

n° 45

Repères

POLITIQUE DE LA VILLE
ET RENOUVELLEMENT
URBAIN

Collection Cahiers - Février 2018 - 25 €

Habitat participatif et organismes Hlm

Volume 2

Recueil de 10 monographies
et portraits d'habitants



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Publication de l'Union sociale pour l'habitat

PILOTAGE ET COORDINATION

Anne Chemier et Béatrix Mora, Direction des Politiques urbaines et sociales de l'Union sociale pour l'habitat, Florence Caumes et Vincent Lourier, Les Coop'HLM.

RÉALISATION

Nathalie Chassat et Auréline Moye, Habitat et Territoires Conseil.

CONTRIBUTIONS

Loris de Zorzi (Axanis), Stéphanie Eralès-Verleyen (Groupe des Chalets), Camille Heitz (OPH Montreuillois), Laurent Kohler (Habitat de l'ILL), Charlotte Le Maroc (Rhône-Saône Habitat), Imed Robbana (Le COL), Julie Xavier-Konior (Lille Métropole Habitat), Christophe Roze (Podeliha), Stéphane Moisset (Promologis), Johanna Brasseur (Haute-Savoie Habitat) ainsi que Gaëlle Lecouëdic et Pascal Gareau, Direction juridique et fiscale de l'Union sociale pour l'habitat.

Maquette et réalisation : 62Avenue, Paris - Impression : DEJALINK - Stains - février 2018.

Photo couverture : ©OPH Montreuillois

Reproduction interdite - Dépôt légal : mars 2015, ISSN 2426-1629 - Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat.

PRÉAMBULE

Ce deuxième volume s'inscrit dans l'étude « Habitat participatif et organismes Hlm » et illustre le Volume 1 qui tire les enseignements d'opérations d'habitat participatif menées par des organismes Hlm. Il détaille le montage de dix opérations d'habitat participatif, qui présentent des caractéristiques diverses :

- ▶ Une répartition sur l'ensemble du territoire français,
- ▶ Des opérations livrées ou en cours de montage,
- ▶ Des territoires différenciés : ville centre, péri-urbain, ZAC, zone QPV,
- ▶ Des statuts d'organismes variés : Coop, ESH, OPH,
- ▶ Des statuts d'opérations divers : locatif social, accession sociale, mixte (locatif et accession), coopératif,
- ▶ Des tailles d'opération différentes : de 11 à 46 logements.

Ce volume se compose de :

- ▶ **Une première partie « panorama »**, qui établit l'état des lieux des différentes caractéristiques des opérations étudiées et proposent des éléments de comparaisons au regard de différents critères : qui a pris l'initiative de l'opération, quelle est la taille de l'opération, quel est le type d'opération (locatif, accession, mixte, etc.), quel est le type de groupe d'habitants...
- ▶ **Une deuxième partie**, qui présente l'ensemble des dix monographies détaillées.
- ▶ **Une troisième partie**, qui dresse une série de portraits d'habitants rencontrés dans le cadre de l'étude des dix opérations.

SOMMAIRE

PARTIE 1

Panorama des opérations d'habitat participatif étudiées 3

Présentation des dix opérations 4

- › Carte des opérations 4
- › Liste des opérations étudiées 4

Les caractéristiques des opérations 5

- › L'initiative des opérations 5
- › La localisation dans la ville 5
- › Les tailles d'opération 5
- › Habitat collectif ou individuel 6
- › Opération d'accession, opération locative ou opération mixte ? 6
- › Les types d'espaces partagés intérieurs 6
- › Statuts juridiques des opérations 7
- › Modalités de financement des espaces partagés 8
- › Modalités de gestion et de fonctionnement des espaces partagés 8

Les caractéristiques des groupes d'habitants 9

- › Le degré de participation des habitants 9
- › Les statuts du groupe d'habitants 9

PARTIE 2

Recueil des dix monographies 11

- › Callisto 12
- › EcoTerra 22
- › Habitat Différent 30
- › MasCobado 38
- › Praxinoscope 47
- › Ruche (La) 56
- › Terra Arte 64
- › Terrasses du Jura (Les) 73
- › Village Vertical (Le) 82
- › Voisins du Quai (Les) 92

PARTIE 3

Portraits d'habitants des dix opérations étudiées .. 101

Le profil des habitants 102

- › La composition familiale 102
- › Les statuts d'occupation antérieurs 102
- › L'âge des habitants 103
- › Les statuts d'occupation actuels 103
- › Les plafonds de ressources 103

Portraits 104

PARTIE 1

Panorama des opérations d'habitat participatif étudiées

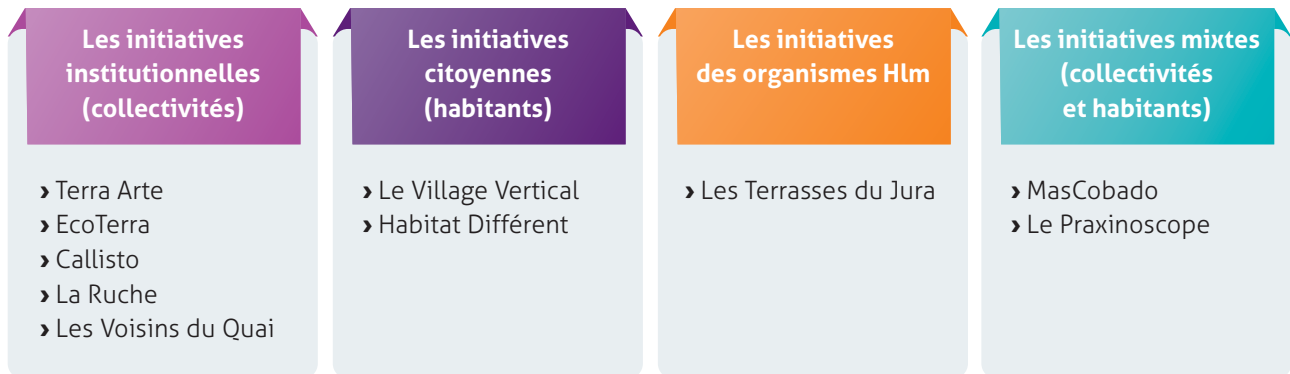
Ce panorama propose de mettre en regard les principales caractéristiques des différentes opérations étudiées, et d'établir des points de comparaison et de différenciation.

Il est suivi des dix monographies détaillées de chaque opération.

LES CARACTÉRISTIQUES DES OPÉRATIONS

L'initiative des opérations

Les opérations d'habitat participatif étudiées peuvent être d'origine citoyenne (groupe d'habitants auto-formé), institutionnelle (collectivités locales), ou émerger de l'initiative d'un organisme Hlm.



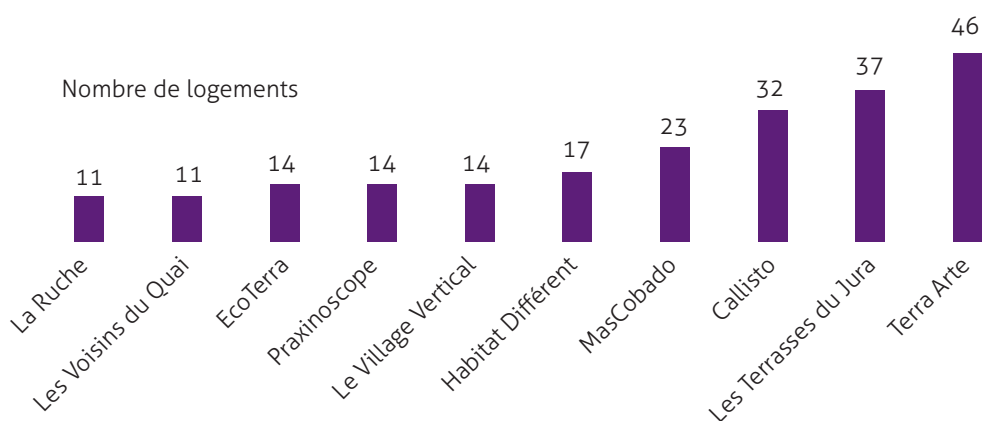
La localisation dans la ville

Les opérations sont toutes situées dans des zones péri-urbaines ou urbaines (sans être dans le centre-ville même).

La quasi-totalité des opérations étudiées se situent dans des zones d'aménagement concertées (ZAC) en construction, et dans des éco-quartiers. Deux opérations étudiées sont localisées dans des quartiers QPV en zone ANRU (La Ruche et les Voisins du Quai), et s'inscrivent quant à elles dans des logiques de requalification urbaine.

Les tailles d'opération

La taille des opérations étudiées oscille entre 11 et 46 logements, avec 4 opérations sur 10 de plus de 20 logements.

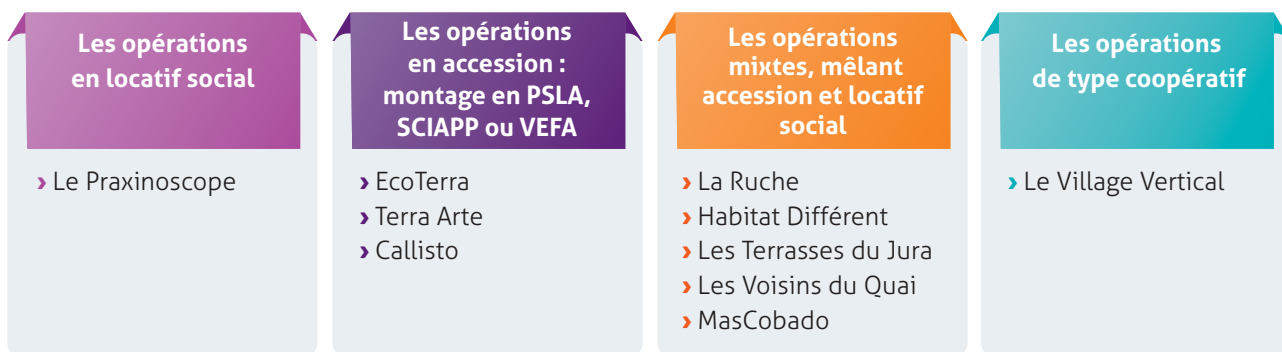


Habitat collectif ou individuel

Dans 9 opérations sur 10, il s'agit d'habitat collectif, du fait de la localisation urbaine des opérations. Seule l'opération Habitat Différent, initiée dans les années 1980, correspond à de l'habitat individuel groupé (14 maisons accolées et 3 appartements superposés), peu dense, avec des logements de grande superficie.

Opération d'accession, opération locative ou opération mixte ?

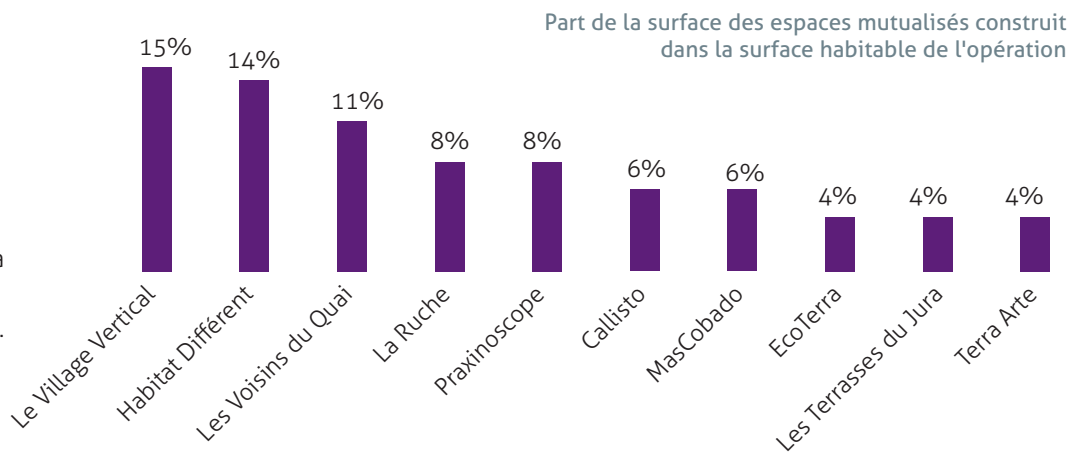
On recense quatre principaux types de statut dans les opérations étudiées :



Les types d'espaces partagés intérieurs

	Salle commune	Buanderie	Chambre d'amis	Atelier de bricolage	Local de rangement (dont vélos)	Terrasse partagée	Jardin partagé / Cour	Potager / serre
La Ruche	X	X				X		X
EcoTerra		X			X	X		
Les Terrasses du Jura	X	X	X		X		X	
Terra Arte	X	X		X	X	X		X
Callisto	X	X		X			X	
Les Voisins du Quai	X	X	X		X		X	X
Le Praxinoscope	X						X	X
Habitat Différent	X		X	X	X		X	X
MasCobado	X	X	X			X		X
Le Village Vertical	X	X	X			X		X

La superficie de ces espaces peut varier d'une opération à l'autre. Dans les dix opérations étudiées, elle est comprise entre 4 et 15% de la surface habitable totale de l'opération.



Statuts juridiques des opérations

Opérations	Type d'opération	Statut juridique de l'opération	Gestion de l'opération	Propriété des espaces partagés	Gestion des espaces partagés
EcoTerra	Accession sociale	Copropriété (copropriétaires : accédants)	Syndic professionnel	Parties communes de la copropriété	Syndic professionnel
La Ruche	Mixte	Copropriété (copropriétaires : accédants, organisme Hlm)	Syndic bénévole	ASL	ASL
Terra Arte	Accession sociale	Copropriété (copropriétaire : accédants, SCIAPP)	Syndic professionnel	ASL	ASL
MasCobado	Mixte	Copropriété (copropriétaires : accédants, organisme Hlm)	Syndic bénévole accompagné par l'organisme	Parties communes de la copropriété	Syndic bénévole
Callisto	Accession sociale	Copropriété (hors espaces partagés - copropriétaire : accédants, SCIAPP)	Syndic professionnel	Organisme Hlm	Organisme Hlm et association d'habitants
Praxinoscope	Locatif social	Propriété de l'organisme Hlm	Organisme Hlm	Organisme Hlm	Organisme Hlm et association d'habitants
Les Voisins du Quai	Mixte	Copropriété (copropriétaires : accédants, organisme Hlm)	Syndic bénévole accompagné par l'organisme	Parties communes de la copropriété	Association d'habitants (non défini)
Habitat Différent	Mixte	Copropriété (copropriétaires : accédants, organisme Hlm)	Syndic professionnel	Organisme Hlm	Syndic professionnel
Les Terrasses du Jura	Mixte	- Bâtiment A : Propriété de l'organisme - Bâtiment B : Copropriété - Bâtiment C : Coopérative	- Bâtiment A : Organisme Hlm - Bâtiment B : Syndic professionnel - Bâtiment C : Coopérative	Organisme Hlm	Organisme Hlm et ASL
Le Village Vertical	Coopératif	Coopérative d'habitants (SCASCV)	Coopérative d'habitants	Coopérative d'habitants	Coopérative d'habitants et syndic professionnel

Modalités de financement des espaces partagés

Dans les opérations analysées, les choix de financement de la construction des espaces partagés sont multiples. Ils dépendent des statuts d'occupation de l'opération.

Financement de la construction des espaces partagés	
EcoTerra	Accédants (intégré dans le prix des logements aux tantièmes)
La Ruche	Accédants (à hauteur de leurs capacités financières)
Terra Arte	Accédants (à hauteur de leurs capacités financières, ou à parité selon les espaces)
MasCobado	Organisme Hlm et accédants (intégré dans le prix des logements en fonction du statut du logement)
Callisto	Organisme Hlm Versement d'un loyer par la copropriété pour la location des espaces mutualisés
Praxinoscope	Organisme Hlm
Les Voisins du Quai	Organisme Hlm et accédants (intégré dans le prix des logements aux tantièmes)
Habitat Différent	Organisme Hlm
Les Terrasses du Jura	Subventions région
Le Village Vertical	Coopérative d'habitants à partir de l'apport des habitants

Modalités de gestion et de fonctionnement des espaces partagés

En phase de vie du projet, les espaces partagés peuvent être gérés, en fonction des opérations, par différentes personnes morales. Plusieurs options existent pour assurer le fonctionnement économique de ces opérations.

Opérations	Gestion des espaces partagés	Financement du fonctionnement des espaces partagés
EcoTerra	Syndic professionnel	Facturé par le syndic aux tantièmes
La Ruche	ASL	ASL via des appels de fonds auprès des ménages (montant fixe)
Terra Arte	ASL	ASL via des appels de fonds auprès des ménages (montant fixe + aux tantièmes)
MasCobado	Syndic bénévole	Facturé par le syndic aux tantièmes pour les accédants Appel de charges mensuel pour les locataires
Callisto	Organisme Hlm et association d'habitants	Association d'habitants grâce aux cotisations versées par les membres (montant fixe par ménage)
Praxinoscope	Organisme Hlm et association d'habitants	Association d'habitants grâce aux cotisations versées par les membres
Les Voisins du Quai	Association d'habitants (non défini)	En cours de définition à la date de l'étude
Habitat Différent	Syndic professionnel	Facturé par le syndic aux tantièmes pour les accédants, inclus dans les charges locatives pour les locataires
Les Terrasses du Jura	Organisme Hlm et association d'habitants	ASL via la location de la salle commune
Le Village Vertical	Coopérative d'habitants	Fonds de la coopérative d'habitants (financée par les loyers des habitants)

LES CARACTÉRISTIQUES DES GROUPES D'HABITANTS

Le degré de participation des habitants

Dans l'ensemble des opérations étudiées, l'implication des habitants se fait *a minima* sur les phases suivantes :

- › Conception/définition des espaces mutualisés,
- › Conception et/ou finition des logements individuels,
- › Suivi des travaux (de façon plus ou moins soutenue),
- › Définition du projet de vie collective,
- › Définition des règles de gestion.

	La Ruche	EcoTerra	Les Terrasses du Jura	Terra Arte	Callisto	Les Voisins du Quai	Le Praxinoscope	Habitat Différent	MasCobado	Le Village Vertical
Identification du foncier										X
Constitution du groupe d'habitants (recrutement)	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Choix de l'AMU						X		X	X	X
Définition du montage juridique de l'opération	X							X		X
Définition du montage financier de l'opération	X							X	X	X
Elaboration du pré-programme	X		X	X	X	X	X	X	X	X
Choix de la maîtrise d'œuvre	X					X		X	X	X
Conception / Définition des espaces mutualisés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Conception des logements	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Suivi des travaux	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Définition du projet de vie collective	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Définition des règles de gestion		X	X	X	X	X	X	X	X	X

Les statuts du groupe d'habitants

Dans la majorité des opérations étudiées, le groupe d'habitants rédige des statuts communs. L'association de type loi 1901 est le statut le plus adopté dans les opérations en phase de montage de l'opération.

