terrain et de ses critères de pondération ;

- 4 - Présentation du projet au grand public et organisation des « forums » qui permettent aux groupes de se former et aux candidats seuls de rejoindre un groupe ;

- 5 - Pré-candidature des groupes : présentation d'un concept (pas de projet architectural), choix de 5 parcelles possibles (les groupes peuvent être incomplets à ce stade) ;

- 6 - Entretien avec les candidats : analyse du concept de chaque groupe ;

- 7 - Jury de projets et pré-attribution des parcelles (pour 6 à 12 mois) : création du « puzzle » de la ville ;

- 8 - Conception et montage du projet par les groupes (MCE et AMO) ;

- 9 - Réalisation du projet.

« **À Tübingen, notre attention s'est portée sur des histoires de vie et non pas sur des objets techniques.** »

« **Il faut savoir aller chercher cette parole, cet imaginaire, ce potentiel programmatique qui stimule nos projets.** » *Serge Gros – Directeur CAUE Isère*

POUR ALLER PLUS LOIN

tubingen présentation :

http://www.habitatparticipatif.net/wp-content/uploads/Visite_Tubingen_Presentation.pdf

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

221

Le projet de loi sur le logement et le travail
de concertation pour l'habitat participatif

221

Propositions de la Coordin'Action
portées au Ministère

223

Les actions en perspectives
pour la Coordin'Action

Plénière de clôture - dimanche 18 novembre

Bilan des Rencontres - Objectifs 2013

Le projet de loi sur le logement et le travail de concertation pour l'habitat participatif

Présentation par Olivier David - Habicoop

Lors des campagnes présidentielles, l'habitat participatif et coopératif avait été plutôt bien intégré dans les projets des candidats (sauf UMP et FN).

Suite aux élections, les ministres Cécile Duflot (logement) et Benoît Hamon (économie sociale et solidaire) ont fait des déclarations en faveur du sujet et envisagé un projet de loi.

Ce projet de loi est finalement porté par le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, ce qui pousse davantage en faveur de la diversité des projets (l'économie sociale pencherait davantage vers les coopératives).

PROPOSITIONS DE TRAVAIL DU MINISTÈRE

• Tenue de 4 ateliers de concertation entre novembre 2012 et février 2013, sur les thématiques suivantes :

« gouvernance et sécurisation des montages juridiques » ; « démocratisation de l'habitat participatif et dimension financière », « Faciliter l'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques des collectivités locales » (intégrant la question des territoires ruraux), « synthèse ».

Ces ateliers réuniront plus de 40 participants, dont des parlementaires (qui vont voter le texte ensuite !)

MOBILISATION DE LA COORDIN'ACTION

• **Phase amont du débat parlementaire** : démarches en région pour mobiliser les parlementaires (Projet d'organiser un voyage d'étude pour les parlementaires, en partenariat avec le Sénat ou l'Assemblée Nationale).

• Phase d'accompagnement de la discussion parlementaire

- Projet d'organiser un temps fort symbolique à Angers ou ailleurs pour capter l'attention médiatique.
- Projet de portes ouvertes sur 1 jour en différents lieux, si possible en lien avec l'actualité : (fête des voisins, journée européenne du Cohabitat 2013...?)

Propositions de la Coordin'Action portées au Ministère

Présentation par Pierre Lévy - Réseau Habitat Groupé

THÉMATIQUE « GOUVERNANCE – STATUTS JURIDIQUES »

• Créer un statut pour les auto-promoteurs : sociétés d'attribution, identification des difficultés à faire évoluer

- Rendre possible la répartition de la responsabilité des gérants sur l'ensemble des membres du groupe, pour qu'elle soit moins lourde.
- Rendre possible un règlement de jouissance (difficile aujourd'hui à cause des garanties des banques) qui permette d'éviter le cadre de la copropriété (qui impose des droits de vote « au tantième »), ce qui permettrait éventuellement des règlements de jouissance « coopératifs »
- Faciliter l'intégration des projets d'autopromotion suffisamment en amont dans les processus d'aménagement.

• Les coopératives d'habitants : Besoin d'un statut pour reconnaître et sécuriser les montages. Déclinaison demandée sous deux formes :

coopératives de location / coopératives à capitalisation individuelle.

• Logement social participatif

- Permettre des attributions de logements très en amont (2 à 3 ans ?) : actuellement, les commissions d'attribution se réunissent très peu de temps



avant l'entrée dans les logement et ne permettent pas la participation des habitants au processus de conception.

- Rendre possible le financement des espaces communs par les bailleurs sociaux.
- Faciliter la participation des bailleurs sociaux dans les sociétés d'attribution (ex SCIA, SCCC). Pour cela, il faut agir sur les règlements des sociétés HLM qui ne le permettent pas aujourd'hui
- Encadrement juridique adapté à la diversité de l'habitat participatif : quel cadre pourrait légitimer l'intervention des politiques publiques en faveur de l'habitat participatif?
 - Proposition de défendre un droit à l'expérimentation plutôt qu'un label : le label risque de nous enfermer car géré par des organismes certificateurs. Exemple : on pourrait définir l'habitat participatif comme une « co-maîtrise d'ouvrage habitante », ce qui permettrait de déroger aux règles du PLU (COS, hauteurs) pour permettre l'expérimentation.

THÉMATIQUE : « QUESTIONS FINANCIÈRES ET FISCALES »

(cette thématique ne relève pas du juridique mais permet de comprendre le contexte et de faire avancer sur le projet de loi)

- Nécessité pour les coopératives de créer un outil financier qui permette de rembourser les parts sociales des sociétaires qui quittent la coopérative plus vite que la durée de recapitalisation de la coopérative. Travail à mener avec la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Envisager des garanties d'emprunt qui pourraient être apportées sur des emprunts collectifs : aujourd'hui les banques demandent la garantie des collectivités, qui sont difficiles voire parfois impossible à obtenir.

- Créer une foncière de l'habitat participatif : outil d'épargne citoyenne, qui permettrait d'acheter du terrain (ex pour le réserver dans des ZAC) pour ensuite le revendre ou le louer en bail emphytéotique à des projets d'habitat participatif. Permet aussi de dissocier foncier/bâti.
- Demande d'une neutralité fiscale pour les sociétés qui font de l'habitat participatif : par exemple les coopératives qui sont aujourd'hui des sociétés commerciales doivent payer l'impôt sur les sociétés, alors que c'est un outil coopératif qui produit du logement. Il n'y a pas de raison que ces projets soient pénalisés par rapport à des accédants en propriété individuelle.

THÉMATIQUE « FACILITER L'INTÉGRATION DE L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LES POLITIQUES PUBLIQUES »

• Accompagnement

- L'accompagnement des groupes en phase pré-opérationnelle est essentiel mais difficile à pré-financer : quels seraient les dispositifs possibles de financement des études préalables ?
- Donner un cadre au métier d'accompagnateur professionnel. Mettre en place des offres de formation pour garantir la compétences des intervenants professionnels.
- Ouvrir davantage de financements publics pour l'animation sur les territoires.

• Accès au foncier

- L'État pourrait donner aux collectivités du foncier dédié à l'habitat participatif
- Partenariats avec le monde HLM : comment faciliter la participation des bailleurs dans les opérations mixtes ?



Les actions en perspectives pour la Coordin'Action

Présentation par Pierre-Yves Jan – Eco Habitat Groupé

LES CHANTIERS PERMANENTS DE LA COORDIN'ACTION

- **Prochaines Rencontres Nationales** : REGAIN d'Anjou se propose pour 2013 (ce sera le démarrage de la construction du projet REGAIN, et les 25 ans de Habitat Différent). La Coordin'Action envisage plutôt un rendez-vous biennal : Montpellier ou Toulouse en 2014 ? Tout cela reste à confirmer.
- Une « **CHARTRE DE LA COORDIN'ACTION NATIONALE DES ASSOCIATIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF** » a été signée pendant ces rencontres. Elle pose les objectifs et le cadre de fonctionnement de la Coordin'Action (voir la Charte en annexe)
- **Action de plaidoyer** : gros chantier en perspective pour 2013 dans le cadre de la rédaction de la loi sur le Logement.