Après la livraison, l'association loi 1901 formée en phase de montage continue d'exister dans la majorité des cas : les habitants s'en servent pour assurer la gestion de la résidence et des espaces mutualisés. Dans certains cas, l'association d'habitants se transforme en une ASL pour la gestion des espaces partagés, ou en une coopérative d'habitants.

Opérations	Statut du groupe d'habitants	
	En phase de montage	Après la livraison
EcoTerra	Pas de statut propre au groupe	Pas de statut propre au groupe
La Ruche	ASL à la signature des actes	ASL
Terra Arte	Association loi 1901	Association transformée en ASL
MasCobado	Association loi 1901	Maintien de l'association
Callisto	Association loi 1901	Maintien de l'association
Praxinoscope	Association loi 1901	Maintien de l'association
Les voisins du Quai	Association loi 1901	Maintien de l'association
Habitat Différent	Association loi 1901	Maintien de l'association
Les Terrasses du Jura	ASL	Association loi 1901 et ASL
Le Village Vertical	Association loi 1901	Association transformée en SCASCV pour permettre de fonctionner en coopérative d'habitants



PARTIE 2

Recueil des dix monographies

Opération Callisto

Organisme Hlm associé :
SA Hlm des Chalets

FICHE D'IDENTITÉ

CALLISTO (BALMA) - LIVRÉ EN DÉCEMBRE 2015

Nombre de logements : 32

Type de logements : Collectifs

Statut d'occupation

- › Accession sociale : 13 PSLA, 18 SCIAPP (en PLUS)

- › Propriété : 1 VEFA

Typologie des logements et surface moyenne

- › T2 : 3 – surface moyenne : 45,4 m²

- › T3 : 18 – surface moyenne : 64,7 m²

- › T4 : 9 – surface moyenne : 80,9 m²

- › T5 : 1 – surface moyenne : 106,6 m²

- › T6 : 1 – surface moyenne : 105,5 m²

Lieu du projet

Balma (31)

Début du projet

Juin 2012 : appel à manifestation d'intérêt par la mairie de Balma

Fin du projet : livraison décembre 2015

Nature du lieu : Péri-urbain

Nature de l'opération : Neuf

Caractéristiques techniques de l'opération

- › Label BBC

- › Certification Habitat & Environnement

Surface : SHAB : 2 322 m²

Statut juridique :

- › SCIAPP

- › Copropriété

Prix de revient avec les espaces mutualisés

2 128 €/m² SHAB HT

Prix de vente moyen avec les espaces mutualisés

PSLA : 2 548 €/m² TTC

Partenariats

AERA (SCIC Faire-Ville) : sensibilisation de la collectivité à l'habitat participatif, rôle d'AMU auprès des habitants

Types et surfaces des espaces mutualisés

- › Buanderie

- › Salle collective avec cuisine : 100 m²

- › Atelier de bricolage/garage à vélos : 30m²

- › Terrasse collective : 100 m²

- › Buanderie (partagée par les ménages qui le souhaitent)

- › Jardin partagé

Ratio espaces mutualisés/surface construite : 6%

Portage du projet dans l'organisme

- › Poste : Directrice de la coordination stratégique

- › Mission : coordination entre les services en interne et l'AMU

La SA Hlm des Chalets

Acteur de référence de l'habitat social en Midi-Pyrénées, le Groupe des Chalets construit et gère des logements locatifs, développe des programmes en accession sociale à la propriété et réalise des opérations d'aménagement urbain. Créée en 1949, le Groupe des Chalets se compose de :

- › la SA Hlm des Chalets qui compte 159 collaborateurs et gère 11 000 logements,
- › la Coopérative de la Haute-Garonne qui compte 7 collaborateurs et produit entre 200 et 250 logements par an.

LES POINTS-CLÉS

- › Un projet mixte : PSLA, VEFA et SCIAPP, qui permet une grande mixité sociale du groupe d'habitants.
- › Une initiative politique portée par la mairie de Balma en partenariat étroit avec deux partenaires (AERA, rôle d'AMU et le maître d'ouvrage Hlm).
- › Un groupe d'habitants qui se constitue progressivement suite un appel à manifestation d'intérêt et qui évolue jusqu'à la phase de chantier.
- › Un régime de copropriété géré par un syndic professionnel (Groupe des Chalets).
- › Des parties mutualisées financées par des Chalets, (qui en a la propriété pendant 20 ans), louées à la copropriété et mises à disposition de l'association d'habitants.
- › Une opération rapidement menée (seulement 6 mois de plus dans les délais qu'une opération « classique »).
- › Une participation des habitants au projet peu contraignante et cadrée par l'organisme Hlm et l'assistance à maîtrise d'usage (AMU).



CONTACTS

www.groupedeschalets.com

Contact : Stéphanie Verleyen, Directrice
Coordination Stratégique Groupe des Chalets
sverleyen@groupedeschalets.com
Tél. : 05 67 68 00 40



BILAN

L'opération n'a pas généré de surcoût (hors espaces partagés) et a été réalisée dans un délai maîtrisé. Pour la SA des Chalets, ce sont des conditions indispensables au développement de l'habitat participatif. La SA des Chalets a actuellement d'autres projets d'habitat participatif en cours. Pour autant, elle souhaite pour l'instant rester en posture de réponse à des sollicitations de groupes d'habitants ou à des appels à projet d'élus.



GENÈSE DU PROJET

À l'origine du projet, une volonté politique

L'origine du projet s'inscrit dans une période de réflexion politique liée à l'émergence de la métropole toulousaine. Une émulation naît entre les collectivités de la métropole autour des questions d'habitat participatif. La ZAC de Balma Gramont, initiée en 2004 par la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, souhaite développer un espace à vocation d'habitat et d'activité économique dans le nord-est toulousain, qui comprendra l'éco-quartier de Vidailhan sur la commune de Balma. L'adjointe du maire de Balma a la volonté de dédier un îlot de cet éco-quartier à l'habitat participatif.



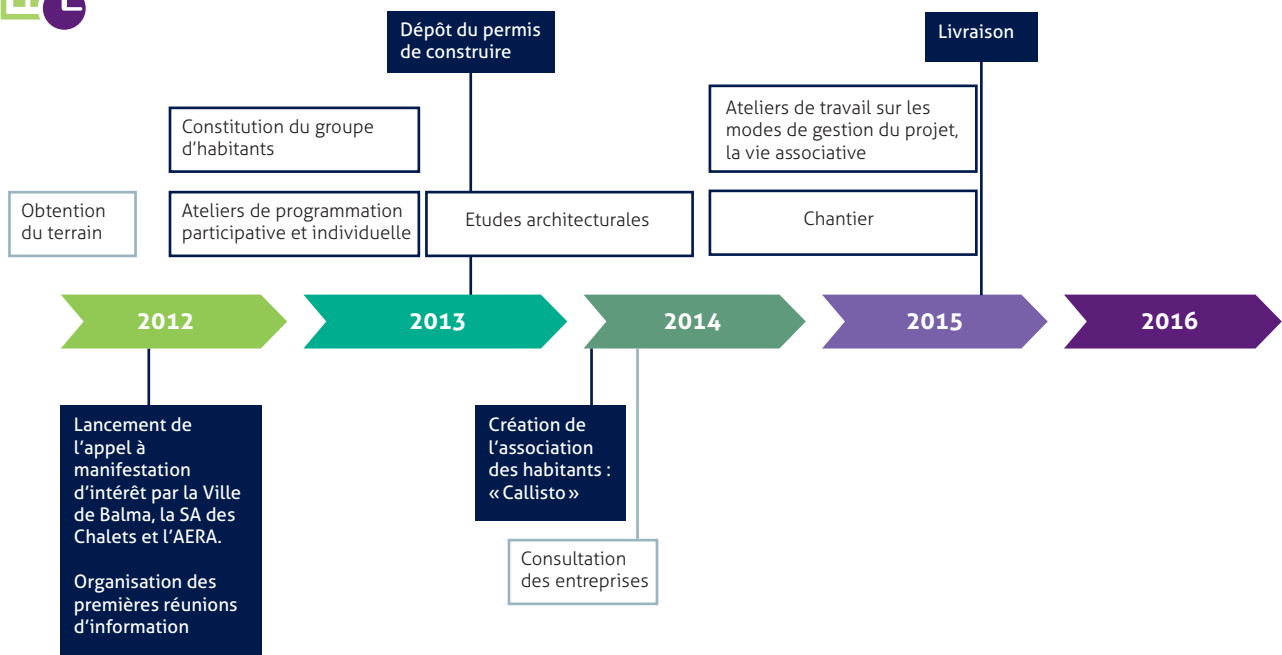
Un projet issu d'un partenariat entre 3 acteurs

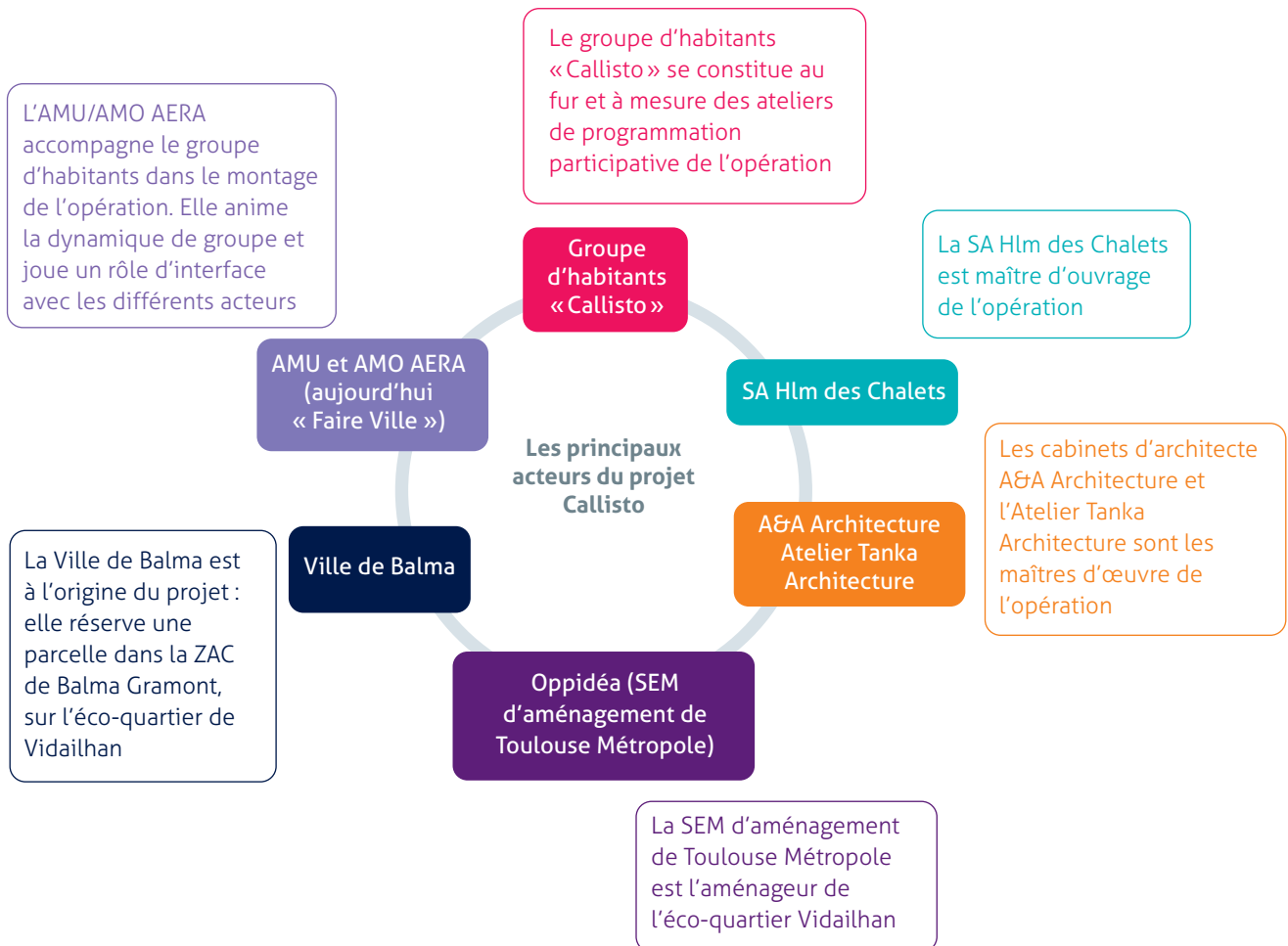
La décision de lancer ce projet par la mairie de Balma se fait autour de deux partenaires clés :

› L'association AERA (aujourd'hui devenu la SCIC Faire-Ville), qui a sensibilisé en amont la mairie de Balma à la thématique de l'habitat participatif,

› La SA des Chalets, qui a déjà travaillé avec l'AERA sur un projet de démolition-reconstruction d'une copropriété dégradée selon une démarche d'habitat participatif : Les Floralties, sur la commune de Ramonville. La SA des Chalets devient maître d'ouvrage de l'opération.

CHRONOLOGIE



CARTOGRAPHIE
DES ACTEURS
DU PROJET

LE TERRAIN

L'éco-quartier Vidailhan est situé aux portes de Toulouse, sur la commune de Balma. Il a été primé par le palmarès « Ecoquartier 2011 » du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement pour la qualité de ses aménagements publics et des espaces naturels, ainsi que la mixité des fonctions

urbaines prévues : logements, activités tertiaires, commerces et services de proximité (groupe scolaire, centre social, maison de quartier, crèche). L'éco-quartier est bien desservi : ligne de métro, bus, accès rapide au péri-périphérique toulousain, et est à proximité immédiate du centre commercial de Balma-Gramont.

La ville de Balma identifie dans cet éco-quartier un terrain d'une superficie d'environ 3 000 m², qu'elle dédie au projet d'habitat participatif. Le terrain est vendu à la SA des Chalets par la ville.



Le choix de l'assistance à maîtrise d'usage

La SA des Chalets, maître d'ouvrage du projet d'habitat participatif passe un contrat avec l'AERA pour préciser ses missions d'accompagnement. L'AERA est financée par la SA des Chalets dans un premier temps, mais son coût est in fine inclus dans l'équilibre global de l'opération (89 600 €). Au-delà du rôle d'assistance à maîtrise d'usage (AMU) auprès des habitants (animation d'ateliers collectifs et individuels), elle joue le rôle d'assistance à maîtrise d'usage auprès de la SA des Chalets, pour l'assister dans le processus de montage, conception et suivi du projet, en l'aidant à adapter ses méthodes. Elle accompagne aussi la maîtrise d'œuvre pour mettre au point des modes de conception architecturale adaptés.

La formation du groupe

L'appel à manifestation d'intérêt

Les trois partenaires (Ville de Balma, AERA et SA des Chalets) lancent un appel à manifestation d'intérêt, afin d'identifier des citoyens volontaires pour prendre part au projet d'habitat participatif. Une campagne de communication est lancée par la Mairie de Balma, le SA des Chalets auprès de ses locataires et l'AERA auprès d'une liste de personnes s'étant déjà manifestées pour d'autres projets d'habitat participatif.

Deux réunions publiques d'informations sont organisées, qui rassemblent les citoyens intéressés par la démarche. Ces réunions ont pour but de :

- › Présenter la démarche d'habitat participatif,
- › Expliquer précisément le cadre du projet : localisation de la parcelle, nombre de logements, prix de vente estimé, délais de réalisation, afin que les participants comprennent le projet et savoir s'il leur correspond,
- › Expliquer le fonctionnement de la méthodologie : ateliers de programmation, réunions...

À la fin des réunions d'informations, l'AERA étudie les caractéristiques financières des dossiers de candidature, afin de vérifier que les ménages sont éligibles à la SCIAPP ou au PSLA, et de déterminer le mode d'accession le plus adapté à leur situation. La priorité est donnée aux ménages balmanais au travers d'action de communication initiale et plus intensive sur la commune même.

Le processus de candidature et de présentation au groupe

Des réunions de programmation participative sont ensuite lancées. Assez vite, un noyau dur d'une quinzaine d'habitants intéressés par le projet se crée. Le groupe se constitue ensuite progressivement en parallèle des réunions de programmation.

Les ménages rejoignant plus tardivement les réunions peuvent intégrer le groupe par un système de validation

réciproque. Ils adhèrent aux principes de la charte déjà réalisée, et se font coopter à l'unanimité par les habitants déjà présents dans le groupe. L'AERA organise le système de vote et garantit que le ménage correspond au projet. Au total, la constitution du groupe s'étale sur une durée d'environ trois ans.

La formalisation du groupe

Une charte

La charte est élaborée lors des réunions de programmation participative, avec l'aide de l'AERA. Pour l'AERA, il ne s'agit pas d'une charte de valeurs, mais d'une charte de grands principes (respect, liberté...): on ne demande pas aux habitants de partager des valeurs, mais un souhait de coopérer. Le processus de décisions des termes de la charte est facteur-clé de l'adhésion des habitants au groupe. La charte intègre également certaines données du cahier des charges de l'éco-quartier, notamment sur les thématiques de développement durable.

Une association

Le groupe se constitue en association, « Callisto », en janvier 2014. L'AERA accompagne la rédaction et le dépôt des statuts. L'association a pour but de formaliser l'unité des habitants et de faire perdurer l'esprit collectif, en conformité avec la charte rédigée.

FICHE D'IDENTITÉ

Groupe d'habitants à la livraison

Taille du groupe : 32 ménages (14 PSLA et 18 SCI-APP)

Composition des ménages

Compositions familiales diverses : couples avec ou sans enfants, familles monoparentales (un quart des ménages), personnes seules.

Âge des habitants (enfants inclus)

- › Majorité de ménages trentenaires ou quarantenaires.
- › Un quart de la population de l'immeuble a plus de 50 ans. La personne la plus âgée de l'immeuble a 69 ans, deux personnes sont retraitées.