LES CHANTIERS TEMPORAIRES

- **Livre Blanc** : l'édition papier est épuisée. Proposer une souscription pour voir l'opportunité de lancer une réimpression. Le Livre Blanc va être mis en ligne en accès libre.
- **Suivi des outils financiers** : une association spécifique « habitat participatif et finances citoyennes » s'est créée début 2012. Quelles relations développer avec ce type d'initiative ? Une commission a déjà travaillé et doit restituer son travail.
- **Recueil d'expériences porté par Eco-Habitat-Groupé et partagé avec la Coordin'Action** : mieux rendre disponible l'expérience des groupes, mesurer les impacts, les intérêts, les limites et les conditions de réussite. Soutien financier de la Fondation de France ; objectif de rendu en décembre 2013.

- Plateforme Internet en vue de valoriser ce que chaque association a déjà mis en ligne, et d'améliorer les outils collaboratifs. Projet évoqué depuis 2009, porté actuellement par l'association Relier, à concrétiser en 2013.

LES PISTES

- Dynamiser et multiplier les rencontres territoriales de proximité. Comment les réussir mieux, les connecter entre-elles ? Montrer le dynamisme des groupes sera positif dans le cadre des élections locales de 2014.
- Suivi des appels à projets lancés par les villes, pour avoir des retours d'expériences du point de vue des habitants, et comparer les différentes méthodes.
- Veille sur les relations avec les acteurs étrangers de l'habitat participatif et coopératif.
- Démarche Collective d'Innovation : La Fédération des Coop HLM, Crédit Mutuel, Crédit Coopératif et autres grandes organisations de l'Économie sociale ont commencé à travailler avec les associations sur les aléas et conditions de réussite de l'habitat participatif.

PROJET POUR 2013

Mettre en exergue 15 à 20 réalisations innovantes aux caractéristiques communes (site identifié, groupe constitué, partenariat avec la collectivité, entrée en phase opérationnelle) : ces projets bénéficieraient d'un éclairage national en contrepartie de la mutualisation de leurs réussites et difficultés. Cela permettra de comparer l'avancement des différents groupes et d'en tirer les éléments transférables, et des enseignements pour être force de propositions dans le cadre du travail sur les textes nationaux.

EN IMAGES

Samedi et dimanche, le forum a accueilli Des stands

- **Partenaires de l'événement** : Communauté d'agglomération Grenoble-Alpes-métropole, ville de Grenoble, CAUE de l'Isère, AGEDEN, ADIL 38.
- **Des associations du réseau de l'Habitat Participatif** : Éco Habitat Groupé, Les HabLeS, Habicoop, Éco-quartier Strasbourg.
- **Des associations amies** : Attitudes Solidaires, FEVE (Formation et Expérimentation au Vivre Ensemble), Passerelle Éco, Robins des Villes, Terre de Liens
- **Des professionnels** : HabitAcité, Tangentes - Architectes







Des expositions, des projections, des animations

- **Expositions :**
 - 30 ans d'habitats groupés (Association Eco Habitat Groupé) ;
 - L'énergie grise dans la construction, Ecoquartiers et cité durable : une démarche de projet de A à Z... (CAUE de l'Isère) ;
 - Patrimoine mondial 1992-2012 : 20 ans de contributions de CRATerre-ENSAG ;
 - Quelle stratégie pour un habitat économique? matière à réflexion... (AE&CC - Laboratoire CRATerre)
- **Projections**
 - Vive les coopératives ! - Rafael GUTIERREZ
 - L'art de refaire son intérieur - ENTPE Yann Maury
 - La déconcertation – Grand Ensemble
 - Good morning les Coop – Fédération nationale des Sociétés coopératives d'HLM
- **Animations :**
 - Grains de Bâisseurs, La matière en grains, de la géologie à l'architecture (Laboratoire CRATerre) ;
 - Quand l'habitat se construit avec ses futurs habitants - Retour d'un voyage à Tübingen (CAUE de l'Isère, HabitAcité) ;
 - Les enfants aussi imaginent un habitat participatif ! (CAUE et la Maison de l'Architecture de l'Isère).





Les repas ou buffets ont constitué des temps de rencontre importants









Sans oublier les artistes qui ont apporté leurs doses de folie et d'humour, indispensables !

- Vendredi, les illustrations humoristiques en direct de Cled'12
- Samedi soir, le spectacle de Mots Paumés & Roberto Negro (Slam poésical), puis Xavier Machault et Roberto Negro (post-cabaret)
- Dimanche après-midi, restitution slamée par Bastien Mots Paumés

Pour voir des extraits de cette restitution :

<http://vimeo.com/53809022>



Florilège de phrases écrites à vif par Mots Paumés, impressions et expressions saisies au vol, en direct. Réécriture spontanée et instantanée.

A relire à voix haute.

« ParcElles, ParcIls, locaTernes, propriéTerres,

Vous qui désirez ne plus vivre découpés, divisés le long des pointillés imposés,

Vous qui souhaitez dépasser les coutumes et habitudes au participe passé,

Bienvenue dans le présent, bienvenue aux rencontres de l'habitat particip'actif !

Vous êtes ici.

A la recherche de la bonne route sur le plan que vous dessinez vous-même.

Vous êtes ici. Pour extraire votre petit pré carré de la précarité, ouvrir les paupières,

Ne pas se laisser immobiliser par les pouvoirs immobiliers, dépoussiérer les possibles,

Créer de nouveaux espaces, comme une odyssée de l'espèce,

S'extraire de l'emprise : entre le capitalisme d'énergie fossile et le marteau,

Un parcours à inventer : s'émanciper des contraintes par corps, créer par cœur.

Tels des architectes alchimistes, traquer la bonne formule sociale,

Dans les tubes à essais des ensembles urbains alambiqués

Laisser bouillonner quelques années avant d'appliquer la solution à expérimenter.

Opérer à cœur social ouvert, coopérer : copropriétaire, cohabitant, cochirurgien,

Opérer en écho, au lieu de se morceler en éparpilléaire.

Architecturer les envies, architexturer les envols de projets,

Trouver la bonne architectonique, combler les failles systémiques

Cohabiter comme un écosystème : mutualiser les rythmes, se mutu-réaliser.

Entre proximité et promiscuité, trouver sa place, la bonne place.

Quand les rêves se comptent en mètres², tenter de rester carrément maître du projet.

Au-delà des pansements, des pense mal, et des logiques dépensières,

Au-delà des résiliences secondaires, vivre dans l'ici comme résidence principale.

Il est temps de franchir les remparts et créer de nouveaux points de repère,

Même si le parcours de l'habitant est un parcours du combattant, il est temps !

Il est temps de s'emparer ... »