Statut d'occupation antérieur (pour les 18 ménages en SCIAPP)

Locataire du parc social : 12
 Locataire du parc privé : 5
 Hébergé : 1

Revenus moyens des ménages

- › Ménages d'une personne : 1 627 €
- › Familles monoparentales : 1 849 €
- › Couples sans enfant : 1 676 €
- › Couples avec enfants : 2 704 €

**LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER****LE MONTAGE JURIDIQUE APRÈS LA LIVRAISON****Pour les logements SCIAPP**

Le montage en SCIAPP découle de la loi Engagement national pour le logement (ENL) de juillet 2006, et de son décret d'application. L'AERA a participé, au plan national, à la mise au point de ce dispositif. Le Groupe des Chalets est le premier organisme Hlm à expérimenter la SCIAPP, sur l'opération de Floralties (Ramonville), avec l'aide de l'AERA.

Les ménages sous les plafonds de ressources PLUS du groupe Callisto sont orientés par la SA des Chalets vers une accession en SCIAPP. Ce montage juridique permet l'acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de l'immeuble, sur une durée de 40 ans. Cette SCI est formée par l'associé gérant (SA des Chalets) et chacun des habitants. Par le paiement d'une mensualité due à la SCI, les accédants font l'acquisition progressive de l'ensemble de parts sociales attachées à leur logement, détenues initialement par la SA des Chalets. Les accédants sont à la fois associés de la SCI, dont ils détiennent chacun des parts sociales, et locataires individuellement de cette SCI. Ces parts sont cessibles à tout moment et transmissibles en succession.

Au bout de 40 ans, la SA des Chalets se retire de la SCI, les habitants resteront les seuls associés. Ils choisiront alors la forme juridique de leur propriété (conservation de la SCI ou passage en copropriété classique).

La SCIAPP présente plusieurs avantages pour garantir la viabilité de l'opération auprès de ménages peu solvables: les habitants n'ont pas besoin de recourir à un emprunt bancaire, ce qui sécurise l'accession, aucune avance de trésorerie n'est demandée car les habitants commencent à payer à l'entrée dans leur logement, enfin, les locataires ont la possibilité de percevoir des aides personnalisées au logement (APL).

Pour l'ensemble des logements**Un régime de copropriété**

La SA des Chalets opte pour un régime de copropriété pour régir l'ensemble de l'immeuble une fois livré. C'est elle qui rédige le règlement de copropriété, à la fin de la phase de programmation participative pour pouvoir passer les actes de réservations des logements en PSLA. Le syndic du Groupe des Chalets gère la copropriété pendant la première année suivant la livraison. L'AERA accompagne le conseil syndical des habitants pendant les premiers temps de vie du projet.

Le statut des espaces partagés

La SA des Chalets est propriétaire des espaces partagés, qui sont loués à la copropriété pendant une durée de 20 ans, via une convention de location.

La copropriété, par une convention de mise à disposition, permet l'utilisation des espaces partagés par l'association des habitants, à titre gracieux. Plus finement, il ne s'agit pas d'un bail classique mais d'une « convention moyennant paiement d'une redevance » : le locataire se comporte comme un propriétaire et paie l'ensemble des charges courantes afférentes à ces espaces.

LE MONTAGE FINANCIER**Pour les logements en accession**

Le groupe des Chalets porte le projet financièrement. Les contrats de réservations pour les logements en PSLA sont effectués en fin de phase de programmation (les logements n'étant pas dessinés, leur prix n'est pas connu). Un ménage au-dessus des plafonds de ressources PSLA est réorienté vers de la VEFA (sous réserve de satisfaire aux plafonds du logement intermédiaire afin de rester dans les compétences du logement social).

Pour les logements en SCIAPP

Les logements en SCIAPP suivent les principes de montage financier d'une opération classique sur des logements en PLUS. Le financement est porté par la SA des Chalets.

Ce montage permet aux personnes qui n'ont pas accès au PSLA de prendre part à un projet d'habitat participatif. Pour la SA des Chalets, c'est un outil de démocratisation de l'habitat participatif et de diversification des publics au sein du groupe. L'AERA accompagne l'association des habitants pour qu'ils comprennent le choix du montage financier.

Pour les espaces partagés

La SA des Chalets assure le financement des espaces partagés, et en est propriétaire. Afin de prévenir toute situation d'échec, la salle commune a été prévue comme transformable en logement si la dynamique collective venait à disparaître.

La copropriété loue collectivement les espaces partagés à la SA des Chalets (entre 20 et 30 € par mois et par ménage au prorata des surfaces). Ce loyer est inclus dans les charges locatives.



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE



Le choix de la maîtrise d'œuvre

La SA des Chalets et l'AERA ont choisi la maîtrise d'œuvre sans association des habitants. Cette dernière a été retenue principalement pour sa capacité à s'inscrire dans une dynamique participative et de proximité avec le groupe d'habitants.

La programmation et la conception architecturale

Les habitants sont impliqués pendant six mois dans un cycle d'ateliers de programmation collective, animés par l'AERA, visant à élaborer étape par étape un projet collectif d'habitat : élaboration d'une charte, définition de besoins d'usage, programmation

des espaces partagés, souhaits concernant les aspects collectifs de la construction... Dans cette phase, les habitants choisissent ensemble le positionnement de leur appartement dans l'immeuble.

Les exigences du cahier des charges de la ZAC doivent être prises en compte à cette étape.

Pendant la phase de programmation collective, la SA des Chalets est présente si des questions techniques se posent. Elle se positionne en tant qu'expert et joue son rôle de maître d'ouvrage. Elle alerte notamment le groupe d'habitants sur les conséquences économiques de certains des choix effectués.

L'architecte ne participe en général pas à ces réunions, ou, lorsque c'est le cas, en tant que simple observateur. Dans la méthodologie de l'AERA, la phase de programmation se fait sans image et sans représentation projetée afin que les habitants ne développent pas d'idée préconçue et figée du projet et se centrent sur les usages. À ces ateliers collectifs succèdent des entretiens individuels avec les ménages. L'AERA travaille de manière personnalisée avec les ménages pour entendre les besoins spécifiques de chacun et définir le projet de son logement en fonction des moyens financiers du ménage : surface, nombre de pièces, distribution, espaces extérieurs... Des fiches de programmation individuelle sont ainsi établies. À la suite de ces deux phases de programmation, un cahier des charges est remis à l'architecte, qui conçoit une esquisse. Cette esquisse fait ensuite l'objet d'allers-retours entre l'AERA, qui suit les études architecturales « pour le compte des habitants » et l'architecte, et s'ajuste progressivement. L'AMU joue un rôle de traducteur entre les besoins et les souhaits des habitants et l'architecte.





LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des entreprises

La sélection des entreprises a été réalisée par le maître d'ouvrage, la SA des Chalets, suite au dépôt du permis de construire.

Les choix techniques

Certains choix techniques et équipements (isolation, revêtement de sols, système de chauffage, baignoire, robinetterie, etc.) ont été présélectionnés par le groupe des Chalets dans une gamme de prix accessibles pour le projet. Les habitants sont ensuite associés pour choisir les équipements et les travaux « d'embellissement » qu'ils souhaitaient pour leur logement.

L'AERA a veillé à ce que les choix techniques effectués par le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre soient conformes aux souhaits d'usage des habitants exprimés en phase de programmation.

Le chantier

Les habitants ont participé à deux visites de chantier au cours des travaux. La SA des Chalets n'a pas souhaité qu'il y ait une délégation de suivi trop formalisée pour ne pas que les habitants s'immiscent dans le chantier. Pourtant quelques mois avant la livraison, les habitants sont impatients et réalisent eux-mêmes des visites « sauvages » du chantier.

La livraison

Deux visites de pré-livraison ont été réalisées, une par l'AERA et l'autre par la SA des Chalets. Cela a permis aux habitants de découvrir leur logement en amont, une fois les cloisons posées, et d'identifier d'éventuelles erreurs.

L'AMU a été présente jusqu'à la phase de post-livraison, notamment pour accompagner les habitants sur les questions de levées de réserves.



LA VIE DU PROJET

Le mode de gouvernance et les règles de gestion

La gestion quotidienne du projet

Pour organiser la vie collective post-livraison, l'association des habitants s'est organisée en commissions : « jardin », « aménagement de la salle commune », « échanges et partage », « résolution des conflits » et « relation avec l'opérateur Hlm ». Ce travail a été amorcé en phase de programmation et de chantier avec l'AERA et a été poursuivi par les habitants.

Les décisions sont prises au vote, à la majorité des deux tiers. Dans les premiers mois du projet, l'association des habitants a été relativement peu active, chacun ayant tendance à se replier sur les questions liées à son propre emménagement. Aujourd'hui, des mesures sont prises afin de dynamiser le collectif. Un apéritif hebdomadaire a par exemple été instauré afin de renforcer les liens entre les ménages et d'évo-

quer la vie de la résidence. Entre 8 et 15 foyers participent de manière régulière à ces réunions.

Un règlement pour la salle commune

Le règlement de la salle commune a été travaillé par les habitants encadrés par l'AERA, suite à la livraison. Réfléchir aux futures fonctions et aux règles de la salle commune a été un marqueur emblématique dans la vie du groupe.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

Les parties communes

L'entretien des parties communes (escaliers, halls, etc.) et des espaces verts sont actuellement gérés par le syndic professionnel et confiés à des entreprises prestataires. Ce choix a été réalisé par la SA des Chalets pour faciliter la gestion de la résidence durant la première année suivant la livraison de l'opération. Un an après, certains habitants souhaitent dorénavant assurer eux-mêmes cet entretien.

Les espaces partagés

La SA des Chalets assume les charges de maintenance et de gros entretien des espaces partagés.

L'entretien courant et le paiement des charges de la salle commune sont assurés par l'association Callisto, qui se finance grâce aux cotisations versées par les habitants. Actuellement, une cotisation de 10 € par an et par foyer est obligatoire pour pouvoir utiliser les espaces partagés de la résidence ; il est prévu prochainement une augmentation de ce montant.

Les habitants travaillent également aux activités à mettre en place dans la salle commune : système d'achats groupés, séance de sport, bibliothèque partagée, ateliers thématiques animés par les habitants (couture, informatique, cuisine...).

Un planning organise l'utilisation de la buanderie par les ménages. La répartition des charges se fait au prorata des usages.

Les règles de revente

Il est proposé aux nouveaux arrivants de signer la charte du groupe d'habitants.

Les statuts de la SCIAPP encadrent le processus de revente. Le nouvel entrant rachète des parts de la SCI s'il respecte les plafonds ; si aucun acheteur n'est trouvé, la SA des Chalets rachète les parts.

L'inscription du projet dans le quartier

L'association Callisto entretient des relations avec l'association de quartier « Vivr'A Vidailhan » et la Maison de Quartier Balma-Gramont. Cette volonté d'ouverture est spécifiée dans la charte. Les habitants souhaitent également ouvrir leurs espaces mutualisés aux résidents du quartier, en leur permettant d'adhérer à l'association.



LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR

- ▶ S'appuyer sur une maîtrise d'usage pour accompagner l'émergence d'une dynamique de groupe, et pour jouer un rôle d'intermédiaire et de traducteur entre les différents acteurs. L'AMU a un rôle de transmission d'informations, et peut contribuer à apaiser les relations entre le groupe et ses partenaires (maîtrise d'ouvrage, architecte, collectivités).
- ▶ Débuter le travail sur les espaces mutualisés au moment de l'élaboration de la charte permet d'incarner les principes de la charte et de concrétiser le projet pour les habitants.
- ▶ Organiser des visites de pré-livraison avec les habitants, afin que certaines erreurs puissent être remontées et traitées au plus tôt.



RETOURS SUR EXPÉRIENCE DES DIFFÉRENTS ACTEURS

L'ORGANISME HLM SA DES CHALETS

- ▶ L'émergence du projet a été facilitée par un **contexte porteur à l'échelle des collectivités locales** (Toulouse, Balma).
- ▶ Il est important que **l'organisme Hlm travaille de concert avec l'AMU en phase de programmation**, pour que le groupe puisse avoir à l'esprit certaines contraintes techniques et financières et soit conscient que tout n'est pas réalisable.
- ▶ Le **modèle juridique et financier doit faire l'objet d'une pédagogie auprès des habitants**, notamment pour la SCIAPP. Il est important d'expliquer le fonctionnement des modèles choisis assez tôt dans la phase de programmation.
- ▶ La SA des Chalets estime qu'il faudrait **associer davantage les habitants au suivi du chantier**, mais cette association doit être organisée car elle modifie les pratiques usuelles du promoteur social.
- ▶ Il est nécessaire que **l'AMU accompagne le groupe d'habitants suite à la livraison** pour gérer les levées de réserves et faire le lien avec la maîtrise d'ouvrage.
- ▶ Des décalages entre le logement « rêvé » par les habitants et le logement livré peuvent entraîner parfois certaines déceptions. Les visites de pré-livraison permettent d'anticiper la découverte de certaines erreurs.



BILAN

- ▶ L'opération a dépassé de 5 à 6 mois seulement les délais d'une opération classique, en incluant les délais de commercialisation des logements en PSLA. L'opération n'a pas généré de surcoût (hors espaces partagés). Pour la SA des Chalets, l'encadrement des délais de réalisation et de coûts sont des conditions indispensables au développement de l'habitat participatif.
- ▶ Le projet a permis à la SA des Chalets de penser une architecture innovante, en tenant compte de la qualité d'usage et du caractère durable des constructions, et d'apprendre à co construire une opération avec les habitants. Cela a également permis d'être partie prenante d'un mode de production original, aux côtés de la Ville et des collectivités locales.
- ▶ Le montage juridique et financier choisi pour Callisto permet d'intégrer des ménages à faibles revenus dans le projet d'habitat participatif. Ces ménages n'auraient sans doute pas pu accéder à la propriété autrement. Par ailleurs, il favorise la mixité sociale en associant la SCIAPP avec d'autres modes de production.
- ▶ La SA des Chalets a actuellement d'autres projets d'habitat participatif en cours. Pour autant, elle souhaite pour l'instant rester en posture de réponse à des sollicitations de groupes d'habitants ou à des appels à projet d'élus.



LES HABITANTS

- ▶ Les habitants reconnaissent **l'importance de l'accompagnateur sur une opération d'habitat participatif**. L'AERA a su les guider tout au long du montage de l'opération, notamment en leur proposant un certain nombre de supports qui permettent de fédérer le groupe (charte, règlement intérieur, processus de cooptation...).
- ▶ À titre personnel, les habitants semblent tout à fait satisfaits de leur logement et de leur cadre de vie au sein de l'éco-quartier Vidailhan. **Le groupe a apprécié la collaboration faite avec Les Chalets autour d'une équipe et d'un directeur très motivés et engagés.**
- ▶ Certains habitants estiment que **le cadrage du projet par Les Chalets et l'AERA a pu parfois étouffer les initiatives du groupe**. Associer les habitants dans la réalisation de certains choix (coloris des peintures pour la salle commune, choix du mobilier urbain et des espaces verts...) aurait permis une meilleure appropriation du projet en phase de conception. Pour autant, les habitants ont conscience de la nécessité de cadrer le projet et les choix en amont par l'organisme.
- ▶ Certains habitants estiment avoir eu peu de contacts avec les architectes et auraient **souhaité participer davantage à la conception de leur logement.**

- ▶ **Le degré d'implication des habitants dans la vie du projet est divers** : un noyau d'habitants motivés et proactifs fait état d'un certain manque d'engagement et d'adhésion à la démarche participative de quelques ménages. Cette distinction peut s'expliquer en partie par des regroupements affinitaires, mais peut traduire aussi des différences d'ancienneté. Les habitants impliqués dans le projet dès le début sont, en effet, plus investis et plus proches que les habitants arrivés en fin de programmation.
- ▶ Suite à la livraison, le groupe s'est davantage concentré sur la résolution des problèmes de livraison dans les parties communes et dans les parties privées, que sur la vie collective, et la dynamique de groupe a pu s'essouffler. Malgré, le travail fait en amont par Les Chalets et l'AERA, plusieurs habitants s'accordent sur **l'insuffisance de transition prévue après la livraison, les habitants se retrouvent seuls pour maintenir/créer une impulsion collective. L'accompagnement post-livraison réalisé par l'AERA aurait pu être prolongé.**
- ▶ Après un an de vie dans la résidence, **les habitants souhaitent redynamiser le collectif et réfléchissent à de nouvelles activités pour souder le groupe** : séance de sport, moment convivial le vendredi soir, entretien du jardin... L'association va se structurer davantage en augmentant le montant des cotisations.
- ▶ Ils sont également désireux de **s'impliquer davantage dans les modalités de gestion**. S'ils ne souhaitent pas prendre en main l'ensemble de la gestion de la résidence (par exemple par un syndic bénévole), ils ont la volonté de gérer eux-mêmes l'ensemble du ménage et l'entretien des espaces verts, de régler l'éclairage des parties communes, etc. Selon eux, cela pourrait favoriser une plus grande implication de la part des membres du groupe dans la vie quotidienne du projet. C'est aussi un moyen de réduire les frais de gestion.
- ▶ Les habitants évoquent **l'hétérogénéité du groupe comme source de richesse pour le collectif**. En effet, les habitants n'ont pas tous les mêmes modes de vie, la même éducation, la même culture... Parallèlement, cette mixité sociale et culturelle rend **la cohésion plus difficile à mettre en œuvre**. Les situations de défiance doivent être normalisées pour parvenir à créer un terrain propice au dialogue et respectueux de chacun.
- ▶ Par ailleurs, les enfants de la résidence sont parvenus à créer des liens forts entre eux, ce qui permet de nouer des relations entre les familles.



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE

- ▶ **Le travail sur les règles de vie collective doit être dans la mesure du possible réalisé en amont de la livraison.** Suite à la livraison, les membres du groupe ont tendance à se replier sur leurs préoccupations personnelles (déménagement, problèmes dans les logements...). Le groupe n'est pas toujours disposé pour réfléchir à la gestion collective des espaces partagés.
- ▶ **Un effort de pédagogie doit être réalisé** par l'architecte auprès des habitants lorsque certains choix sont écartés pour des raisons techniques ou économiques.
- ▶ Il aurait été intéressant que les habitants soient impliqués dans la rédaction du règlement de copropriété, afin qu'il fasse l'objet d'une appropriation plus importante.
- ▶ Il est important de **donner toutes les clés de compréhension du projet aux participants lors des premières réunions d'information** (durée du projet, prix estimé de sortie, démarche participative...) pour que les participants puissent évaluer si le projet est à leur portée et leur correspond.
- ▶ Lors d'une **arrivée tardive d'un ménage dans le groupe, il faut que l'AMU et les habitants soient vigilants à son intégration**, notamment en retraçant l'historique des décisions et des évolutions du groupe.
- ▶ **La commercialisation des logements vacants doit être faite en insistant sur l'aspect participatif** du projet, pour éviter le risque d'intégrer dans le groupe des ménages peu motivés par cette dimension. L'organisme Hlm ne peut pas commercialiser ces logements de façon « classique ».
- ▶ Il est important de faire comprendre au groupe que **les membres vont fluctuer tout au long de la vie du projet**. Cependant, une des conditions de réussite de la dynamique du groupe est **l'existence d'un noyau dur**, qui fait perdurer dans le temps l'esprit du projet.

Opération EcoTerra

Organisme Hlm associé :
Habitat de l'Ill

FICHE D'IDENTITÉ

ECOTERRA (STRASBOURG) - LIVRÉ EN JUILLET 2015

Nombre de logements : 14

Type de logements : Collectifs

Statut d'occupation

› Accession sociale : 14 VEFA

Typologie des logements et surface moyenne

› T2 : 3 – surface moyenne : 50 m²› T3 : 6 – surface moyenne : 68 m²› T4 : 4 – surface moyenne : 89 m²› T5 : 1 – surface moyenne : 98 m²

Lieu du projet

Strasbourg (ZAC Danube)

Début du projet

Décembre 2012 : appel à candidature

Fin du projet : Livraison 1^{er} juillet 2015

Nature du lieu : Péri-urbain

Nature de l'opération : Neuf

Caractéristiques techniques de l'opération

› Ossature bois

› Isolation paille

› Finitions intérieures par enduit en terre crue

Surface : 1 017 m² SHAB

Statut juridique : Copropriété

Prix de revient avec les espaces mutualisés :

1 597 €/m² SHAB HT (coût de construction)

Prix de vente moyen :

3 203 € HT/m² SHAB

Partenariats financiers

› Eurométropole de Strasbourg : subventions pour la démarche participative : 15 000 €

› Ademe : appel à projet Effinergie : 93 680 €

› Ademe : prise en charge à 80% des études : 4 290 €

› Région Alsace : accompagnement à la réalisation de test d'étanchéité : 2 624 €

Types et surfaces des espaces mutualisés

› Local vélo : 36 m² (26 vélos)› Buanderie : 9 m²› Terrasse collective : 157 m² (compris cuisine d'été + jardin suspendu)

Ratio espaces mutualisés/surface construite : 4 %

Portage du projet dans l'organisme

› Chargé de mission Habitat participatif

› Chargé d'opérations

› Direction générale

Habitat de l'Ill

Habitat de l'Ill est une coopérative Hlm créée en 1917, initialement dans le but de construire des logements sociaux à destination des ouvriers de Strasbourg. Depuis les années 2000, la coopérative est structurée autour de deux activités majeures :

- › La construction et la gestion de logements en locatif aidé,
- › La production de logements en accession sociale à la propriété (environ 120 logements par an).

Aujourd'hui, Habitat de l'Ill est composé de 50 salariés et gère plus de 2 300 logements.

LES POINTS-CLÉS

- › Un projet en VEFA.
- › À l'origine, un appel à projet lancé par l'aménageur de la ZAC Danube, en périphérie du centre-ville de Strasbourg.
- › Un groupe d'habitants sélectionnés par Habitat de l'Ill à la suite d'un appel à candidature. Il n'existe pas de processus de cooptation pour former le groupe.
- › Un rôle d'AMU initialement endossé par Habitat de l'Ill. Un accompagnateur est engagé en cours de projet.
- › Jusqu'au permis de construire, un portage exclusif du montage de l'opération par Habitat de l'Ill. Les habitants rejoignent le projet lors de la finalisation des logements et des parties mutualisées.
- › Une convention de partenariat signée entre Habitat de l'Ill et chacun des ménages au moment où ils décident de s'engager dans le projet.
- › Un régime de copropriété géré par un syndicat professionnel.
- › Parmi les espaces mutualisés de l'opération, une terrasse collective mais pas de salle commune.



CONTACTS

Contact : Laurent Kohler, Directeur général.
l.kohler@habitatdelill.fr
Tél. : 03 88 66 89 34
<http://www.habitatdelill.fr>



BILAN

L'opération EcoTerra est un projet pilote qui permet à Habitat de l'Ill d'expérimenter les méthodes d'habitat participatif. La coopérative confirme son orientation dans l'habitat participatif et a aujourd'hui engagé 4 nouvelles opérations.



GENÈSE DU PROJET

Une initiative lancée par la collectivité

La ZAC Danube est initiée en 2008 par la Communauté Urbaine de Strasbourg. La collectivité souhaite notamment que s'implantent sur la ZAC des projets d'habitat participatif, en autopromotion ou accompagnés d'un promoteur, et réserve des parcelles de terrain à cet effet.

Une consultation d'opérateurs pour un projet d'habitat participatif

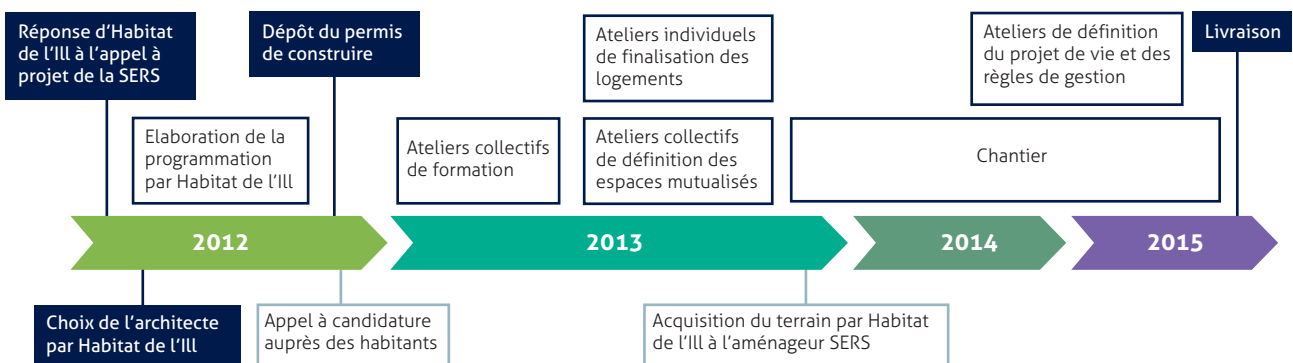
La SERS (Société d'équipement et d'aménagement de la région de Strasbourg) est retenue par la collectivité en 2010 pour l'aménagement de la



ZAC. Elle lance en 2012 une consultation auprès de différents opérateurs pouvant accompagner le montage de projets d'habitat participatif. Habitat de l'ILL, qui travaille sur ce sujet depuis plusieurs années (notamment suite aux Rencontres

nationales de l'Habitat participatif de Strasbourg, en 2011) est désigné lauréat de cet appel à projet. Il s'agit de la première opération que la coopérative monte selon une démarche participative.

CHRONOLOGIE



Opération EcoTerra

Organisme Hlm associé : Habitat de l'III

CARTOGRAPHIE
DES ACTEURS
DU PROJET

LE TERRAIN

La ZAC Danube, d'une superficie de 6 hectares, se situe sur un ancien site portuaire, et accueillera d'ici à 2020, 650 logements environ (dont



40% des logements en locatif social, 10% en autopromotion, et 10% en accession sociale), 18 000 m² de bureaux et de commerces, un EHPAD, une résidence étudiante et une école maternelle.

Le projet de la ZAC Danube a obtenu en 2013 l'attestation « engagé dans la labellisation éco-quartier » délivrée par le Ministère de l'Égalité du Territoire et du Logement.



Habitat de l'III achète le terrain à l'aménageur de la ZAC en décembre 2013. EcoTerra est le premier immeuble à sortir de terre.



LA CONSTITUTION DU GROUPE D'HABITANTS

Le choix de l'AMU

Aucune assistance à maîtrise d'usage n'est initialement engagée pour accompagner le groupe d'habitants. L'animation est assurée par une personne chargée de mission habitat participatif au sein d'Habitat de l'ILL. Cependant, en raison d'une absence prolongée de cette personne, un autre accompagnateur est désigné 1,5 mois avant la livraison du projet par Habitat de l'ILL pour suivre le groupe d'habitants : le directeur d'« Éco-quartier Strasbourg ». Il est financé (6 840 € TTC) par Habitat de l'ILL. Éco-quartier Strasbourg promeut la création d'éco-quartiers et la construction de logements en autopromotion reposant sur l'initiative citoyenne.

La formation du groupe

L'appel à manifestation d'intérêt

Pour recruter des habitants intéressés par le projet, Habitat de l'ILL lance un appel à candidature, diffusé par le biais des réseaux d'habitat participatif, et par l'association « Eco-quartier Strasbourg ».

Des réunions publiques d'information sont organisées, lors desquelles Habitat de l'ILL présente le projet d'habitat participatif : l'emplacement de l'opération, la programmation prédéfinie du bâtiment, les typologies proposées, et le fonctionnement de la démarche participative.

Le processus de candidature et de cooptation

Suite aux réunions publiques d'informations, les participants intéressés sont invités à déposer un dossier de candidature, examiné par Habitat de l'ILL principalement sous deux aspects :

- › Respect des plafonds de ressources PLS et viabilité financière du dossier,
- › Motivations du ménage à intégrer le projet. Ce dernier point permet à Habitat de l'ILL de s'assurer que les candidats adhèrent à la démarche participative.

La coopérative Hlm ne met pas en place de cooptation entre les habitants. Le groupe est formé à partir des candidatures sélectionnées par Habitat de l'ILL. Sur les neuf familles présentes dès les premières réunions publiques d'informations et sélectionnées, deux quittent le projet en cours, pour des raisons personnelles ou professionnelles. D'autres ménages rejoignent le groupe plus tardivement, alors que le cycle d'ateliers collectifs a débuté.

Chaque ménage retenu est reçu par Habitat de l'ILL lors d'un rendez-vous commercial et se voit proposer un appartement en fonction des logements disponibles, de ses capacités financières et de la typologie souhaitée.

La formalisation du groupe

Le groupe ne dépose pas de statut associatif mais élabore deux textes permettant de formaliser son existence :

Un règlement intérieur

Le groupe d'habitants travaille sur un « règlement de maison », lors d'ateliers animés par Habitat de l'ILL pendant la phase de chantier. Le but de ce règlement est de compléter le règlement de copropriété, en définissant les règles de vie dans les espaces mutualisés de la résidence : terrasse partagée, parties communes, local vélos, buanderie.

Une charte de valeurs

Le règlement de maison comprend une charte, listant les valeurs que partagent les habitants d'EcoTerra.

FICHE D'IDENTITÉ

Groupe d'habitants à la livraison

Taille du groupe : 14 ménages

Composition des ménages

Famille avec enfants : 4
Personne seule avec enfants : 0
Personne seule : 6
Couple sans enfant : 4

Âge des habitants (hors enfants)

› Moins de 20 ans : 0
› 20-40 ans : 15
› 40-60ans : 7
› Plus de 60 ans : 0

Niveaux de revenus des ménages

LFourchette basse : 14 283 €
Fourchette haute : 46 001 €
Revenus médians : 26 400 €

Origine géographique des ménages

› Même commune/quartier : 11
› Hors commune : 2
› N.C : 1

Statut d'occupation antérieur

› Locataire du parc social : 1
› Locataire du parc privé : 13



LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

LE MONTAGE JURIDIQUE

Pendant la réalisation de l'opération

Les ménages qui souhaitent s'engager dans l'opération sont invités à signer avec Habitat de l'Ill une convention de partenariat réciproque. Un chèque de 2 000 € leur est demandé, déductible du prix de vente. Cela permet d'officialiser leur engagement dans le projet, et de s'assurer de leur implication jusqu'à la livraison. Ces engagements sont supervisés par un notaire.

Après la livraison

Habitat de l'Ill choisit le modèle de la copropriété pour régir la vie de la résidence une fois livrée. La coopérative organise des ateliers pédagogiques auprès des habitants, notamment animés par le secrétaire général d'Habitat de l'Ill, afin que le groupe puisse comprendre les dimensions juridiques du projet.

Un règlement de copropriété est rédigé par Habitat de l'Ill et retravaillé avec les habitants lors d'un atelier collectif. La gestion de la copropriété est assurée par un syndic professionnel, choisi par les habitants. Il est envisagé à terme la gestion de la copropriété par un syndic bénévole. Le conseil syndical est constitué de trois copropriétaires.

LE MONTAGE FINANCIER

Pour les logements en accession

Le financement des travaux est assuré par appels de fonds auprès des accédants, réglementés dans le cadre de la VEFA, au fur et à mesure de l'avancement des travaux : achèvement des fondations, mise hors d'eau, etc.

Pour les espaces mutualisés

Les espaces collectifs sont détenus aux tantièmes par les copropriétaires. Le financement de la construction de ses espaces est intégré aux prix des logements.



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Le choix de la maîtrise d'œuvre

Après la sélection de sa candidature pour l'appel à projet de la SERS, Habitat de l'Ill lance une consultation publique pour recruter une équipe de maîtrise d'œuvre. Il est notamment exigé dans le cahier des charges des références en habitat participatif.

La définition du programme et la conception architecturale

La définition du programme

La programmation est définie par Habitat de l'Ill et l'architecte selon le processus classique de montage d'opérations, en amont de la constitution du groupe d'habitants. La coopérative souhaite réaliser un bâtiment innovant en utilisant des méthodes d'isolation respectueuses de l'environnement (terre et paille). La SERS encadre la programmation de l'opération, afin qu'elle corresponde aux exigences du cahier des charges établi pour la ZAC Danube.

La finalisation des espaces communs et des logements

Une fois le permis de construire déposé, le groupe est impliqué afin de finaliser la conception des parties mutualisées, et des logements individuels.

Pour qu'il puisse appréhender les différentes phases du montage d'une opération, les concepts architecturaux, financiers et juridiques, Habitat de l'Ill organise dans un premier temps des ateliers de formation et de sensibilisation. Ces ateliers initient la dynamique de groupe : à chaque réunion, un tour de table permet aux habitants de faire connaissance et d'exposer leurs motivations.

Pendant cette phase, des rencontres avec d'autres projets d'habitat participatif sont également effectuées. Dans un deuxième temps, des ateliers thématiques sont animés par l'association « Éco-quartier Strasbourg » pour définir avec les habi-

tants l'usage et la conception souhaitée pour les espaces mutualisés intérieurs et extérieurs. L'architecte apporte un éclairage technique lors de ces séances de travail.

En parallèle de ces ateliers collectifs, chaque ménage travaille à la conception de son logement avec l'architecte. Des possibilités de personnalisation sont proposées par l'architecte (positionnement des cloisons) à partir d'un plateau vierge, dans le respect des principes architecturaux retenus. Trois à quatre réunions individuelles ont lieu pour chaque ménage.

À la suite de la phase de programmation, un travail d'aller-retour est réalisé entre le maître d'ouvrage et l'architecte, afin d'ajuster l'esquisse architecturale.



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des entreprises

Habitat de l'Ille a sélectionné les entreprises prestataires selon une consultation classique.

Les choix techniques

Les habitants sont impliqués dans certains choix techniques concernant les logements individuels dans une gamme présélectionnée par Habitat de l'Ille (équipements de salle de bain, sanitaires).

Les logements sont livrés « prêts à décorer », ce qui signifie pour Habitat de l'Ille que l'équipement des cuisines, les murs, les revêtements de sols, etc. sont à la charge des propriétaires.

Le chantier

Le chantier débute à la fin de l'année 2013.

Habitat de l'Ille organise quelques visites du chantier avec les habitants, afin de les impliquer dans l'avancement des travaux. Cependant, beaucoup de visites

non officielles sont réalisées par les habitants, ce qui peut venir perturber le travail du chargé d'opération et des entreprises prestataires.

La livraison

Des difficultés sont rencontrées lors de la phase de livraison : le terme « prêt à décorer » n'ayant pas la même acceptation pour l'organisme Hlm et pour les habitants, ces derniers s'attendent à entrer dans des logements complètement achevés alors que certains ajustements sont nécessaires. Habitat de l'Ille doit composer avec des exigences et des attentes fortes de la part des habitants quant aux finitions des logements.

L'architecte, encore présent dans le projet en phase de livraison, accompagne les habitants en jouant un rôle d'assistance à maîtrise d'usage.



LA VIE DU PROJET

Le mode de gouvernance et les règles de gestion

Des comités de maison sont organisés toutes les 6 semaines, chez un ménage volontaire du groupe. Ces comités sont l'occasion d'aborder les événements de la résidence à venir, les prochains achats, la gestion courante, etc. Les décisions sont prises à la majorité simple, selon le principe 1 logement = 1 voix. Un représentant de chaque logement doit être présent au comité.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

Les charges liées au fonctionnement des espaces mutualisés sont gérées par un syndic professionnel et sont facturées aux tantièmes des appartements.

En parallèle, une caisse commune alimentée régulièrement par tous les ménages (selon un montant identique pour tous) est tenue par un des copropriétaires pour pouvoir effectuer les petits achats courants.

L'entretien courant des espaces mutualisés est réalisé par les copropriétaires à tour de rôle, selon un planning. Chaque copropriétaire entretient également son palier et sa volée d'escaliers. Deux fois par an, un « grand ménage » collectif est prévu dans le local vélo, le local poubelle, la buanderie, etc.

La terrasse partagée peut être réservée par les copropriétaires pour une utilisation privative, dans le respect des principes énoncés dans le règlement de maison.

La buanderie, très peu utilisée aujourd'hui par les habitants, fait l'objet d'une réflexion pour être reconvertie en atelier de bricolage, local de jardinage, bibliothèque partagée, chambre d'amis...

Les règles de revente

Les règles de location ou de revente des logements sont encadrées dans le cadre de l'accession sociale sécurisée.