Mots Paumés www.motspaumes.com

CRÉDITS ET REMERCIEMENTS

236

En coulisses

241

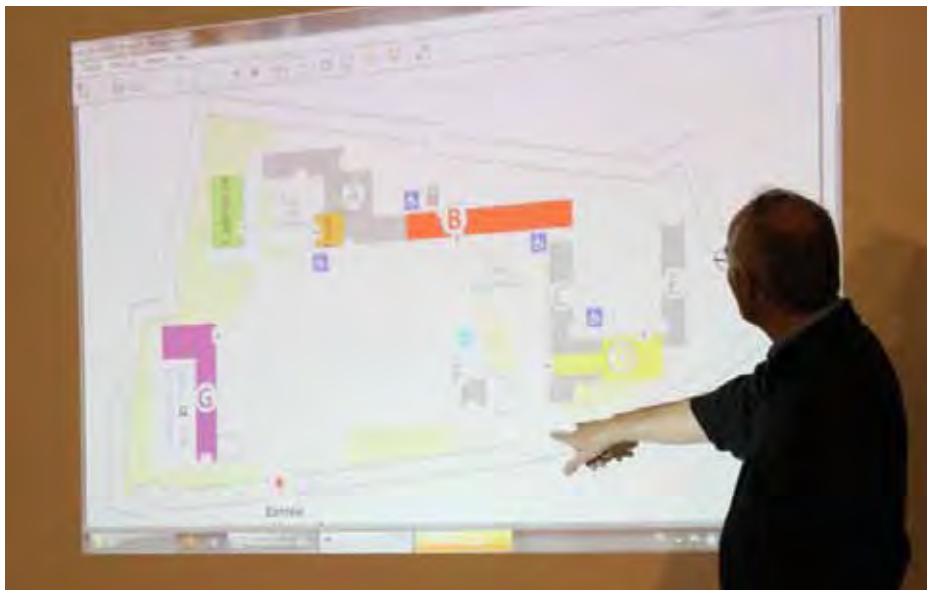
Pilotage et réalisation de l'événement

242

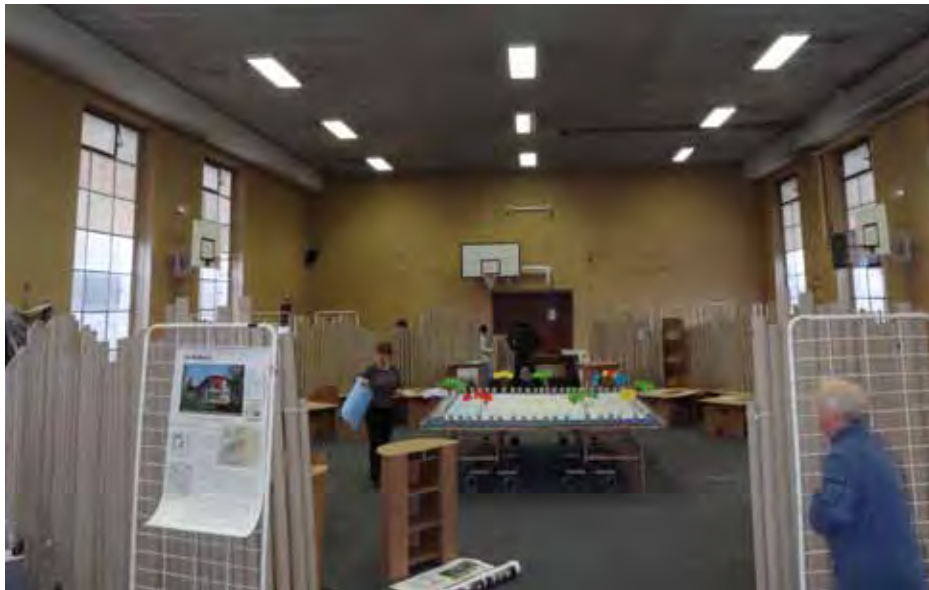
Réalisation des Actes

EN COULISSES

Merci à tous ceux et celles, qui en coulisses ont agi pour le bon déroulement de l'événement !



En amont



Installation



Dans le feu de l'action



Démontage

PILOTAGE ET RÉALISATION DE L'ÉVÉNEMENT

Les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif sont un événement à l'initiative de huit associations d'habitants qui coordonnent leurs actions au sein de la Coordin'Action Nationale des Associations de l'Habitat Participatif :



LES RENCONTRES DE 2012 ONT ÉTÉ MISES EN ŒUVRE PAR LES ASSOCIATIONS LES HABLES ET HABICOOP :

• Association Les HabLeS « Habitats Isérois Libres et solidaires »

Créée en 2008, le but de l'association est de favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitats groupés en Isère.

L'association veut permettre aux citoyens de se (ré) approprier leur habitat et de vivre les uns avec les autres de façon solidaire, responsable et conviviale. Pour cela elle encourage l'initiative et l'autonomie des porteurs de projets, la diversité économique et sociale, ainsi que l'attention à l'impact écologique.

• Association Habicoop

Créée en 2005, l'association souhaite promouvoir l'alternative coopérative aux côtés des solutions publiques et privées de logement et développer ainsi une « troisième voie du logement ». Habicoop a pour objectifs :

- D'accompagner des groupes d'habitants et de collectivités au montage de projets collectifs appelés coopératives d'habitants
- De permettre qu'existe un réseau des coopératives d'habitants et de promouvoir des adaptations législatives à ce nouveau mode d'habiter.

Ces rencontres ont été rendues possibles grâce au concours financier de :



RÉALISATION DES ACTES

La réalisation de ces Actes a été coordonnée par une « commission Actes » composée de :

Bénédicte Le Roy et Gérard Vabre (salariés des HabLeS), Clémentine Arsane (stagiaire à Habicoop), Magali Aupicon et Annie Uhry (bénévoles).

Merci à tous les secrétaires d'ateliers qui ont facilité ce travail !

Un grand merci particulier à Laurent Met qui a arpenté bénévolement les Rencontres pendant 3 jours et nous a laissé plus de 400 photos.

Autres crédits photos : François Desrues, Thomas Braive, Julien Thomas, Magali Aupicon, Gérard Vabre.

Dessins de la journée du vendredi : Cled'12 (Jacques Sardat – cled12@free.fr)

Couverture : d'après l'affiche des Rencontres, réalisée par Luc Schuiten (www.archiborescence.net)

Réalisation graphique : Cyrille Mellerio (cyrille.mellerio@numericable.fr)

Date de réalisation : janvier 2014

ANNEXES

244

Le programme complet

246

La Coordin'Action : Charte et suites !

252

Les liens utiles



Vendredi 16

Bâtiment D de l'IUFM
(Amphithéâtre)

9h30 Accueil

10H00

Ouverture des rencontres

Approche sociologique de l'habitat participatif

Claire CARRIOU (Urbaniste, maître de conférences à l'université Paris Ouest Nanterre La Défense)

10H30

2012, année internationale des coopératives

Les coopératives d'habitations dans le monde Intervention de David Rodgers (Président de l'International Cooperative Alliance Housing)

Les coopératives d'habitations au Québec Intervention de Marcellin Hudon coordonnateur de l'Association de Groupes de Ressources Techniques du Québec (AGRTQ)

Les coopératives en France

Intervention d'Habicoop.

12H10

Place de l'habitat participatif dans l'ESS :

Perspectives Intervention d'un représentant du Ministère de l'Economie Sociale et Solidaire (sous réserve)

12H45 Repas sur place (Apéro-déjeuner)

Tout la journée, illustrations humoristiques en direct par :



14H15 (reprise)

Perspectives de développement de l'habitat participatif au niveau local et national

Interventions des élus (Ville de Grenoble, Communauté d'agglomération Grenoble-Alpes-Métropole, Région Rhône Alpes).

14H40

Intervention d'un représentant du ministère du logement (sous réserve)

15H15

Tables rondes

(deux tables-rondes en simultané)

Créer les conditions de réalisation de projets d'habitat participatif

Table ronde 1 : de la concertation à la participation : les conditions politiques

Table ronde 2 : les outils et actions à mettre en œuvre pour soutenir l'émergence des projets d'habitat participatif

17H30 Pause

18H00 :

Retour des Tables Rondes

Clôture par la Coordin'Action

18H15 Fin de la journée

Samedi 17

Ateliers

Bâtiment B de l'IUFM

A

Pratiques, pour réaliser les projets

B

Thématiques, pour réfléchir sur l'habitat participatif

C

Professionnels, pour soutenir les projets

8H30 : Accueil des participants

A1 - De 9H à 12H20 (3h)

Choisir son mode de gouvernance pour décider et organiser ensemble Salle 302

Un atelier pour sentir les enjeux et les bénéfices liés à l'intégration d'un mode de gouvernance, comme l'une des composantes essentielles à la réussite du projet : comment décidons-nous ensemble ? Quels moyens nous donnons nous pour préserver des relations de qualités dans la durée ? Comment construire-nous notre propre « Vivre Ensemble » ? Témoignages croisés sur l'usage de modèles et d'outils, interaction avec les participants et espaces de co-production seront au rendez-vous. Atelier organisé par le Réseau Habitat Groupé!

Avec Pascal Corniquet (Le PCE) ; Olivier Pastor (Université Du Nous)

B6 - De 9H à 12H20 (3h)

Habitat participatif et projet de territoire : habitat participatif en milieu rural Salle 303

Aux prises d'une forte spéculation foncière, le milieu rural concentre un nombre important de problèmes qui seront autant d'enjeux pour l'habitat participatif. Dans cet atelier, nous en identifions au moins deux : (i) l'enjeu de l'accès et de l'intégration de nouvelles populations en milieu rural et (ii) l'enjeu du maintien et de la relocalisation de l'activité agricole. Les intervenants donneront des éclairages précis pour chacun de ces thèmes en identifiant les freins actuels et les expérimentations ou propositions en cours pour les lever. Ce diagnostic pourra

d'usages notamment sur les plans juridique et financier.

Avec Audrey Gollucio (Habicoop); GRT Québec; Groupe « Le Château partagé » à Dullin (73)

B7 - De 10H50 à 12H20 (1h30)

Le rapport à la propriété, au patrimoine, à la richesse, à la transmission Salle 105.