L'inscription du projet dans le quartier

Les habitants de la résidence EcoTerra ont la volonté de s'inscrire dans la ZAC en construction et de tisser des liens avec leur voisinage. Ils souhaitent lancer un collectif d'habitants et de futurs habitants de l'îlot. Des réunions associant la SERS ont été organisées avec les immeubles voisins : collectif E-Zéro (projet d'habitat participatif en autopromotion), Association des Amis de l'Arche (structure d'accueil de personnes handicapées), résidence étudiante, etc.

EcoTerra organise également des portes ouvertes régulières pour les futurs habitants du quartier.

**LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR POUR L'ORGANISME HLM**

- ▶ Dans le cadre d'une première opération, limiter la participation des habitants au travail de conception des parties mutualisées et de personnalisation des logements permet de cadrer et de sécuriser le projet et de ne pas dépasser les délais de montage de l'opération.
- ▶ Former le groupe d'habitants en amont aux concepts du montage d'une opération (notions architecturales, juridiques, financières...), permet ensuite de mieux les mobiliser dans la phase de programmation collective : ils s'approprient davantage la démarche et sont mieux outillés pour décider.

**RETOURS SUR EXPÉRIENCE
DES DIFFÉRENTS ACTEURS****LA COOPÉRATIVE HLM**

- ▶ En phase de pré-commercialisation, les prix proposés étant en-dessous des prix du marché, les effets d'aubaine économique doivent être évités. Pour cela, Habitat de l'Il est attentif à ce que les ménages **argumentent leurs motivations à intégrer le projet dans leur dossier de candidature**, ce qui permet de s'assurer qu'ils ont compris et adhèrent à la dimension participative de l'opération.
- ▶ La **convention de partenariat réciproque** signée entre les ménages accédants et Habitat de l'Il permet de prévenir les éventuels désistements en cours de projet, et de **s'assurer de l'implication des ménages tout au long de la démarche** de programmation collective et individuelle.
- ▶ Lors de la sélection des entreprises par Habitat de l'Il, des difficultés sont rencontrées dans l'identification d'un prestataire sur le lot bois/paille/terre, les compétences sur le sujet étant assez rares. L'innovation dans les procédés constructifs (bardage en bois, isolation en terre et paille) a pour conséquence une **certaine prise de risque pour le maître d'ouvrage**.
- ▶ En phase de chantier, il est nécessaire de **cadrer l'implication des habitants dans le suivi des travaux**. Les visites « spontanées » du chantier par les habitants peuvent rendre difficile le travail du chargé de projet et des entreprises. Plus de sensibilisation et de pédagogie doivent être réalisées en amont auprès du groupe pour les sensibiliser sur leur rôle durant cette phase.
- ▶ La **phase de livraison nécessite d'être anticipée**. La perception de la qualité de finition n'étant pas la même pour un particulier et pour un professionnel, la livraison a pu générer des déceptions et des frustrations parmi les habitants. Il est donc important de prévoir un accompagnement des habitants durant cette phase.



BILAN

- ▶ Le montage de l'opération s'est effectué dans les **délais d'une opération classique**.
- ▶ Un **surcoût de construction** estimé à 300 €/m² est principalement dû à l'utilisation de matériaux biosourcés. Pour autant, **les prix restent en-dessous des prix moyens du secteur**.
- ▶ Le projet EcoTerra est une expérimentation pour Habitat de l'Il. Aujourd'hui, la coopérative s'appuie sur cette première expérience pour ajuster ses méthodes dans le montage de quatre nouvelles opérations d'habitat participatif. Par exemple, les habitants sont désormais associés plus en amont à la programmation du projet et participe à la sélection de la maîtrise d'œuvre, et les modalités d'implication des habitants dans les phases de suivi de chantier et de livraison ont été revues (réunion de préparation, utilisation de termes moins « techniques », etc.)



LES HABITANTS

- ▶ La rencontre d'habitants déjà impliqués dans des opérations d'habitat participatif a été l'occasion pour le groupe de se projeter plus concrètement dans la résidence future.
- ▶ Les ateliers de travail collectifs ont permis de mettre en place une dynamique de groupe qui n'avait que peu émergée au cours des premières réunions d'informations.
- ▶ La sollicitation du Directeur de l'association « Éco-quartier Strasbourg » en tant qu'accompagnateur du groupe en phase de conception des parties collectives et des logements a permis de renforcer le collectif.
- ▶ Certains habitants ont pu se sentir insuffisamment accompagnés par Habitat de l'ill pendant le montage de l'opération, notamment lors des phases de suivi du chantier et de livraison.
- ▶ Aujourd'hui, les espaces partagés remplissent leur rôle de création de lien social. La terrasse partagée a notamment fait l'objet d'une appropriation de la part des habitants. Cependant, les habitants n'ont pas de lieu collectif dans lequel se réunir en hiver. De plus, la buanderie n'est pas utilisée par le groupe, qui réfléchit actuellement à une reconversion de cet espace.
- ▶ Le groupe fonctionne autour d'un noyau dur de familles : certains ménages sont très souvent absents aux séances de travail et aux réunions collectives et se montrent assez peu investis dans le projet. Par exemple, le règlement de maison n'a pas pu être validé par la totalité du groupe d'habitants, faute de participation. Les Comités de maison sont souvent organisés par le même ménage qui a le sentiment de « porter » le groupe.



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE

- ▶ Le rôle de l'AMU est double : d'une part, il accompagne le groupe d'habitants dans la démarche participative de l'opération, d'autre part, il apporte son soutien au maître d'ouvrage qu'est l'organisme Hlm pour mener à bien l'opération en prenant en compte les usages et les souhaits du groupe.
- ▶ Éco-quartier Strasbourg a également joué un rôle pour favoriser l'intégration du groupe d'habitants dans le quartier, en étant à l'initiative d'une rencontre avec les futurs voisins d'EcoTerra. Cela a permis d'initier une dynamique à l'échelle de l'ilot.
- ▶ Après la livraison, il est utile que l'AMU organise un atelier de « retour sur expérience » avec les habitants afin de capitaliser sur les bonnes pratiques à adopter par l'organisme Hlm dans la mise en œuvre de prochaines opérations.
- ▶ Le caractère expérimental du projet ne doit pas être trop mis en avant auprès des habitants, pour qui l'opération correspond à un projet de vie. De trop nombreuses ambitions octroyées au projet (écoconstruction, démarche participative, etc.) peuvent ainsi donner aux habitants le sentiment d'être considérés comme des « cobayes ».
- ▶ Selon l'AMU, les habitants de l'opération EcoTerra s'attendaient à être davantage accompagnés par l'organisme Hlm, notamment en matière d'explications sur les coûts de l'accession sociale. L'AMU préconise ainsi de clarifier les termes « démarche participative » et « accession sociale » auprès des habitants dès le début de leur implication dans le projet.

Opération Habitat Différent

Organisme Hlm associé :
Podeliha



FICHE D'IDENTITÉ

HABITAT DIFFÉRENT (ANGERS) - LIVRÉ EN 1987

Nombre de logements : 17

Type de logements :

Semi-collectif (14 maisons accolées et 3 appartements superposés)

Statut d'occupation

À la livraison :

› Locatif social (PLUS) : 17

Aujourd'hui :

› Locatif social (PLUS) : 9

› Propriété : 8

Typologie des logements et surface moyenne (100-120 m²)

› T3 : 1 – surface moyenne : 69 m²

› T4 : 1 – surface moyenne : 85 m²

› T5 : 5 – surface moyenne : 100 m²

› T6 : 2 – surface moyenne : 120 m²

Lieu du projet

Angers (49)

Début du projet

1981 : Constitution du groupe

Fin du projet : Livraison 1987

Nature du lieu : Péri-urbain

Nature de l'opération : Neuf

Surface : 1 708 m² SHAB (6 600 m² de foncier)

Statut juridique :

› À la livraison : Association d'habitants

› Aujourd'hui : Association d'habitants et copropriété

Prix de revient :

850 € HT/m² SHAB HT avec les espaces mutualisés

Prix de vente moyen :

› Aujourd'hui : 1 500 € HT/m² SHAB

Types et surfaces des espaces mutualisés

À la livraison :

› Un studio de 18 m²

› Un local commun résidentiel (salle commune) de 24 m²

› Jardin potager avec compost

› Jardin d'agrément

Aujourd'hui, en plus de ces espaces :

› Local vélos et de stockage divers

› Local jardinage

› Atelier bricolage

› Cave à vin

› Salle commune pour fêtes ou réunions

Soit 234 m² d'espaces mutualisés construits au total.

Ratio espaces mutualisés/surface construite : 14%

Immobilière Podeliha

Immobilière Podeliha est née en 2014 du rapprochement de trois sociétés Hlm « Le Val de Loire », « Le Toit Angevin » et « Anjou Castors », acteurs historiques du logement social en Anjou. Propriétaire et gestionnaire de 20 700 logements sur 213 communes, Immobilière Podeliha est composée de 330 collaborateurs. De plus, elle détient deux filiales :

- › La SCIC « Les Castors Angevins », qui développe des programmes d'accession à la propriété, de construction de maisons individuelles et d'aménagement ;
- › La SCIC « Les Trois Roches », qui assure des missions de gestion de syndic de copropriété, de vente Hlm et d'administration de biens.

LES POINTS-CLÉS

- › Une opération livrée il y a 32 ans, et dont l'esprit d'origine et la dynamique collective perdure aujourd'hui.
- › À l'origine, des ménages militants sur les questions d'habitat alternatif.
- › Un groupe d'habitants auto-constitué.
- › Une convention de partenariat signée entre l'association Habitat Différent et les locataires pour gérer la relation locataires/bailleurs.
- › En 30 ans d'existence du projet, on compte plusieurs transformations :
 - › Une évolution des espaces mutualisés : transformation des garages en pièces communes.
 - › Une évolution des statuts d'occupation : certains locataires sont devenus propriétaires.
 - › Une évolution des statuts juridiques : mise en place d'une copropriété gérée par un syndic professionnel.
 - › Une forte inscription du projet dans le quartier
 - › Des effets positifs en matière de gestion de la résidence : réduction des charges, respect de l'entretien, valorisation du patrimoine, etc.



CONTACTS

Contact : Christophe Roze, Directeur des Travaux, de l'Animation et de l'Innovation sociale de Podeliha
croze@podeliha.fr – Tél. : 02 41 79 62 82



BILAN

Le mode participatif n'est pas prioritaire dans la stratégie actuelle de développement de logements en locatif social de Podeliha, mais pourrait être envisagé comme levier de requalification locative sur les marchés détendus. De plus, l'organisme n'exclut pas d'accompagner des projets d'habitat participatif dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

GENÈSE DU PROJET

Une initiative citoyenne de deux groupes

Le projet Habitat Différent naît au début des années 1980 de la rencontre de deux groupes de réflexion citoyens qui cherchent à repenser leur mode d'habitat :

- ▶ Un groupe originaire d'Écouflant, en périphérie d'Angers. Initié en 1981, ce collectif se structure autour de trois projets :
 - ▶ un groupe rural cherchant à s'installer en coopération avec un agriculteur,
 - ▶ un groupe voulant s'installer à la périphérie d'Angers en réalisant un habitat en auto-construction,
 - ▶ un groupe urbain souhaitant s'établir en locatif dans la ZAC du Lac de Maine.

- ▶ Un groupe situé à Angers. Il se constitue en septembre 1982 autour de huit familles intéressées par la réalisation d'un habitat en commun sur un terrain pré-identifié dans la ZAC du Lac de Maine, en périphérie du centre-ville d'Angers.

Le groupe d'Angers entame une réflexion sur un projet d'habitat de 8 logements avec un architecte, Jacques Lévy, qui souhaite promouvoir et expérimenter une démarche d'habitat participatif. Le groupe sollicite la SODEMEL, société d'aménagement chargée de la ZAC du Lac de Maine, qui se montre favorable au projet mais préconise d'augmenter le nombre de logements au regard de la superficie importante du terrain.

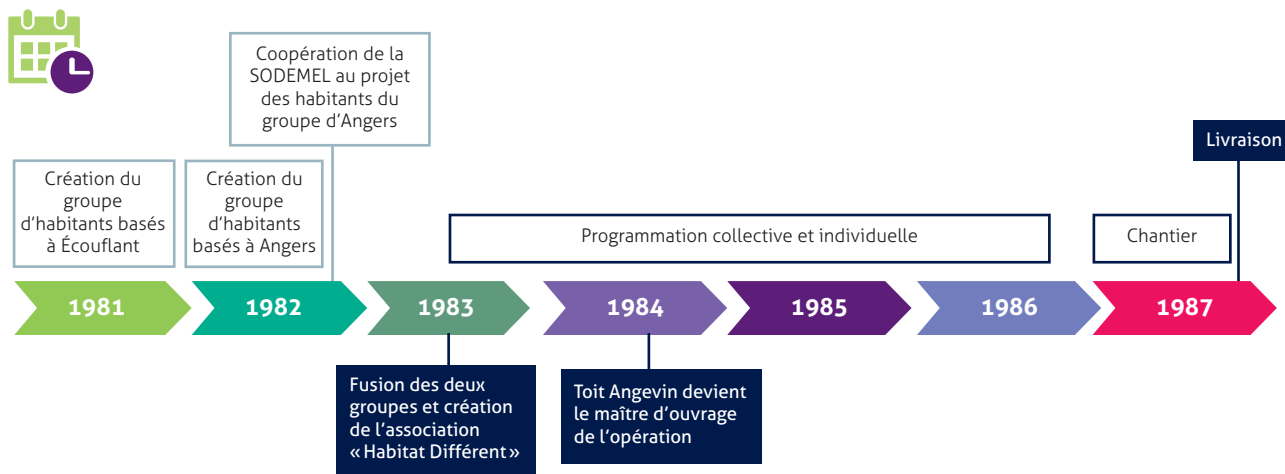
À cette période, une partie du groupe d'Écouflant souhaite monter un projet en locatif aux alentours du Lac de Maine. Les deux groupes sont mis en relation par la SODEMEL, et fusionnent en janvier 1983.

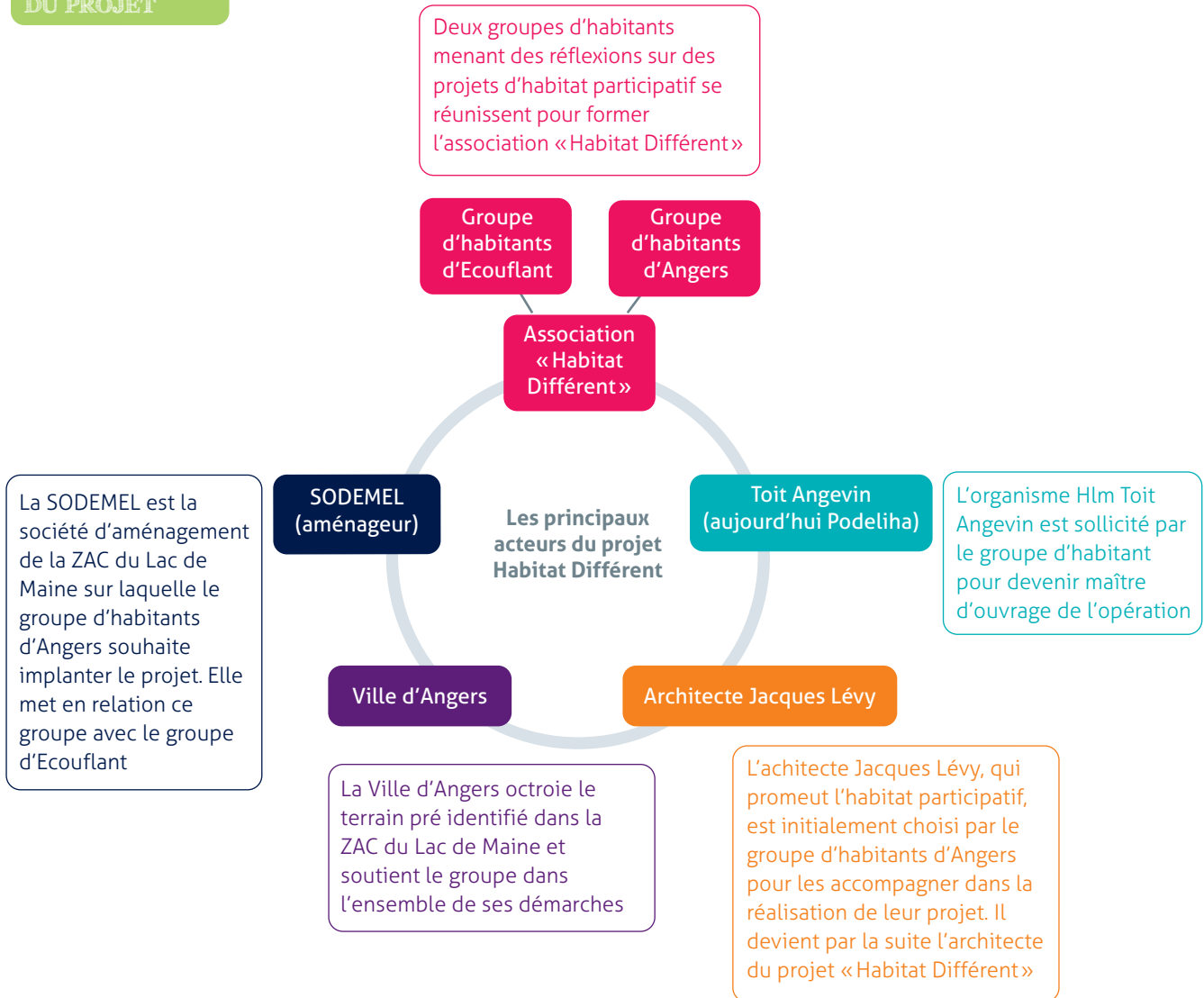
La recherche de partenariat

Par la suite, en 1984, le groupe d'habitants élargi et transformé en association décide de se rapprocher d'un organisme Hlm, le Toit Angevin (aujourd'hui Podeliha), pour porter l'opération en tant que maître d'ouvrage.

Le groupe est également soutenu dans l'ensemble de ses démarches par la ville d'Angers.

CHRONOLOGIE



CARTOGRAPHIE
DES ACTEURS
DU PROJET

LE TERRAIN

La ZAC du Lac du Maine, initiée au début des années 1970 est située à près de 4 kilomètres du centre-ville d'Angers. L'opération Habitat Différent s'inscrit dans la deuxième phase de construction de logements sur la ZAC.