Au travers des débats sur les statuts juridiques pour l'habitat participatif, se pose la question de la propriété, du patrimoine et de sa transmission... Les crises récentes de l'immobilier (États-Unis, Espagne...) ont ébranlé le mythe du « tous propriétaires ». Quels peuvent être les enjeux des projets alternatifs de propriété collective et de non spéculation ? Peuvent-ils amener à repenser le patrimoine et sa transmission ?

Avec Jean-Paul Sauzède (Habicoop); Vincent Renard (CNRS); Jacques Prades (Centre Européen de Ressources sur les Initiatives Solidaires et les Entreprises Sociales)

B5 - De 10H50 à 12H20 (1h30)

Habitat participatif et projet de territoire : Comment la dimension participative peut-elle s'intégrer dans l'urbanisation d'un quartier ? Salle 101

Comment favoriser la participation des habitants aux instances décisionnelles des projets d'urbanisation ? Rendre accessible la participation des citoyens par l'éducation et la structuration.

Avec Valérie Morel (Habicoop)

A11 - De 10H50 à 12H20 (1h30)

Comment un groupe peut développer des partenariats institutionnels sur son territoire ? Salle 208

Démarches vers les collectivités, les bailleurs... appuyé sur le réseau national, le livre blanc, les expériences existantes

Avec François Desrués / Anne Laure Euvrard (Ecoquartier Strasbourg); Anne Burgeot (groupe EcoLine); Damien Bouillard / Erik Dorge (Habiter Autrement Besançon)

De 10h30 à 10h50 : pause pour tous les ateliers

Après-midi

A7 - De 14H15 à 17H35 (3h)

Je suis un groupe qui veut répondre à un appel à projets lancé par une collectivité Salle 303

De plus en plus de collectivités proposent des terrains pour des projets d'habitat participatif sous la forme d'appel à projet ou de consultation. Comment les groupes peuvent-ils s'organiser pour répondre à ces appels à projet ? Quels sont les professionnels qui peuvent leur venir en aide ? Quelles sont les attentes des collectivités ? Cet atelier repose sur des témoignages de groupes et d'acteurs des appels à projet de Strasbourg, Lille et Grenoble...

Avec François Desrués; Anne Burgeot (Ecoquartier Strasbourg); Alain Kuntzmann (Ville de Strasbourg); Laura et Julien (groupe Melting

être complété par le témoignage des participants à l'atelier. À partir de ces échanges, nous interrogerons plus spécifiquement la place de l'habitat participatif et la façon dont ce genre de projet collectif peut permettre (ou pas) de répondre aux enjeux de territoire et à certains besoins des populations rurales et néo-rurales.

Avec Raphaël Jourjon (RELIER)

A8 - De 9H à 10H30 (1h30)

Les différentes séquences du projet Salle 208

L'atelier aura comme objectif de distinguer les différentes séquences d'un projet dit « participatif » et en quoi cela le caractérise du marché immobilier « classique ».

Il se déroulera en trois temps de manière à ce que les participants puissent à la fois exprimer leurs contextes, leur situation, puis pouvoir croiser les jeux d'acteurs qu'ils auront à maîtriser au cours du projet en amont, pendant et suite à la construction.

L'interaction avec les participants de l'atelier sous forme d'une cartographie des parcours individuels permettra de formaliser les enjeux partagés des démarches similaires ou proches. Nous ferons émerger via la frise chronologique du projet les modes d'évolutions des concepts d'habiter et de constructions.

Avec Hervé Salliet (CUADD Conseil); Christian Fallu (Cosmos 2001)

A10 - De 9H à 10H30 (1h30)

Montage financier, mixité sociale et statut juridique : les questions à traiter, les solutions possibles, l'outil juridique Salle 101

L'atelier proposera une exploration pédagogique des différents statuts juridiques possibles, illustrés pour chacun par des exemples concrets d'habitat groupé, et leur relation au montage financier. Nous prendrons plus spécifiquement la question de la mixité sociale comme fil conducteur de cet atelier. Quelles possibilités pour chacun des statuts juridiques envisagés ? Quels blocages ? Comment les dépasser ?...

Nous illustrerons les questions à traiter à partir d'exemples de montages opérationnels les contraintes que rencontrent les projets : accès au foncier, portage financier, maîtrise d'ouvrage, contraintes réglementaires...

Avec Olivier Cencetti (L'Eco Habitants); Pierre Lévy (Regain); Pierre Yves Jan (Eco Habitat Groupé/Parasol)

B2 - De 9H à 10H30 (1h30)

Mixité d'usage : conjuguer habitat et activités sociales et /ou économiques Salle 105

Ces dernières années ont vu se développer une urbanisation marquée par une sectorisation des espaces qui limite les communications entre les différents secteurs (logement, commerces, équipements culturels...) et restreint les relations sociales. Certains projets d'habitat participatif intègrent des activités sociales et /ou économiques renforçant leur ouverture sur le quartier et favorisant les échanges. L'atelier permettra de témoigner des activités développées, de leurs impacts sur le quartier et de leurs implications pour le collectif d'habitants. Il sera également l'occasion de pointer certains freins à la mise en place de cette mixité

Potes); Ascendance Architecture; Damien Bouillard (Habiter Autrement Besançon)

B3 - De 14H15 à 17H35 (3h)

Ouvrir l'habitat participatif à de nouveaux publics - Casser les préjugés - Pourquoi se poser la question de la mixité ? Salle 204

Tout le monde s'accorde sur la nécessité de la mixité sociale, dans les quartiers, les cités, les projets d'habitat participatif... Cependant, force est de constater que cette position de principe se heurte à de nombreux préjugés et à des difficultés d'ordre sociologique, administratif, financier...

Comment ouvrir l'habitat participatif à de nouveaux publics ? Comment mettre en œuvre la mixité sociale ? De quelle mixité sociale parlons-nous ? Comment mettre en place des projets solidaires, basés sur la réciprocité et la citoyenneté ?

A partir de quelques exemples concrets, nous essayerons de cerner ces questions (et d'autres) et de trouver des solutions et propositions faisant avancer cette problématique.

Avec Liliane Battais (Habicoop); Jacky Leclitier (Domaine Nature en Alsace); Olivier Morel (ancien Carmel de Condom (32); Eric Jayat; Patrick Hamoun (GLOO France).

B9 - De 14H15 à 17H35 (3h)

Les coopératives d'habitants Salle 302

Les projets de coopératives d'habitants se multiplient en France et le travail de lobbying pour voir la mise en place d'un statut dédié se poursuit. Cet atelier permettra aux partici-

ipants de s'emparer des montages idéaux, du modèle actuel des coopératives d'habitants et d'en saisir les spécificités et les freins. L'exemple du Village Vertical de Villeurbanne en fournira une excellente illustration.

Avec Valérie Morel et Audrey Gollucio (Habicoop); Groupe Le Village Vertical de Villeurbanne; AGRTQ/CDH - Québec.

A4 - De 14H15 à 15H45 (1h30)

Maîtrise d'usage : Qu'est-ce que c'est ? Maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'usage Salle 208

Cet atelier étudiera la place des utilisateurs (les futurs habitants, les usagers, les gestionnaires) dans la production d'un espace de vie (immeuble, îlot, quartier...). Comment leurs idées et leurs besoins sont-ils pris en compte par le maître d'ouvrage (commanditaire) et le maître d'œuvre (réalisateur) du programme ?

Echanges avec Régis Herbin qui explicitera la notion de « Haute qualité d'usage » à partir de ses travaux dans le domaine du logement de personnes en situation de handicap et Charles Fourrey qui évoquera la contribution des habitants dans la définition de leur cadre de vie (habitat groupé, ateliers d'habitants...).

Avec Michel Broutin (Eco Habitat Groupe) Charles Fourrey (Architecte urbaniste); Régis Herbin (CRIDEV : centre de recherche pour l'intégration des différences dans les espaces de vie)

C1 - De 14H15 à 15H45 (1h30)

Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre Salle B105

Les notions de Maîtrise d'Ouvrage (MO) et

Habicoop et Les HabLeS présentent les Rencontres nationales de l'habitat participatif.

Rencontres ouvertes à tous, sur inscription :

www.habitatparticipatif.net

Lieu.....

IUFM de Grenoble
32, avenue Marcellin Berthelot
38100 Grenoble

Contact : inscription@habitatparticipatif.net

Les Rencontres sont pilotées par la Coordin'Action

Partenaires :

PAO isabellecarpentier@club-internet.fr

Restauration.....

Vendredi, samedi et dimanche midi

Repas sur place (sur réservation à l'inscription) : 12 €

Repas fournis par le CROUS.

Attention, pour les personnes qui ne prennent pas le repas, il n'y a pas de restauration rapide sur place.

Samedi soir :

Repas suivi d'un spectacle (voir descriptif spectacle au verso)

Sur inscription : 20 € pour l'ensemble de la soirée.

Tarifs.....

Parcours découverte	gratuit
Vendredi	15€ (particuliers, associatifs) 50€ (professionnels, collectivités)
Ateliers de samedi et dimanche	15€ par jour (pour tous)
Forfait pour les 3 jours	30€ (particuliers, associatifs)

de Maîtrise d'Œuvre (MOE), sont des notions complexes à appréhender pour des habitants souhaitant s'engager dans un projet d'habitat participatif et pour un grand nombre de personnes, il régnait entre ces deux termes, une grande confusion. Que recouvrent exactement ces termes ? Qu'est-ce qui les différencie ? Quels en sont les cadres contractuels ?

La Mission d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est une notion nouvelle pour les habitants et ajoute un acteur nouveau dans l'acte de construction. Quel rôle l'AMO doit-il avoir au sein du groupe d'habitants Maître d'ouvrage, et vis-à-vis de la Maîtrise d'œuvre ? La mission d'AMO peut-elle être réalisée par la MOE ? Quelles sont les missions d'AMO que le Maître d'œuvre accompli dans le cadre de ses engagements contractuels ? Du point de vue de la déontologie, ces missions peuvent-elles être menées conjointement ?

Nous aborderons également l'acte de création en tant qu'Œuvre et ouvrage, tous deux porteurs de droits et d'obligations pouvant dans certains cas être lourds de conséquences.

• Avec Bertrand Bieher (*Réseau des Acteurs professionnels pour l'habitat participatif*)

B10 - De 14h15 à 15h45 (1h30)

Rendre abordable à tous l'habitat participatif en milieu urbain, quelles mises en question ? *Salle 101*

Comment rendre l'habitat participatif abordable pour des personnes n'ayant pas la possibilité d'accéder à la propriété ?

Deux approches différentes sont abordées à travers les ateliers B10 et C3. Cet atelier présente des projets qui émergent

- projet Péri-Scop à Pamiers, Anège (SAS coopérative alliant propriété collective, accession sociale à la propriété et locatif social)

• Avec Thomas Berthet (*La Jeune Pousse*).

B11 - De 16h05 à 17h35 (1h30)

Habitat participatif : un outil pour vivre ensemble ! *Salle 105*

Développer le dialogue entre habitants sur ce qu'ils attendent de l'habitat groupé pour ceux qui s'y inscrivent et sur le bilan/attentes pour ceux qui n'ont vécu entre trois mois et trente-cinq ans...

Montrer que l'habitat participatif répond à des désirs de vie familiale, de citoyenneté, d'initiative collective et de responsabilité écologique et dépasse donc ainsi largement les enjeux immobiliers...

• Avec Brigitte Bouviver / Daniel Jaunas (*Eco Habitat Groupé*)

A2 - De 16h05 à 17h35 (1h30)

Maître d'ouvrage collectif : un gestionnaire de projet *Salle 208*

soirée 1 repas 2 Spectacles

Samеди *Sur inscription, 20 € pour l'ensemble de la soirée.*

19h Repas
20h30 Mots Paumés & Roberto Negro (*Slam poésial*)

Une langue impulsive, une improvisation musicale contorsionniste créent un espace où sont permis tous les écarts, tous les dérapages. La complexité reste le fil de conduite, sutur-

sous la poussée des mobilisations citoyennes. Des luttes concrètes, inscrites sur un territoire et dans une temporalité longue, démarrent par des actions parfois à la limite de l'illégalité (squats...) mais parce qu'elles proposent des réponses concrètes et créatives à des problèmes jugés insolubles, elles finissent par se faire reconnaître et suscitent leur propre cadre légal – potentiellement transposable voire généralisable.

Expériences présentées :
- projet « Foyer du Centenaire » à Montreuil porté par l'OPH Montreuillois en partenariat avec une association de migrants sahéliens expulsés de leur foyer

- projet Hespère 21 à Saint Vincent de Paul, Paris 14^{ème} (pression citoyenne et négociation foncière dans un projet d'aménagement)

• Avec Pierre Levy (*Regain*)

C3 - De 16h05 à 17h35 (1h30)

Des montages juridiques et financiers originaux *Salle 101*

L'atelier C3 prend la suite de l'atelier B10 et fait appel au regard du technicien. Il présentera quelques montages juridiques et financiers innovants imaginés par des professionnels et/ou des membres de groupes-projets, permettant de rendre l'habitat participatif accessible aux ménages les plus modestes, celui-ci pouvant être vu comme une alternative plus collective et conviviale au logement social classique.

Expériences présentées :
- projet Unissons à Montreuil initié par Habitat Solidaires (SCIA + logement social)

- projet Regain à Aubagne de coopérative d'habitants en SCIC (bail à réhabilitation, financements OPAH et auto-réhabilitation accompagnée)

Un projet d'habitat participatif cumule une démarche collective et sociale avec la conduite d'une opération immobilière, dans un environnement complexe et en interdépendance avec de nombreux acteurs. Le groupe qui choisit être acteur principal de sa démarche se positionne alors comme pilote de projet.

Pour assurer le pilotage et la gestion de son projet et répondre ainsi à ses obligations civiles, réglementaires, contractuelles, le groupe doit maîtriser les processus et séquences, se doter d'outils, s'entourer de compétences...

L'atelier souhaite mettre en évidence les principes de la gestion de projets appliquée à l'habitat participatif et présenter quelques outils opérationnels.

• Avec Stefan Singer ; (Toits de Choix) ; Jean-Luc Durandau (*Durandau Conseil*)

De 15h45 à 16h05 : pause pour tous les ateliers

Parcours découverte

(gratuit)

Samedi 17

Visites

9h30 et 15h00

Le PasSage (Grenoble) :

immeuble de quatre étages en habitat groupé, construit (en SCIA) et habité depuis 1995, dans un quartier mélangé (classes moyennes et populaires) de Grenoble, par cinq familles (avec enfants), de la même génération (alors quadragénaires), exerçant des professions dans le social, la santé (physique ou mentale), les collectivités locales, la formation, l'enseignement. Locaux communs à vocation d'accueil individuel et collectif. *Rendez-vous sur place*

9h30 et 15h00

La Salière (Grenoble) :

Le groupe « la Salière », composé de 5 familles, a concrétisé il y a 2 ans un projet qui leur tenait à cœur : celui de partager une expérience de vie, collective, solidaire, démocratique, militante et respectueuse de l'environnement. *Rendez-vous sur place*

9h30 et 15h00

Domisilami (Grenoble) :

Petit collectif intergénérationnel tout juste terminé implanté dans le quartier Saint Bruno. *Rendez-vous sur place*

Dimanche 18

8h30 : Accueil des participants

A5 - De 9h à 12h20 (3h)

Aborder la question économique dans un projet : coût d'un projet, capacité individuelles et collectives, solidarités financières *Salle 302*

Sur la base d'exemples et après avoir listés les différents postes de dépense d'un projet immobilier de construction, nous essayerons d'envoyer les différentes possibilités pour concrétiser techniquement un projet, qu'il s'agisse des solidarités collectives, des partenariats ou même de la structuration juridique du groupe.

• Avec Valérie Morel (*Habicoop*) ; Gérard Vabre (*Les Habiles*)

B8 - De 9h à 12h20 (3h)

L'habitat participatif en locatif social : hier, aujourd'hui et demain *Salle 204*

L'habitat participatif existe en locatif social depuis 30 ans. Il relève des collectifs citoyens et s'appuie sur une co-collaboration entre ces collectifs et les bailleurs sociaux.

En s'appuyant sur les habitants installés, l'atelier propose d'analyser les conditions de réalisation des projets.