Le quartier a été pensé comme une « cité-jardin », de faible densité et respectueuse de l'environnement. Il rassemble des projets d'habitats innovants : habitat bioclimatique, habitat participatif, etc.

Depuis les années 1990, la ZAC tend à se densifier.



LA CONSTITUTION DU GROUPE D'HABITANTS

La formalisation du groupe

Une association

Le groupe, constitué de 17 ménages, choisit de monter le projet en locatif social. Il souhaite alors formaliser son existence pour pouvoir proposer son projet à un maître d'ouvrage. Il opte pour une association loi 1901 « Habitat Différent », et rédige des statuts précisant les objectifs poursuivis par l'association. L'ambition du groupe est résumée par sa devise : « Vivre ensemble, chacun chez soi ». Les statuts sont réactualisés en 1992 et en 2001.



Un règlement de vie

Dans un deuxième temps, le groupe crée un guide de l'habitant intitulé « Comment vivre avec mes 16 voisins ? » qui fixe les règles de vie commune de la résidence.

Les caractéristiques du groupe

Les acteurs impliqués dans le projet sont issus de la classe moyenne (éducateurs, enseignants, professionnels de santé...). On compte quelques urbanistes, technicien de bureau d'étude.



FICHE D'IDENTITÉ

Groupe d'habitants (groupe actuel)

Taille du groupe : 17 ménages

Composition des ménages

Famille avec enfants : 9
Personne seule avec enfants : 3
Personne seule : 6
Couple : 2

Âge des habitants (enfants inclus)

Moins de 20 ans : 20
20-40 ans : 6
40-60ans : 12
Plus de 60 ans : 5

Origine géographique

Même commune : 13 foyers
Hors commune : 4 foyers

Statut d'occupation antérieur

Locataire du parc social : 5
Locataire du parc privé : 5
Propriétaire : 3
Non renseigné : 4



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Avant leur fusion, les deux groupes ont réfléchi séparément à la conception du projet.

- › Le groupe d'Angers a travaillé en premier lieu avec l'architecte sur la conception individuelle des logements,
- › Le groupe d'Écouflant a davantage orienté ses réflexions sur la conception des parties communes, l'organisation de la vie sociale et le type d'énergies possibles, notamment le solaire passif.

À la suite du rapprochement des deux groupes, Jacques Lévy devient l'architecte officiel du projet. Il organise des réunions thématiques régulières avec le groupe d'habitants. Les premières réunions de travail ont pour thème la conception globale de l'habitat, du mode de vie et du plan de masse ; puis les habitants sont amenés à travailler sur l'implantation et la conception des habitations mais aussi des espaces collectifs, les prestations, les modes de chauffage, etc.

L'architecte planifie de nombreuses visites du terrain pendant cette phase de conception, afin que les membres du groupe puissent se projeter au maximum.

Par la suite, les habitants sont amenés à réfléchir de manière plus individuelle à la personnalisation de leur propre logement.

Le groupe souhaite intégrer des dimensions environnementales dans la conception de la résidence.



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

En coopération avec la SODEMEL et l'architecte, l'association « Habitat Différent » présente le programme du projet à plusieurs maître d'ouvrage.

En 1984, le Toit Angevin choisit d'endosser ce rôle et travaille avec le groupe pour finaliser les choix techniques, qui doivent répondre à une cohérence architecturale d'ensemble et respecter les contraintes budgétaires.

Les travaux sont lancés au début de l'année 1987. Les habitants sont associés au suivi du chantier.



LES ÉVOLUTIONS MAJEURES DU PROJET

Les espaces mutualisés

Un garage est initialement prévu pour chaque logement. Peu après la livraison de la résidence, une convention est passée entre l'association et le Toit Angevin pour octroyer un statut collectif aux 17 garages et pour encadrer la relation locataires/ bailleur. Le local commun résidentiel de 24 m² est ainsi agrandi par l'annexion de deux garages mitoyens. Les habitants réalisent eux-mêmes les travaux de transformation, le bailleur donne son accord et participe au financement des matériaux (peinture, carrelage...). D'autres garages sont attribués à des usages collectifs (locaux bricolage, jardinage, cave à vin, local « ados », salle de réunion). Les garages restants servent d'espaces de stockage mutualisés.

Les statuts d'occupation

Du locatif à l'accession

Le passage de certains locataires au statut de copropriétaire marque un tournant dans la vie du projet.

Une dizaine d'années après leur emménagement, plusieurs locataires expriment au bailleur social leur souhait de devenir propriétaire des logements qu'ils occupent. Selon eux, le montant plutôt élevé des loyers est proche du niveau de rem-

boursement d'un prêt immobilier. Le Toit Angevin, dans le cadre des dispositions réglementaires applicables, a proposé, dans le cadre de la vente Hlm, de mettre en vente ce patrimoine. Sept ménages deviennent ainsi propriétaires de leur logement à partir de 2001.

Un nouveau statut juridique

La résidence devient une copropriété, gérée par un syndic professionnel.

Un règlement de copropriété est rédigé par le Toit Angevin (aujourd'hui Podeliha, copropriétaire majoritaire), en collaboration avec l'association d'habitants et le syndic professionnel. Ce travail permet de prendre en compte les intérêts de chacune des parties. Par exemple, en cas de petites réparations, il est prévu que le syndic achète le matériel, et que les habitants réalisent eux-mêmes les travaux : cela réduit les charges locatives et de copropriété et permet d'entretenir la dynamique d'autogestion du groupe.

Une commission « copropriété » composée d'habitants copropriétaires est en charge de faire le lien entre les trois parties (organisme Hlm, syndic professionnel, association d'habitants). Podeliha réalise également un point annuel avec l'association afin de pérenniser le mode de fonctionnement en copropriété.

LA VIE DU PROJET

Le mode de gouvernance et les règles de gestion

Le fonctionnement de l'association

L'association est la principale instance de décision et d'animation du groupe. Elle se structure autour d'un bureau (président, vice-président, trésorier, secrétaire général) renouvelé tous les deux ans. Les décisions y sont prises par vote, selon le principe 1 ménage = 1 voix.

Les ressources de l'association sont constituées des cotisations des membres. Elles permettent l'acquisition d'équipements communs pour la résidence, d'organisation d'événements, etc. L'adhésion à l'association d'habitants est obligatoire. Le montant de la cotisation s'élève à 36€/adulte (soit 3€/mois), 9€/jeune vivant au foyer (0,75€/mois), auxquels s'ajoutent 66€/logement (5,50€/mois). Par exemple, une famille de 4 personnes paie chaque mois 13 € à l'association. Des réunions mensuelles (auxquelles participent environ 70% des adhérents) et une AG annuelle (qui rassemble la totalité des membres) permettent aux habitants de réfléchir ensemble au fonctionnement de la résidence et aux animations à venir.

Des commissions thématiques

La gestion de la résidence est assurée par différentes commissions thématiques pérennes (espaces verts, communication, secrétariat, animation...) ou ponctuelles (travaux, événementiel...). La participation aux commissions est tournante et organisée sur la base du volontariat.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

Un document a été rédigé par les habitants pour définir les règles de vie applicables au studio commun. L'entretien courant des espaces

mutualisés est effectué une fois par mois par une équipe tournante constituée de deux familles. Le reste du temps, chaque utilisateur nettoie les lieux qu'il utilise après son passage. L'entretien courant des espaces verts est planifié par la commission jardin. Un « week-end jardin » biennuel est l'occasion de rassembler l'ensemble des habitants pour réaliser les travaux de plus grande ampleur.

Le gros entretien et les travaux ne pouvant pas être réalisés par les habitants sont gérés par le syndic, qui fait appel à des entreprises prestataires.

Le financement du fonctionnement des espaces communs est réparti aux tantièmes et est inclus dans les charges de copropriété et dans les charges locatives.

Les règles d'attribution locative et de revente

Quatre familles sont présentes depuis l'origine du projet, il y a 30 ans. Pour autant, le groupe est resté soudé et dynamique, malgré les différents départs qu'il a connus (depuis une dizaine d'années, le groupe se renouvelle en moyenne à raison d'une famille tous les deux ans).

Les mutations locatives

Podeliha souhaite désormais mettre systématiquement en vente les logements en locatif social en cas de départ du locataire en place. Le bailleur propose dans un premier temps le logement aux locataires de son parc, puis ouvre la vente à d'autres publics de l'accession sociale.

Jusqu'à-là, les nouveaux locataires sont généralement cooptés par l'association d'habitants, qui tient une liste d'attente des candidats qu'elle communique au bailleur. Le locataire doit spécifiquement préciser sur son



formulaire de demande qu'il souhaite intégrer Habitat Différent. Le bailleur réalise ensuite une commission d'attribution logements de manière classique, (en étudiant les plafonds de ressources, l'adéquation taille du logement/taille de la famille, la solvabilité du ménage...).

Lors de la première visite du logement par le nouveau locataire, il est prévu que le locataire actuel soit présent, afin de pouvoir échanger sur la démarche, les règles de vie de la résidence, etc. Le nouveau locataire prend également connaissance de la convention de partenariat qui lie l'association et Podeliha (ex-Toit Angevin) et du guide de l'habitant. Un moment d'accueil convivial est ensuite organisé par le groupe.

Les règles de revente

La première revente d'un logement par un ex-locataire accédant a eu lieu en 2016. Le vendeur a négocié le prix de son logement en fonction du prix du marché de l'époque, en mettant en avant le cadre privilégié de l'habitat participatif, ce qui a pu heurter les convictions du groupe d'habitants.

Afin d'éviter que ce cas de figure ne se reproduise, l'association souhaite désormais que le vendeur échange en amont avec le groupe sur les conditions de la vente et puisse l'associer aux rencontres avec les acheteurs potentiels. Le groupe travaille actuellement à la conception d'un livret de présentation à destination des acheteurs. Les règles qui s'appliquent à la vente relèvent d'un bien immobilier classique. Il doit

s'écouler au minimum 5 ans entre l'achat et la revente d'un logement (le cas contraire, la plus-value effectuée est reversée au bailleur).

Animations et modes de vie du groupe

Les habitants organisent de nombreux moments de vie collective au sein de la résidence : repas, ateliers bien-être, cuisine, activités pour enfants... Des événements sont également planifiés en extérieur : promenade, sortie canoë...

Une jeune fille au pair, travaillant dans plusieurs familles de la résidence a été accueillie par le groupe.

De plus, lorsque leur logement est devenu trop grand, notamment à cause du phénomène de décohabitation (changement de situation, départ des enfants...), certains propriétaires proposent de la colocation à des jeunes actifs ou des étudiants.

L'inscription du projet ans le quartier

La résidence Habitat Différent s'inscrit dans son environnement :

- › La salle commune est mise à disposition d'activités du quartier (par exemple, répétitions de la chorale de quartier).
- › Certains habitants sont membres du conseil consultatif du quartier.

› Le studio commun peut être mis à disposition de sans-abris.

De plus, le groupe communique et promeut la démarche participative :

- › Des portes ouvertes sont régulièrement organisées dans la résidence.
- › Le groupe accueille des sessions de formation sur l'habitat participatif, échange avec des groupes de réflexion et des associations locales.
- › Le groupe tient un blog de vie de la résidence (activités, animation, documents fondamentaux, etc.): <https://hd49.wordpress.com>



LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR

- › Les différentes commissions de gestion de la vie du projet, auxquelles les habitants participent tour à tour, permettent de conserver une implication et une connaissance de chacun sur l'ensemble des thématiques.
- › Doter l'association d'un véritable budget fondé sur la cotisation des membres permet de disposer de plus d'amplitude pour voir réaliser des activités au sein de la résidence, et faire perdurer la dynamique collective du groupe.
- › Maintenir un rythme de réunions mensuelles tout au long de la vie du projet permet de conserver une dynamique de décision collective, et de sans cesse actualiser les activités de la résidence.



RETOURS SUR EXPÉRIENCE DES DIFFÉRENTS ACTEURS

L'ORGANISME HLM

- › En 30 ans d'existence, la **dynamique du groupe ne s'est pas essouffée**. Un noyau dur d'habitants est parvenu à transmettre un mode de fonctionnement et à le faire perdurer. Les nouvelles arrivées d'habitants ont permis de renouveler l'énergie du groupe, de le diversifier et de l'enrichir.
- › **L'inscription de la résidence sur son quartier** contribue à son bon fonctionnement : Habitat Différent fait partie intégrante du quartier et y joue un rôle important.
- › L'opération Habitat Différent a su s'adapter à **l'évolution des attentes des locataires dans le temps** : un travail collaboratif pour la mise en place de l'accession à la propriété et dans la gestion de la copropriété a été réalisé.
- › Si l'opération était envisagée aujourd'hui, sa **conception architecturale et urbanistique serait très différente** :
 - › En termes de densité, Podeliha estime qu'il aurait été possible de réaliser entre 25 et 35 pavillons, là où aujourd'hui, on n'en compte seulement 17.
 - › De plus, la typologie des logements est élevée pour l'usage actuel. En locatif, cela a compliqué le renouvellement des habitants (adéquation entre plafonds de ressource, niveaux de loyer et taille des familles).
- › **Le vieillissement de la population actuelle** d'Habitat Différent pose la question de l'accessibilité et de la capacité à s'engager de manière active dans l'entretien des lieux.

- ▶ **L'opération Habitat Différent est source de divers enseignements pour le bailleur :**
 - ▶ Elle montre qu'il est possible de créer et de maintenir dans la durée du lien social entre les membres de l'habitat participatif. L'opération est exemplaire en matière de longévité.
 - ▶ Une telle opération est une voie pour réinventer la relation entre les locataires et le bailleur, en renforçant l'implication des habitants : la résidence étant autogérée par les habitants, l'intervention du bailleur est beaucoup moins importante que sur une opération « classique ».
 - ▶ En termes de gestion, cela a permis de réaliser des économies de charges locatives, de faciliter l'entretien et la qualité résidentielle du bâtiment (mise en valeur du patrimoine).
- ▶ **Aujourd'hui, le bailleur estime qu'un tel projet serait beaucoup plus compliqué à mettre en œuvre notamment en raison de la conjoncture économique (besoin d'accueillir une population plus nombreuse qui se paupérise), de l'évolution des normes (densités, surfaces), des coûts de construction, etc. Ce type d'opération n'est pas mis en avant car il ne correspond pas à l'attente de l'État et des collectivités locales en matière de logement social. Le mode participatif n'est ainsi pas prioritaire dans la stratégie de développement de logements en locatif social de Podeliha. Dans un contexte détendu, le bailleur s'attache plutôt à assurer une mission de requalification locative. Pour autant, l'organisme n'exclut pas d'envisager des projets d'habitat participatif dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.**



LES HABITANTS

- ▶ Le nombre de ménages dans le groupe -17- permet à certains membres de s'investir moins que d'autres sans pour autant trop déstabiliser la dynamique du groupe. La forte cohésion du groupe donne également la possibilité de **s'engager plus ou moins selon son contexte personnel**.
- ▶ Les habitants les plus anciens du groupe, à la retraite, apprécient de pouvoir rester en contact avec des plus jeunes, de s'investir dans différentes tâches et de rendre service (garde des enfants, lecture de contes, jardinage...). Pour eux, c'est aussi le moyen de transmettre leur expérience. **Ces liens intergénérationnels sont un apport essentiel de cette opération d'habitat participatif.**
- ▶ En 30 ans, seulement trois ménages ont quitté Habitat Différent à la suite d'un désaccord avec le reste du groupe, parce qu'ils ne se reconnaissaient plus dans les modes de vie, ou parce que la dimension participative du projet s'est avérée pesante sur le long terme. Les habitants mettent en avant **l'importance d'instaurer des lieux de communication collectifs (réunions mensuelles, commissions) pour mettre à plat les éventuels désaccords et désamorcer les conflits.**
- ▶ Les habitants précisent qu'il est facile de décrocher de la dynamique collective, en s'enfermant dans sa vie quotidienne. Il faut toujours maintenir un niveau d'efforts pour être présent et actif dans la vie du groupe. Certains mettent en avant le **caractère chronophage d'un tel projet, qui demande beaucoup d'investissement personnel** en phase de réalisation et en phase de vie.
- ▶ Lors des premiers départs, le groupe d'habitants n'était pas suffisamment préparé au renouvellement de ses membres. **Un processus d'intégration des nouveaux arrivants est à construire en amont.**
- ▶ Les habitants considèrent que **l'arrivée de nouveaux ménages dans le groupe est essentielle** : c'est une nouvelle source de dynamisme et d'idées neuves.
- ▶ Les habitants sont inquiets quant au souhait de Podeliha de **mettre en vente systématiquement les logements en cas de départ de locataires** : les acquéreurs n'auront pas le temps de s'imprégner de la dynamique du projet avant de se décider à acquérir leur logement.

Opération MasCobado

Organisme Hlm associé :
Promologis



FICHE D'IDENTITÉ

MASCOBADO (MONTPELLIER) - LIVRÉ EN JUILLET 2016

Nombre de logements : 23

Type de logements : Collectifs

Statut d'occupation

› Locatif : 2 PLUS, 3 PLAI

› Propriété : 9 VEFA

› Accession sociale : 9 PSLA

Typologie des logements et surface moyenne

› T1 : 2 – surface moyenne : 39 m²

› T2 : 3 – surface moyenne : 47 m²

› T3 : 6 – surface moyenne : 61 m²

› T4 : 6 – surface moyenne : 81 m²

› T5 : 6 – surface moyenne : 101 m²

Lieu du projet

Montpellier (34) – ZAC des Grisettes

Début du projet

2010 : constitution du groupe

d'habitants « Habiter c'est choisir »

Fin du projet : Livraison juillet 2016

Nature du lieu : Urbain

Nature de l'opération : Neuf

Caractéristiques techniques de l'opération

› 2 bâtiments dans une opération

› Système constructif mixte : bois béton

› Qualité environnementale : démarche BDM niveau « Or » conception, RT 2012 - 20%

Surface : SHAB : 1 729 m²

Statut juridique : Copropriété

Prix de revient :

2 674 € HT/m² SHAB avec les espaces mutualisés

Prix de vente moyen :

› PSLA : 2 677 € TTC/m²

› Libre : 3 416 € TTC/m²

Partenariats financiers

› SERM : financement d'une partie de l'AMU (3 000 €)

› Ademe : financement d'une partie du surcoût lié à la qualité environnementale du projet

Autres types de partenariat

PUCA : organisation du programme « logement design pour tous » et mise à disposition d'experts en appui aux habitants

Types et surfaces des espaces mutualisés

› 96 m² d'espaces mutualisés bâtis

› 3 chambres d'amis : 13 -20 m²

› 4 buanderies,

› Salle polyvalente : 45 m²

› Terrasse collective : 70 m²

› Serre et potager

Ratio espaces mutualisés/surface construite : 6%

Portage du projet dans l'organisme :

Responsable développement

Languedoc Roussillon

Direction du développement

L'ESH Promologis

Créé en 1954, Promologis, est un acteur essentiel de l'immobilier locatif et de l'accession à la propriété dans le Grand Sud. Il gère un patrimoine de près de 25 000 logements locatifs dans les régions Occitanie et PACA composé d'appartements et pavillons à destination des jeunes salariés, des familles, des seniors et des étudiants. Adossé à Action Logement et à la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées, Promologis intègre les différents savoir-faire pour accompagner locataires et accédants dans leur parcours de vie immobilière et possède également une filiale dédiée à la gestion des copropriétés (Promo Pyrène).