- comment mobiliser des financements HLM pour la réalisation des espaces collectifs et l'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage
- quels indicateurs pour permettre l'accès à l'habitat social et participatif aux demandeurs et locataires HLM adhérents à ses valeurs ?
- comment formaliser la co-maîtrise d'ouvrage

Les Béalières (Meylan, 10km)

Éco-quartier né en 1984 grâce à un atelier public d'urbanisme. Visite guidée par Charles Fourrey architecte coordinateur du projet et Albert Rousseau adjoint à l'urbanisme qui pilota l'opération d'aménagement du quartier des Béalières. Visite d'un des deux habitats groupés du quartier :

10h00

Les Naïfs

un habitat participatif en locatif social (13 logements) où les locataires autogèrent les lieux depuis 1985 ; y compris le renouvellement des locataires en cas de départ et l'entretien des espaces communs *Rendez-vous sur place.*

15h00

Hélix

un habitat participatif en accession où 6 familles sur les 7 y a total, vivent depuis bientôt 30 ans l'aventure collective. *Rendez-vous sur place.*

Départ à 13h30 et retour à 17h30

Le Village Vertical (Villeurbanne gokm) :

Coopérative d'habitant, les villageois verticaux souhaitent disposer chacun d'un logement dans un même immeuble, mutualiser certains espaces et moyens, et créer de véritables solidarités de voisinage, dans un projet à taille humaine alliant convivialité, responsabilité, économies, entraide, écologie et démocratie. Immeuble en cours de réalisation *Départ et retour en bus de l'UJFM, participation aux frais du bus : 15 € environ.*

Animations

Bâtiment G de l'UJFM

10h50-12h00 :

Quand l'habitat se construit avec ses futurs habitants

Retour d'un voyage à Tübingen

Inviter l'habitant dans le processus de production de son logement et de son architecture... Ou comment repenser collectivement l'organisation de la vie et de ses évolutions, entre espace domestique et espace public. *(CAUE de l'Isère, habitAcité)*

10h50-12h20 / 14h-15h30 :

Les enfants aussi imaginent un habitat participatif !

Dans cet atelier, les enfants seront invités à trouver une solution partagée pour concevoir un habitat participatif sur un terrain à bâtir trop petit. Jeux de volumes, discussions, architecture, négociations, partage : ces jeunes citoyens pourront eux aussi expérimenter l'aventure participative ! *Animé par le CAUE et la Maison de l'Architecture de l'Isère.*
Ouvert sur inscription aux enfants de 7 à 11 ans, accompagnés de leurs parents.



Samedi 17 et Dimanche 18

Bâtiment G de l'UJFM

Projections

(horaires à préciser)

Vive les coopératives !

Rafaël GÜTIERREZ, 27 mn. En Uruguay, des habitants se regroupent sous forme de coopératives d'habitation.

Vivre en cohabitat

Mathieu LIETEDI, 2007, 40 mn. Sur base d'interviews dans 14 cohabitats européens, ce documentaire cherche à montrer qu'une autre vie urbaine est possible.

L'art de refaire son intérieur

ENTPE Yann MAURY, 2011, 34 mn. À Londres, réalisation de programmes d'habitat coopératif par l'autoconstruction sociale accompagnée.

Construction aux mains des habitants

Frank Na, 2011. Les coopératives d'habitants à Rome

Les Z'écobâtisseurs, une utopie du m²

de Richard Blum, 2012, 52 mn – Témoignage de 6 années de constitution d'un projet un peu peu devenu épopée.

Dans la maison radieuse

de Christian Rouaud, 70 min. - Comment on vit et on habite dans cet immeuble Le Corbusier.

et du groupe mais aussi de la capacité individuelle à y répondre.

• Avec Bénédicte Le Roy (*Groupe Au Clair du Quartier*) ; un architecte ; un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (à confirmer).

A6 - De 9h à 10h30 (1h30)

Les clés pour réaliser un montage financier avec les banques *Salle 101*

Apporter aux participants des éclairages sur le montage financier d'une opération d'habitat groupé à travers plusieurs points :

- le choix de la structure juridique et ses conséquences sur les différents type de prêt, les garanties nécessaires, dégrager les points bloquants dans ce type de financement
 - montrer à travers des exemples concrets : le choix d'un partenaire banquier, les prêts et garanties contractés, la gestion des appels de fond (déblocage du prêt), les originalités, les bonnes idées de chaque montage et les erreurs à éviter
 - Dégager des pistes, voire des solutions, à travers des exemples, tout en sachant qu'aujourd'hui chaque projet et montage reste unique.
- Avec Franck Montaund (*Les Habiles*) ; Émilie d'Onofrio (*ADIL Isère*)

B4 - De 10h50 à 12h20 (1h30)

Habitat participatif : acteur de la transition énergétique, vers des modes de vie plus sobres et plus résilients *Salle 101*

Au travers le témoignage de groupes investis dans des projets d'habitat collectif et participatif, et à la lumière d'une analyse plus globale sur des expériences d'habitats et d'écoquartiers en France et à l'étranger, l'atelier vise à montrer comment des citoyens participent à la transition énergétique, et sont acteurs de la transformation vers une société plus sobre et plus résiliente.

A9 - De 9h à 10h30 (1h30)

Ateliers participatifs d'architecture : expérimentation et témoignages *Salle 208*

Ensemble, imaginons un outil pour :

- Les habitants : rentrer dans la représentation, investir les lieux ou le concept petit à petit, maîtriser ses espaces.
- Les architectes : confronter la création et la prestation de service, sortir du ghetto des concours.

Expositions/Animations

samedi de 8h30 à 18h30 et dimanche de 8h30 à 14h00

30 ans d'habitats groupés
Association Eco Habitat Groupé
Présentation de plusieurs projets nés depuis la fin des années 70.

L'énergie grise dans la construction

CAUE de l'Isère
Présentation de 12 réalisations ossature bois d'une nouvelle génération. Elles sont portées par des équipes ou maîtres d'ouvrage, architectes et entreprises ont tenu à aller jusqu'au bout de leurs convictions, alliant haute performance énergétique et environnementale globale, et qualité architecturale et d'usage.

Ecoquartiers et cité durable : une démarche de projet de A à Z...

CAUE de l'Isère
Comment imaginons-nous le « vivre ensemble » dans les quartiers des villes et villages de demain, à l'heure où les surfaces constructibles se raréfient, où les déplacements se densifient, où les sources d'énergie se tarissent, où la biodiversité régresse et où les inégalités sociales se creusent ?

Patrimoine mondial 1992-2012 : 20 ans de contributions de CRATERE-ENSAG

Architecture en terre
AE&CC - Laboratoire CRATERE
Quelle stratégie pour un habitat économique? matière à réflexion...
AE&CC - Laboratoire CRATERE

Grains de Bâtisseurs

La matière en grains, de la géologie à l'architecture
Atelier pédagogique où l'on peut manipuler une sélection d'expériences interactives et contre-intuitives sur la matière en grains - Animé par le Laboratoire CRATERE - Ouvert à tous.

Stands

samedi de 8h30 à 18h30 et dimanche de 8h30 à 14h00

Partenaires :

Communauté d'agglomération Grenoble-Alpes-métropole, ville de Grenoble, CAUE de l'Isère, AGDEEN, ADIL 38.

Habitat Participatif :

Éco Habitat Groupé, Les HabLeS, Habicoop, Éco-quartier Strasbourg.

Associations :

Attitudes Solidaires, FEVE (Formation et Expérimentation au Vivre Ensemble), Passerelle Éco, Robins des Villes, Terre de Liens

Professionnels :

HabitAcité, Tangentes - Architectes



C2 - De 10h50 à 12h20 (1h30)

Le référentiel métier du Réseau des Professionnels de l'habitat participatif *Salle 105*

Un projet d'habitat participatif sollicite de nombreuses compétences. Réunis au sein de l'association RAHP (Réseau des Acteurs Professionnels de l'habitat participatif), nous avons formalisé un référentiel qui donne une nouvelle visibilité à notre métier. Il ne s'agit pas d'une démarche normative ; chaque situation est particulière et nous adaptons nos interventions aux besoins, attentes et enjeux de la situation.

Le but de cet atelier est de présenter notre référentiel aux groupes projets et aux professionnels non adhérents du RAHP et d'échanger sur le sujet.
• Avec Stefan Singer (*Réseau des Acteurs Professionnels pour l'habitat participatif*)

De 10h30 à 10h50 : pause pour tous les ateliers

16h30 - Clôture des Rencontres

Les grandes idées qui ressortent. Regard artistique sur l'événement : installation slamée par Bastien Mots Paumés.