LES POINTS-CLÉS

- › Un projet mixte : locatif social, propriété, location-accession.
- › À l'origine, un appel à projet de la ville de Montpellier.
- › Un groupe d'habitants auto-constitué, qui absorbe en cours de projet un deuxième groupe.
- › Deux assistances à maîtrise d'usage (AMU) successives accompagnent l'animation du groupe, la définition de l'esquisse, l'assistance des habitants dans le montage juridique et le suivi budgétaire de l'opération.
- › Des habitants qui participent aux frais d'études des AMU et de l'architecte en phase de conception.
- › Les habitants sont maîtres d'ouvrage pour la conception et la programmation de l'opération. Promologis intervient dans une deuxième phase pour finaliser la conception et la programmation au côté des habitants, puis devient maître d'ouvrage en phase de réalisation. Cela est formalisé dans une convention de partenariat passée entre les habitants et Promologis.
- › Les foyers en accession ont la possibilité d'effectuer par eux-mêmes les travaux de finition de leur logement (revêtement des sols et murs, robinetterie, aménagement de la cuisine, etc).
- › Un régime de copropriété géré par un syndic bénévole.



CONTACTS

www.promologis.fr

Contact : Stéphane Moisset, Directeur Zelidom
s.moisset@zelidom.fr – Tél. 05 61 10 50 06



BILAN

L'opération MasCobado est un projet pilote qui permet à Promologis d'expérimenter les méthodes d'habitat participatif. L'entreprise souhaite accompagner ponctuellement des groupes d'habitants déjà constitués, mais considère que le développement de l'habitat participatif n'est pas l'outil essentiel d'une production de logement.



GENÈSE DU PROJET

À l'origine, une initiative citoyenne

Le projet naît en 2010 de l'opportunité d'une friche urbaine laissée par la démolition d'un lycée dans le centre-ville de Montpellier. Un groupe d'habitants composé de 15 ménages se réunit pour porter un projet d'habitat participatif sur cette friche. La plupart des membres sont candidats à la propriété, d'autres à la location-accession et d'autres à la location. L'association « Habiter c'est choisir » est créée. Mais des difficultés d'ordre technique et juridique compliquent le montage du projet en centre-ville.

Un appel à projet de la ville de Montpellier

En 2012, la ville de Montpellier adhère à la charte du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif et lance un appel à projets. Elle réserve deux parcelles dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Grisettes, à l'ouest de Montpellier pour développer ce type d'habitat. Cinq ménages de l'association



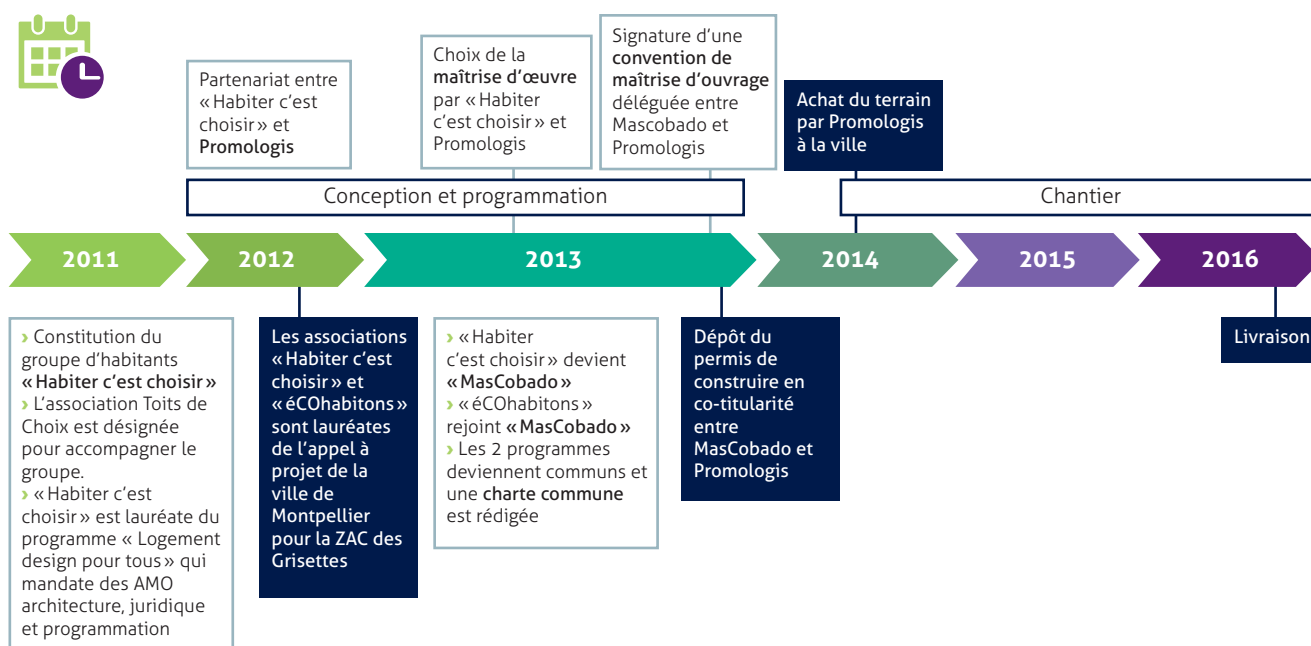
« Habiter c'est choisir » décident de monter un nouveau groupe projet pour répondre à cet appel, et sont sélectionnés par la SERM (Société d'équipement de la région Montpellieraise), aménageur public de la ZAC, pour monter une opération sur une des deux parcelles de la ZAC. L'association « éCOhabitons » remporte la deuxième parcelle. Les deux groupes finiront par se rapprocher au cours du montage de l'opération pour former un projet commun, « MasCobado ».

La recherche de partenaires pour monter le projet

Le groupe « Habiter c'est choisir » fait appel à Toits de Choix, société

de conseil spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatif pour conduire le projet. La municipalité impose la présence d'un maître d'ouvrage professionnel au côté du groupe d'habitants, dès le montage du dossier de candidature. L'ESH Promologis devient partenaire du projet en 2012 pour piloter le chantier et sécuriser le montage financier. En s'associant avec un bailleur social, le groupe souhaite offrir une solution à tous ses membres, composé de foyers aux situations patrimoniales très variées. Cela permet ainsi à chacun de participer au projet dès le départ.

CHRONOLOGIE



Opération MasCobado

Organisme Hlm associé : Promologis

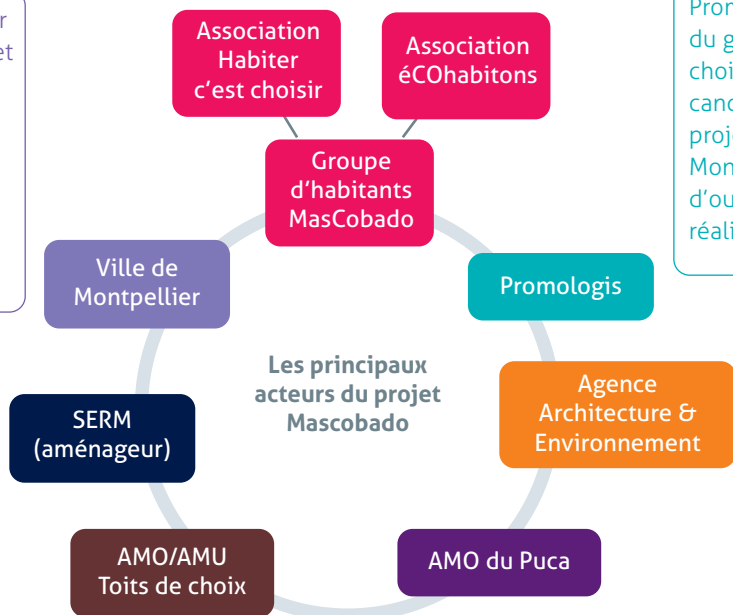
CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DU PROJET

Les groupes d'habitants « Habiter c'est choisir » et « éCOhabitons » remportent l'appel à projet de la ville. Le groupe « Habiter c'est choisir » devient « MasCobado », puis absorbe « éCOhabitons ».

La ville de Montpellier lance un appel à projet pour la réalisation de 2 projets d'habitat participatif sur la ZAC des Grisettes. Elle vend par la suite ces parcelles à Promologis.

Promologis est partenaire du groupe « Habiter c'est choisir » dès l'étape de candidature à l'appel à projet de la ville de Montpellier. Il est maître d'ouvrage pour la phase de réalisation de l'opération.

Le SERM (Société d'équipement de la région montpelliéraine) est aménageur de la ZAC des Grisettes. Il sélectionne les groupes candidats à l'appel d'offre de la ville de Montpellier.



L'Agence Architecture & Environnement est la maîtrise d'œuvre du projet. Elle est choisie de concert entre Promologis et les habitants.

La société de conseil Toits de choix est retenue par le groupe « Habiter c'est choisir » pour accompagner le projet d'habitat participatif en tant qu'assistance à maîtrise d'usage. Elle accompagne le groupe dans la définition du programme architectural, et appuie le groupe « éCOhabitons » après qu'il a rejoint MasCobado.

Le Puca (Plan urbanisme construction architecture) est une agence interministérielle de recherche. Il mandate des AMO en renfort pour le projet du groupe « Habiter c'est choisir » qui accompagnent les habitants dans la phase de conception.

LE TERRAIN

Le terrain se situe dans la ZAC des Grisettes, à l'Ouest de Montpellier. La ZAC a une superficie de 20 hectares, et pourra accueillir 1 500 logements environ. Elle se situe à côté d'un agri-parc de 18 hectares. Elle

sera dotée d'un groupe scolaire, d'une crèche, d'un EHPAD, et d'un pôle de services santé. Le site étant desservi par une ligne de tram de Montpellier, les déplacements en voiture seront diminués.

Cette zone d'aménagement comporte un cahier des charges à respecter, assuré par le SERM. Le terrain est acheté à la municipalité par Promologis à l'automne 2014.



LA CONSTITUTION DU GROUPE D'HABITANTS

Le choix de l'assistance à maîtrise d'usage

Afin de répondre aux objectifs incombant à une maîtrise d'ouvrage collective, l'association « Habiter c'est choisir », confie rapidement la conduite du projet à Toits de choix.

La SERM accorde une aide de 3 000 € pour subventionner cet accompagnement nécessaire à la conduite du projet. Toits de choix est chargé du pilotage du projet, son organisation, l'assistance à la rédaction des cahiers des charges, dont le préprogramme, l'assistance au montage juridique ou encore la mise en place et le suivi des outils budgétaires. Financé dans un premier temps par les habitants, le coût de l'assistance à maîtrise d'usage (honoraires de 153 360 € HT) est ensuite repris par Promologis et intégré au coût de l'opération.

Fin 2011, le projet est lauréat du programme « Logement design pour tous » du Puca (Plan urbanisme construction architecture), qui a pour ambition d'apporter des réponses aux nouveaux enjeux du logement, en prenant autrement en compte les usages. Le Puca met ainsi à disposition des habitants le renfort d'une équipe d'assistance à maîtrise d'usage : architectes-designers, programmiste, juriste et avocat.

La formation du groupe

L'association « Habiter c'est choisir » s'étoffe avec la venue de nouveaux ménages, et affirme le souhait de réaliser un projet d'environ 30 logements. Le groupe souhaite bloquer 50% des logements restants le plus longtemps possible pour des jeunes foyers, qui en fonction de leurs moyens pourront habiter ces logements en propriété pleine, en location, ou en accession sociale dans le cadre d'un partenariat avec un opérateur spécialisé.

Les membres de l'association « Habiter c'est choisir » retenus dans le cadre de l'appel à projet lancé par la ville de Montpellier sur la ZAC des Grisettes, deviennent en 2013, l'association MasCobado. Les habitants doivent

respecter les plafonds de ressources PLAI et PLUS pour les logements en locatif social et les plafonds PDLA correspondants pour l'accession sociale.

Le groupe éCOhabitons également lauréat de l'appel à projet d'habitat participatif rencontre des difficultés (plusieurs foyers sont partis, ils n'ont plus d'accompagnement professionnel...). Le groupe prend ainsi la décision de se rapprocher de MasCobado.

La formalisation du groupe

En 2013, les deux groupes fusionnent au sein de l'association collégiale MasCobado. Une charte commune de voisinage est signée entre les deux groupes, ainsi qu'un règlement intérieur et un règlement de copropriété.

Le principe d'une opération commune de 23 logements répartis sur deux bâtiments est validé par la commission municipale en septembre 2013.

Toutes les décisions sont prises par consentement. Le vote est possible en cas de blocage, mais le groupe n'y a jamais eu recours.

FICHE D'IDENTITÉ

Groupe d'habitants à la livraison

Taille du groupe : 23 ménages

Composition des ménages

Famille avec enfants : 8
 Personne seule avec enfants : 4
 Personne seule : 10
 Couple sans enfants : 1

Âge des habitants (enfants inclus)

Moins de 20 ans : 21
 20-40 ans : 9
 40-65 ans : 21
 Plus de 65 ans : 5



LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

LE MONTAGE JURIDIQUE

En phase projet

Dans un premier temps, les habitants maîtrisent la conception et la programmation de l'opération, en partenariat avec Promologis. Une convention de partenariat entre MasCobado et Promologis est signée en octobre 2013, qui attribue la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage en phase de réalisation de l'opération à Promologis. Elle organise donc un « passage de relais » de la maîtrise d'ouvrage de l'opération de MasCobado à Promologis. Le bailleur social prend en charge toutes les responsabilités opérationnelles du projet, et apporte des garanties financières au groupe.

Le permis de construire est déposé en co-titularité fin 2014. Les contrats de réservations pour les logements en VEFA et en PSLA sont signés.

Après la livraison

L'AMU juridique, mandatée par le Puca, propose le régime de la copropriété pour la gestion du futur habitat participatif. Les habitants, assez peu impliqués dans les questions juridiques, faute de compétences suffisantes sur le sujet, adoptent ce statut. La copropriété sera gérée par un syndic bénévole, appuyé par Promologis dans

un premier temps sur différents thèmes : règlement de la copropriété, analyse des coûts, répartition des charges, etc. Promologis est par exemple présent dans l'organisation de la première Assemblée Générale des copropriétaires.

LE MONTAGE FINANCIER

Pour les logements en accession, en locatif social et en location-accession

L'opération a été portée financièrement par Promologis, tant pour les logements en accession, qu'en locatif social, qu'en location-accession.

Pour les espaces partagés

Le financement de la construction des espaces mutualisés a été porté par Promologis, sur la base de ses fonds propres. Une partie de ce prix a été imputée sur les prix de vente de logements, selon un montant qui dépend du statut du logement. Par exemple, un montant plus élevé est imputé aux logements en VEFA qu'aux logements en PSLA. Le montant restant, correspondant aux logements en locatif social, ne peut pas faire l'objet d'un loyer facturé par Promologis.



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Le choix de la maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre a fait l'objet d'une décision collégiale entre le groupe d'habitants et Promologis. Trois candidats ont été retenus pour un oral, à la suite duquel ils ont chacun organisé des ateliers avec les futurs habitants. L'architecte choisi a une référence en habitat participatif, et a convaincu les habitants lors des ateliers par ses qualités d'écoute et de compréhension du projet.

La programmation

Dans une première phase, le Puca travaille avec l'association « Habiter

c'est choisir ». Il organise des ateliers de sensibilisation aux modes d'habiter, pour aider les habitants à « rêver leur logement », sans tenir compte des réalités financières et en l'absence de culture architecturale, en se basant sur les diverses fonctions que doivent remplir un logement. Dans ces ateliers, les espaces partagés sont évoqués. Le collectif adopte ensuite une méthodologie de travail basée sur l'organisation d'ateliers et de journées de travail mensuels. Le projet est découpé en tâches (architecture, modes de vie, juridique, etc.) qui font l'objet d'un programme et sont gérées



par un groupe de travail dédié. Les résultats des travaux sont soumis en réunion plénière.

Les membres issus de l'association éCOhabitons, qui rejoignent plus tardivement MasCobado, bénéficient de sessions de rattrapage de sensibilisation à la programmation avec l'accompagnateur Toits de choix.

La conception architecturale

Le programme du premier bâtiment est mis au point par les architectes-

designers mandatés par le Puca. C'est Toits de choix qui assure le programme du deuxième bâtiment au côté des anciens membres d'ÉCO-habitons.

Les habitants participent financièrement aux frais d'études des AMU et de l'architecte, en fonction des moyens de chacun.

Pour les parties privatives, chaque ménage rencontre individuellement l'architecte pour définir son futur logement.

Promologis joue un rôle de «tri» dans la programmation. Il cherche à comprendre les souhaits et les choix des habitants et à ramener le programme à un principe de réalité. Promologis a également conseillé les ménages en fonction de leur capacité financière sur les statuts auxquels ils pouvaient prétendre.

Pour les logements en locatif social, dont Promologis est propriétaire, un rôle plus important a été adopté dans la définition du programme architectural, dans un souci de maî-



trise des coûts et des standards nécessaires à l'attribution des logements, sans toutefois imposer trop d'éléments aux futurs locataires. L'idée du projet était en effet qu'ils soient associés à la définition de leur logement, comme les autres membres du groupe.