• *Intervenants : pilotes des ateliers, participants.*

15h30 - Bilan des Rencontres de Grenoble – Objectifs pour 2013

- La loi pour le logement

- La plate-forme nationale de l'habitat participatif

- Les outils financiers

- La structuration de la Coordonnée Action nationale des associations

• *Intervenants : Coordonnée Action nationale des associations*

16h30 - Clôture des Rencontres

Entrée 32 avenue Marcel n Berthelot

LA COORDIN'ACTION : CHARTE ET SUITES !

Lors des Rencontres, la Coordin'Action a signé sa Charte, à retrouver ci-dessous.
En 2013, elle s'est constituée en Association Loi 1901 et s'est dotée de son propre logo :



COORDIN'ACTION DES **ASSOCIATIONS**

CHARTRE DE LA COORDIN'ACTION NATIONALE DES ASSOCIATIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF (CNAHP)

Intro - Pourquoi des associations se mobilisent pour l'Habitat Participatif ?

DÉFINITION DE L'HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif répond aux besoins et aux désirs des citoyens qui s'engagent pour de nouvelles approches de l'habitat. Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production et de gestion classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie.

L'habitat groupé participatif peut se décliner selon un large éventail de formes, telles que : le locatif social participatif, la coopérative d'habitants, l'accession en auto-promotion. Dans les territoires ruraux, les initiatives se reconnaissent avec aussi sous les termes éco-hameaux ou éco-villages.

LES ENJEUX DE SOCIÉTÉ (EXTRAITS DU LIVRE BLANC DE L'HABITAT PARTICIPATIF, 2011)

L'HABITAT PARTICIPATIF GÉNÈRE DES LIENS SOCIAUX, DE L'ENTRAIDE, DE LA MIXITÉ QUI LUI DONNENT UNE DIMENSION D'UTILITÉ SOCIALE

L'HABITAT PARTICIPATIF APPORTE UNE RÉPONSE ALTERNATIVE ET INNOVANTE AUX DIFFICULTÉS D'ACCÈS AU LOGEMENT ET D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE

L'HABITAT PARTICIPATIF PEUT ÊTRE UN MOYEN DE RÉGULER LES PRIX DES MARCHÉS IMMOBILIERS NOTAMMENT PAR L'HABITAT COOPÉRATIF

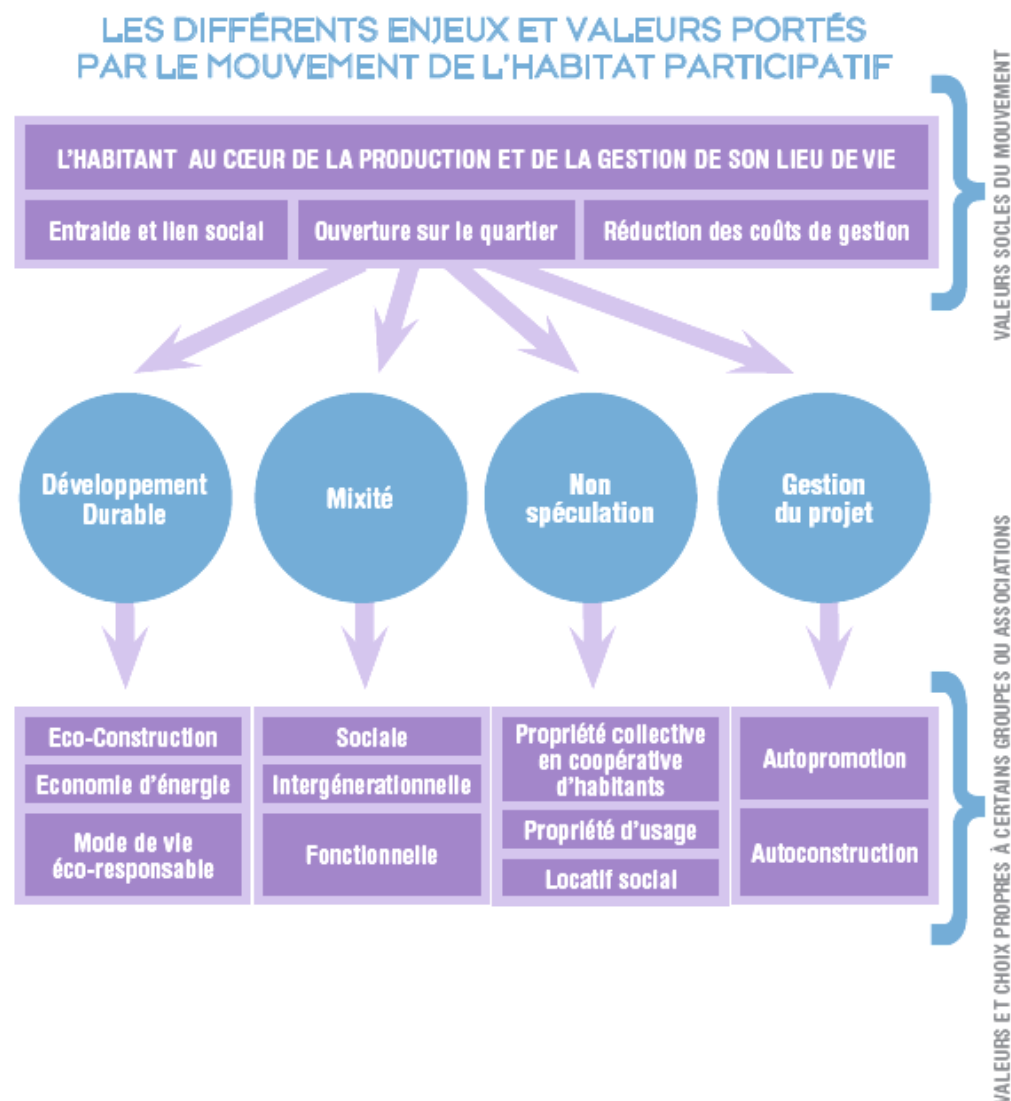
L'HABITAT PARTICIPATIF PERMET DE DYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES URBAINS ET RURAUX EN S'APPUYANT SUR LES INITIATIVES CITOYENNES

L'HABITAT PARTICIPATIF PROMeut UN HABITAT DURABLE QUI INTÈGRE PLEINEMENT LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

MOBILISATION CITOYENNE ET RÔLE DES ASSOCIATIONS

Une vie associative de l'Habitat Participatif s'organise en lien avec les groupes d'habitants, sur tout le territoire français.

Trois associations sont organisées à l'échelle nationale : Eco Habitat Groupé (dans la continuité du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré -MHGA- des années 1980), Habicoop qui milite pour la reconnaissance des coopératives



d'habitants en France et le réseau Habitat Groupé qui met en relation des initiatives régionales.

Des associations initiées dans leur territoire ont construit des modèles d'habitat participatif parfois inspirés de pays voisins : Eco Quartier Strasbourg en Alsace, le GRT Ouest (intégrant L'Echohabitants en Loire-Atlantique, Parasol en Ile-et-Vilaine,...), Habiter Autrement à Besançon en Franche-Comté, Les HabLeS en Isère.... Ces associations ont contribué à la dynamique nationale en portant l'accueil et la co-organisation de Rencontres Nationales dans leur région. D'autres associations ont rejoint la dynamique : HESP'ère21 défendant l'habitat abordable dans Paris Intra métro, RELIER active en milieu rural.

Ainsi une Coordin'action s'est réunie environ une fois par trimestre en 2011 et 2012, en se donnant dans son intitulé et dans son fil conducteur, l'action, portée par les associations membres.

Le travail 2011-2012 (voir le bilan d'activité), a amplifié les initiatives des uns et les autres afin d'échanger, dialoguer, partager les bonnes pratiques. Ainsi, par les actes, se construit un mouvement.

Aujourd'hui, les associations souhaitent rassembler les acteurs de l'habitat participatif, dans un souci d'unité et de structuration, afin de valoriser les spécificités de chacun, faire connaître ce mouvement d'habitants et l'ouvrir au plus grand nombre.

Pour formaliser la Coordin'action Nationale des Associations de l'Habitat Participatif et valider le principe de mutualisation de moyens, de savoirs, d'expériences et d'outils, et le principe de subsidiarité, les associations signataires se dotent d'une **charte de fonctionnement 2013 - 2014**.

1 - Objectifs de la CNAHP

La Coordin'action a été créée à la suite des Rencontres Nationales de Nantes (2009) puis Strasbourg (2010), afin de favoriser un dialogue permanent entre les associations françaises de l'Habitat Participatif.

Les associations investies dans la CNAHP souhaitent coordonner leur action pour porter des chantiers transversaux communs au niveau national et ainsi favoriser l'avancement des groupes projets d'habitants sur l'ensemble du territoire national.

L'existence de la Coordin'action a pour objectif de donner une meilleure lisibilité à l'ensemble du mouvement associatif tout en présentant la diversité de ses expérimentations et de ses propositions. Un travail de synthèse a été réalisé en ce sens grâce au Livre Blanc rédigé en 2011.

2 - Comment devenir membre de la CNAHP ?

Pour devenir membre de la Coordin'action, une association intéressée doit se porter candidate auprès de l'une des associations membres de la Coordin'action, qui transmettra la candidature aux autres membres. La candidature sera étudiée lors de la réunion suivante de la Coordin'action à partir des 5 critères suivants :

- l'association a pris connaissance et accepte de signer la présente Charte ;
- l'association représente plusieurs groupes projets d'habitants sur un ou des territoires d'intervention ;
- l'association réalise un travail significatif de promotion de l'Habitat Participatif auprès des différents acteurs (habitants, collectivités, bailleurs, professionnels...) à une échelle nationale ou régionale ;
- l'association s'engage à participer aux Chantiers transversaux existants ou en proposer de nouveaux et mettra à disposition des moyens pour faire avancer ces Chantiers ;
- l'association s'engage à participer aux réunions de la Coordin'action et à partager les informations qui intéressent l'ensemble des associations nationales ;

Toute association qui ne souhaite plus participer à la Coordin'action ou qui ne répondrait plus à ces cinq critères sortira de fait de la Coordin'action.

3 - Fonctionnement de la Coordin'action

La Coordin'action n'a pas de structure juridique propre.

Elle se réunit au minimum trois fois par an selon un mode coopératif pour avoir un temps d'échange sur l'actualité du mouvement en France et faire le point sur l'avancement des Chantiers transversaux.

Entre les réunions, ses membres communiquent grâce à la liste de diffusion : **copil@habitat-participatif.net**

Un secrétariat tournant est assuré par les membres de la Coordin'action (adresse secrétariat : **coordinaction@habitatparticipatif.net**). Le secrétariat est renouvelé tous les ans. Le rôle du secrétariat est d'établir l'ordre du jour de la prochaine réunion de la Coordin'action, d'animer la réunion à partir de cet ordre du jour, de faire le compte-rendu de la réunion avec l'aide des porteurs des Chantiers transversaux abordés lors de la réunion.

4 - Finances de la Coordin'action

La Coordin'action n'a pas de finances propres. Ses actions sont entièrement prises en charge par les associations membres.

Si besoin, pour porter et gérer le budget spécifique d'une action temporaire commune, une ou plusieurs associations membres peuvent être sollicitées via une convention.

5 - Chantiers nationaux transversaux de la Coordin'action

Les Chantiers nationaux permanents portés par la Coordin'action sont :

- Organisation des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif selon un rythme a priori biennal ;
- Plaidoyer pour des évolutions législatives et réglementaires en faveur de l'Habitat Participatif ;
- Communication nationale et formalisation d'une plateforme d'échange (**site actuel : www.habitatparticipatif.net**) ;
- Participation à des réseaux internationaux

Par ailleurs, des Chantiers transversaux sont proposés par les associations membres qui indiquent leurs possibilités de participer à chaque Chantier.

La liste des Chantiers est placée en annexe. Cette liste est mise à jour régulièrement. Pour garantir l'efficacité du suivi d'un Chantier, une ou plusieurs associations sont pilotes et gestionnaires du chantier.

Toutes les associations membres de la Coordin'action travaillent à au moins un des Chantiers en cours.

6 - Positionnement de la Coordin'action vis à vis des groupes projets

La Coordin'action favorise le développement de l'Habitat Participatif dans le respect de sa diversité.

Les associations membres de la Coordin'action s'engagent à favoriser l'émergence des groupes d'habitants et à faciliter leurs démarches pour qu'ils puissent mettre en oeuvre leur projet d'habitat groupé participatif.

Les associations membres favorisent la mise en relation entre les groupes-projets et entre les différents acteurs partenaires des groupes. Les associations membres facilitent la transmission et l'échange d'expériences, et agissent pour la sensibilisation du grand public.

Les associations membres de la Coordin'action n'ont pas vocation à se substituer aux professionnels de l'accompagnement, que les groupes-projets peuvent solliciter.

7 - Echanges avec les différents acteurs nationaux de l'Habitat Participatif

La Coordin'action a vocation à dialoguer avec les autres acteurs nationaux de l'Habitat Participatif et notamment (liste non exhaustive) :

- Le Réseau national des collectivités pour l'Habitat Participatif
- Le Réseau des acteurs professionnels de l'Habitat Participatif
- L'Union Sociale pour l'Habitat et la Fédération des Coopératives HLM
- La Fédération des CAUE
- Les autorités nationales : gouvernement et ministères, groupes parlementaires,...
- Les acteurs financiers intéressés par l'Habitat Participatif
- Les équipes de recherches universitaires

Les associations membres de la Coordin'action continuent de dialoguer en leur nom propre avec ces acteurs et s'engagent à tenir informées les autres associations de la Coordin'action des initiatives qu'ils souhaitent engager. Si un accord est établi en réunion de Coordin'action, certains travaux peuvent devenir des Chantiers transversaux,

8 - Rôle de la Coordin'action par rapport à l'action associative locale et déontologie

La dynamique nationale représentée par la Coordin'action se positionne en soutien de l'action des associations régionales et locales mais elle n'a pas vocation à se substituer aux acteurs locaux, ni à arbitrer d'éventuels différends entre acteurs locaux.

Les associations membres de la Coordin'action s'engagent à être bienveillantes entre elles, et à collaborer sans concurrence sur les territoires et auprès des autres acteurs du mouvement. D'éventuelles difficultés entre deux associations peuvent être évoquées lors de réunion de la Coordin'action pour chercher à résoudre les conflits.

9 - Communication au nom de la Coordin'action

Les associations membres s'engagent à promouvoir l'existence et les Chantiers de la Coordin'action dans le cadre de leur communication propre. Pour le besoin des Chantiers transversaux, les associations porteuses d'un Chantier pourront faire état du soutien de la Coordin'action. Pour les documents de communication du Chantier, l'association porteuse doit préalablement les soumettre aux membres de la Coordin'action via la liste de diffusion de la Coordin'action. Sous réserve de l'accord des membres de la Coordin'action, les logos et les signatures des différentes associations membres pourront être utilisées.

10 - Modification de la présente Charte

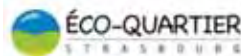
La présente Charte a été rédigée à partir du fonctionnement effectif de la Coordin'action en 2011 et 2012. Elle pourra être modifiée à la demande d'au moins trois de ses membres. Les modifications devront faire l'objet d'un débat avec l'ensemble des associations membres lors d'une réunion de la Coordin'action. Une évaluation du fonctionnement de la Coordin'action devra être faite à l'occasion des prochaines Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif et au plus tard deux années après l'approbation de la présente Charte.

Charte approuvée lors des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif à Grenoble les 16,17 et 18 novembre 2012, par les membres de la Coordin'Action Nationale des Associations de l'Habitat Participatif (CNAHP).

Pierre-Yves JAN



Bruno PARASOTE



Olivier DAVID



Damien BOUILLARD



Martine SCRIVE



Louis-Marie SAGLIO



Olivier CENCETTI



Anne-François GAY



LES LIENS UTILES

Ces Actes sont consultables sur le site **www.habitatparticipatif.net**

Ce site abrite également des informations sur :

- La Loi ALUR portant sur l'habitat participatif (coopératives d'habitat et Société d'autopromotion)
- Le Livre Blanc de l'Habitat Participatif (2011)
- Les Journées Portes Ouvertes nationales de l'habitat Participatif
- Des liens vers les sites des différents membres de la Coordin'Action
- ... et de nombreuses autres informations !