Pour les logements en PSLA, Promologis indique un budget limitatif mais laisse une grande liberté aux ménages dans la définition du programme architectural.

Concernant la finition des appartements, il a été décidé de fixer un

socle commun pour certains éléments : distribution des cloisons, espaces dédiés aux placards, réseau et appareillage électrique, plomberie, ventilation, chauffage, et de proposer des variantes pour le reste : revêtement des sols et des murs, robinetterie, meubles de cuisine, etc. Chaque foyer peut soit effectuer lui-même les travaux, soit les confier aux entreprises prestataires. Au final, peu de personnes ont réalisé les travaux eux-mêmes, hormis quelques ménages qui ont installé leur cuisine.



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des prestataires

Promologis a organisé des consultations et des commissions d'appel d'offre, auxquelles les habitants étaient associés en tant qu'auditeurs libres. Le choix des prestataires revenait cependant à Promologis. Ce procédé a permis de rendre transparent les choix faits par Promologis et de renforcer la confiance des habitants.

Les choix techniques du projet (matériaux, etc.) ont fait l'objet d'une validation par l'ensemble du groupe d'habitants et de Promologis.

Le chantier

Promologis assure seul le pilotage du chantier, comme défini dans la convention de partenariat.

Pour autant, le groupe est impliqué dans le suivi du chantier : la convention prévoit des visites bimestrielles pour l'ensemble du groupe et des réunions de chantier auxquelles deux membres de l'association peuvent participer.

Néanmoins, des habitants se rendent régulièrement sur le chantier de façon informelle. Cela complique les relations avec Promologis et les entreprises prestataires, qui se voient parfois recevoir des ordres directement des habitants.

La livraison

L'opération a été livrée fin juillet 2016.



LA VIE DU PROJET

Le mode de gouvernance et les règles de gestion

L'association MasCobado rassemble tous les membres du groupe d'habitants. Elle fonctionne par groupes de travail thématiques : relations extérieures, communication interne, espaces extérieurs, vivre ensemble, finances. Chaque habitant doit faire partie d'au moins un groupe de travail, il y a entre 2 et 5 habitants par groupe selon les besoins. Une réunion plénière est organisée une fois par mois avec l'ensemble des habitants, dans laquelle les décisions sont prises par consentement.

En entrant dans le groupe, chaque adhérent verse une cotisation à l'association d'un montant de 20 €. Depuis avril 2014, chaque foyer verse également 20 € par mois à l'association afin de constituer un fonds destiné à l'achat d'outil pour le jardin, à l'ameublement des chambres, etc.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

Les charges liées aux espaces mutualisés sont gérées par un syndic bénévole. Les consommations d'eau, d'électricité, et les charges (ordures ménagères) des communs sont facturées par le syndic aux tantièmes des appartements, par des appels de fonds trimestriels. Pour les locataires, Promologis procède à un appel de charges envoyé en même temps que la quittance du loyer.

Le fonctionnement de certains espaces partagés est financé au prorata de l'utilisation : 0,30 € par machine à laver, 5 € pour l'utilisation d'une chambre (limitation à 40 nuitées par ménage), 10 € location de la salle commune pour un usage personnel, etc. Les réservations se font via un planning en ligne.

L'entretien courant est réalisé par les habitants, selon un planning défini.

Les attributions locatives sociales et les règles de revente**Les attributions locatives sociales**

Le projet a obtenu une dérogation spécifique de la Commission d'attribution locative pour que les ménages impliqués dans le projet soient attributaires des logements en locatif social de fait. L'accord des réservataires a été obtenu en amont, et une réservation préfectorale a été délocalisée sur une autre opération.

Par la suite, en cas de mutations, les nouveaux locataires suivent le processus classique de Commission d'attribution locative, et doivent adhérer à la charte de valeurs définie par le groupe, même si elle n'est pas contractuelle.

Les règles de revente

En cas de revente d'un logement, le groupe d'habitants agréé l'acquéreur, qui s'engage également à respecter la charte de valeurs, le règlement intérieur, le règlement de copropriété et doit devenir adhérent de l'association. A noter également, qu'il n'existe pas à MasCobado de clause de non spéculation.

L'inscription du projet dans le quartier

Les habitants souhaitent impulser une dynamique dans le nouveau quartier de la ZAC : la salle commune est accessible depuis la rue pour faciliter l'organisation d'activités, des visites ont été organisées pour les habitants du quartier, et certains membres du groupe font partie du comité de quartier. Les habitants sont impliqués dans la création d'un jardin partagé à l'échelle du quartier et souhaitent élaborer un système d'achats groupés.

**LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR POUR L'ORGANISME HLM**

- Organiser des ateliers avec les candidats lors du processus de sélection de la maîtrise d'œuvre pour permettre de choisir l'architecte en fonction de ses qualités d'écoute, sa capacité à comprendre les souhaits des habitants.
- En phase de conception et de programmation, organiser le groupe d'habitants en sous-groupes de travail thématiques, qui rapportent régulièrement l'avancée de leurs travaux à l'ensemble de l'association.

L'ORGANISME HLM PROMOLOGIS

- ▶ Pour Promologis, il est plus facile de monter un projet d'habitat participatif à partir d'un groupe d'habitants existant, à la recherche d'un opérateur. Promologis a ainsi pris le « train en marche ».
- ▶ L'accompagnateur du projet, Toits de choix, a joué un rôle clé dans les premières étapes du projet. Il permet notamment de renforcer la crédibilité du groupe d'habitants auprès des élus. Dans la phase de programmation, Toits de choix est un appui et une interface indispensable pour traduire les attentes des habitants au bailleur social et aux architectes et inversement.
- ▶ Le process suivi pour le montage de l'opération est complexe pour Promologis. Il oblige l'organisme à revisiter ses modes de production et à s'adapter à de nouvelles méthodes. Promologis a par exemple été amené à créer des logements de type T5, ce qui était novateur.
- ▶ Il est important de cadrer les choix des habitants en phase de programmation. Les habitants ont tendance à vouloir « faire de la maison individuelle dans du collectif », et à être exigeants dans leurs choix de programmation. L'organisme doit endosser un rôle d'expert, et leur expliquer les conditions de faisabilité techniques et économiques de l'opération. Pour autant, il ne faut pas « brider » le groupe, au risque de perdre la dynamique collective. Le bailleur social ne doit pas intervenir dans le processus de décision du groupe
- ▶ Aujourd'hui, la question du financement des espaces mutualisés est un élément à creuser pour le montage d'opérations d'habitat participatif comprenant des logements en locatif social : comment valoriser ces espaces collectifs ?
- ▶ Dans la phase de réalisation, l'organisme doit occuper sa position d'expert métier. Le groupe d'habitant doit s'immiscer le moins possible dans le suivi du chantier. Il est nécessaire d'être pédagogue auprès du groupe en amont pour préciser son champ de responsabilités, et éviter qu'il ne donne des ordres aux prestataires. Pour cela, la convention de partenariat signée entre Promologis et les habitants permet de cadrer le rôle de chacun.
- ▶ Il faut trouver un moyen d'impliquer le groupe dans le suivi du chantier afin de gérer le « temps mort » de la phase de construction : visites et réunions de chantier pilotées par le maître d'ouvrage.



BILAN

- ▶ Le coût de construction de l'opération a dépassé les coûts habituels de Promologis, en raison de certains choix architecturaux et écologiques, effectués par le groupe. Le projet ne permet pas en l'état de dégager de marge, et paraît à ressources égales, difficile à reproduire, d'autant que le temps consacré est considérable.
- ▶ Il s'agit d'un projet expérimental, qui permet d'innover en matière sociale, environnementale, technique, juridique et financière. Le bâtiment répond exactement aux besoins de ses occupants.
- ▶ Le projet a eu relativement peu d'impacts sur les pratiques internes. Promologis étant basé à Toulouse, peu de collaborateurs ont été impliqués dans le montage et le suivi de l'opération.



LES HABITANTS

- ▶ Les bâtiments livrés semblent correspondre aux attentes des habitants. Les espaces partagés remplissent leur rôle de création de lien social : l'espace central pensé comme un cœur de village est un lieu d'échange incontournable, les coursives largement surdimensionnées offrent des possibilités d'aménagement convivial, les mezzanines et le patio sont propices à l'interactivité.
- ▶ L'organisation en groupes de travail thématiques permet aux habitants d'être plus efficaces et de s'impliquer sur des sujets précis. La réunion plénière mensuelle est l'occasion de réunir l'ensemble des habitants pour faire le point et prendre des décisions collectives.
- ▶ Après la livraison, le groupe doit faire face à la réception des travaux (constater les malfaçons) et émettre des réserves puis vérifier les travaux de corrections.
- ▶ L'emménagement n'est pas un aboutissement. Pour faire vivre le projet le groupe doit continuer de lancer des projets. Plusieurs chantiers sont actuellement en cours de réflexion : la création d'un conseil des enfants, l'aménagement de la salle commune, la définition d'un protocole d'intégration pour les nouveaux arrivants.
- ▶ Les habitants ont la volonté d'inscrire leur projet dans le quartier des Grisettes : des visites ont été organisées pour les habitants du quartier, la salle polyvalente est accessible facilement depuis la rue, les habitants font partie du comité de quartier.



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE

- ▶ L'accompagnement en amont des habitants par les experts de la PUCA a permis d'initier les membres du groupe à l'architecture. Les connaissances ainsi acquises leur ont permis une certaine émancipation et ont facilité les échanges avec les architectes du projet. Cette formation est primordiale dans la mise en œuvre d'un projet d'habitat participatif, et doit être réalisée sur une certaine durée afin de laisser le temps au groupe d'appréhender certains aspects techniques, d'acquérir le vocabulaire, de comprendre et de s'approprier les concepts, etc.
- ▶ En phase de programmation, il faut être vigilant à l'articulation entre le travail individuel de personnalisation des logements et les choix collectifs.

Dans les ateliers individuels, l'architecte peut avoir tendance à percevoir le ménage comme un client, et perdre de vue la dimension collective du projet. La présence de l'AMU à cette étape permet de replacer les choix individuels dans un contexte collectif.

- ▶ La durée de la programmation participative (supérieure à des opérations conventionnelles) doit être intégrée en amont par les équipes de maîtrise d'œuvre. Dans les opérations qu'il accompagne actuellement, Toits de Choix propose désormais une méthodologie établie à l'architecte.
- ▶ Impliquer financièrement les habitants permet de les responsabiliser en termes financiers. «Le bailleur doit éviter de vouloir protéger les

habitants des dimensions financières et opérationnelles de l'opération. Les habitants doivent comprendre comment ça fonctionne, avoir accès à l'ensemble des données, pour ne pas avoir le sentiment d'avoir une boîte noire devant eux». Cela permet d'en faire des «acteurs raisonnables et responsables». Cela participe à la construction du groupe en créant un sentiment d'appartenance.

- ▶ L'autonomie du groupe d'habitants s'acquiert progressivement, au cours du montage de l'opération. L'AMU doit apprendre au groupe à être le plus indépendant possible, afin qu'il puisse gérer par lui-même l'opération une fois livrée.

Opération Praxinoscope

Organisme Hlm associé :
OPH Montreuillois



FICHE D'IDENTITÉ

LE PRAXINOSCOPE (MONTREUIL) – LIVRAISON PRÉVUE MI 2019

Nombre de logements : 14

Type de logements : Collectifs

Statut d'occupation

Location :

› 6 PLUS

› 3 PLAI

› 5 PLS

Typologie des logements

› T1 : 1 – surface moyenne : 34 m²

› T2 : 2 – surface moyenne : 51 m²

› T3 : 6 – surface moyenne : 62,5 m²

› T4 : 5 – surface moyenne : 86,5 m²

Lieu du projet

Montreuil (93) ZAC Boissière Acacia

Début du projet : Été 2011 :

constitution du groupe d'habitants

Fin du projet : Livraison prévisionnelle

2^e trimestre 2019

Nature du lieu : Périurbain

Nature de l'opération : Neuf

Opération intégrée à une opération de 57 logements en locatif social

Caractéristiques techniques de l'opération

› Certification Habitat &

Environnement profil A

› Label niveau RT 2012-20% délivrée par CERQUAL

› Construction mixte bois

Surface : 1 017 m² SHAB

Statut juridique : Propriété de l'OPH Montreuillois

Prix de revient :

2 916 €/m² SHAB HT avec les espaces mutualisés

Partenariats financiers

› Ville de Montreuil : subvention au titre de la surcharge foncière (98 000 €)

› État : subventions PLUS PLAI (144 000 €)

› Fondation de France : subvention à l'association pour le financement de l'AMU (154 734 €)

Autres types de partenariat

› Ville de Montreuil : identification du terrain et partenaire du projet

Types et surfaces des espaces mutualisés

› 1 partie activités : 80 m²

› 2 terrasses

› Potager partagé

Ratio espaces mutualisés/surface construite : 8%

Portage du projet dans l'organisme :

Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage

L'OPH Montreuillois

L'OPH Montreuillois (OPHM) est l'office public communal de la ville de Montreuil. Il gère 11 800 logements sur la commune et compte 330 collaborateurs.

L'OPHM produit chaque année environ 100 logements de différentes natures : logements sociaux familiaux, logements sociaux adaptés à des publics spécifiques (ateliers d'artistes, personnes âgées, personnes handicapées, etc.), logements en accession sociale à la propriété.

L'OPHM a déjà plusieurs opérations d'habitat participatif à son actif :

- › Une première opération expérimentale en 1992, « Le Luat ».
- › Le projet des Babayagas, qui propose une structure alternative d'accueil des personnes âgées, en 2012
- › Le foyer du Nouveau Centenaire, qui reloges des travailleurs migrants selon un mode autogéré, en 2015.



CONTACTS

<http://www.ophmontreuillois.fr>

Contact : Camille Heitz, Chargée d'opérations

cheitz@ophmontreuillois.fr

Tél. : 01 49 20 36 32

LES POINTS-CLÉS

- › À l'origine **une initiative de la ville de Montreuil.**
- › À l'origine, **un groupe d'habitants auto-constitué**
- › Un projet exclusivement en **locatif social.**
- › **Un protocole d'accord** signé en amont de l'opération pour cadrer les engagements des parties : habitants et organisme Hlm.
- › **Deux phases de recomposition presque totale du groupe.**
- › Une volonté forte des habitants de **dynamiser le quartier du haut Montreuil**, dans lequel s'inscrit l'opération.
- › **Un architecte jouant également le rôle d'assistance à maîtrise d'usage.**
- › Deux blocages successifs du projet en cours de montage de l'opération :
 - › Le décalage du calendrier de la ZAC accueillant le projet
 - › Un temps de négociation avec la DRIHL lors des demandes d'agrément État : l'OPHM a dû abandonner l'aspect participatif du projet.



BILAN

L'OPHM ne projette pas dans l'immédiat de reproduire une opération d'habitat participatif en locatif social tant que les règles d'attribution de logements locatifs sociaux n'auront pas évolué.

GENÈSE DU PROJET

Un territoire historiquement favorable à l'habitat participatif

Depuis plusieurs décennies, des projets d'innovation sociale sont initiés sur le territoire montreuillois par des collectifs d'habitants engagés, soutenus par la ville de Montreuil. Depuis 2011, la municipalité souhaite développer plus fortement les projets d'habitat participatif, et accompagne ces dynamiques citoyennes.

Dans cette optique, la ville inscrit une opération en habitat participatif dans le traité de concession de la ZAC Boissière-Acacia. Initiée en 2010 dans le quartier nord de Montreuil par la Communauté d'agglomération Est Ensemble, cette ZAC est l'une des premières opérations du grand projet de requalification

des Hauts de Montreuil et affiche un haut niveau d'ambition en matière d'urbanisme durable.

Un groupe d'habitants auto-constitué

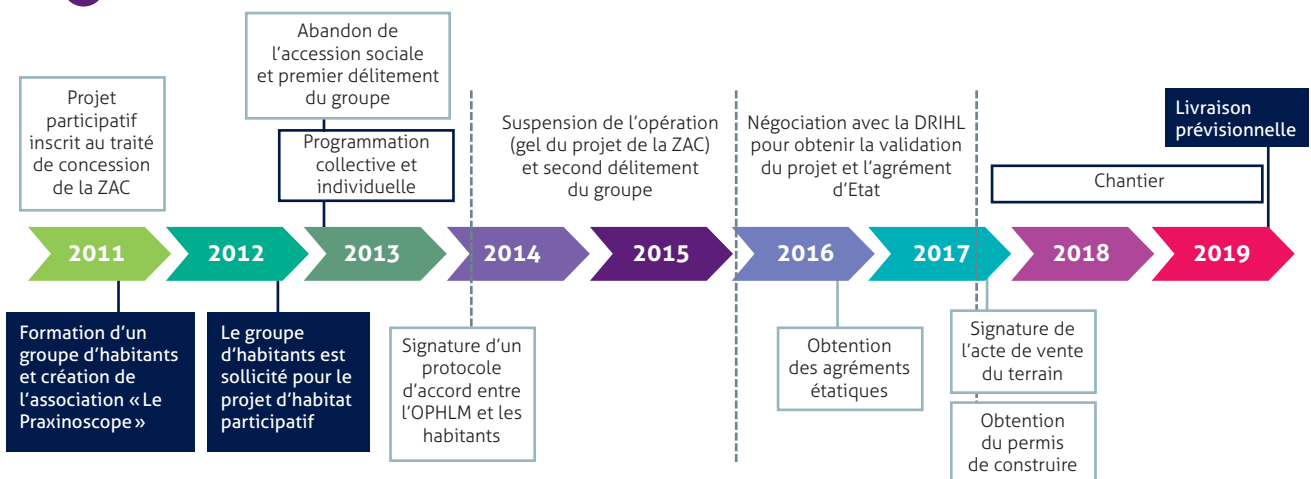
Courant 2011, un groupe de trois ménages amis se forme et amorce une réflexion sur un mode d'habitat alternatif. Ils se mettent en relation avec Thomas Huguen, (coopérative d'architecture Archi Éthic), qui les informe du projet participatif souhaité par la mairie de Montreuil au sein de la future ZAC Boissière-Acacia. Le groupe s'élargit et est identifié pour ce projet en septembre 2012. La municipalité oriente le groupe vers l'OPH Montreuillois, qu'elle désigne comme maître d'ouvrage de



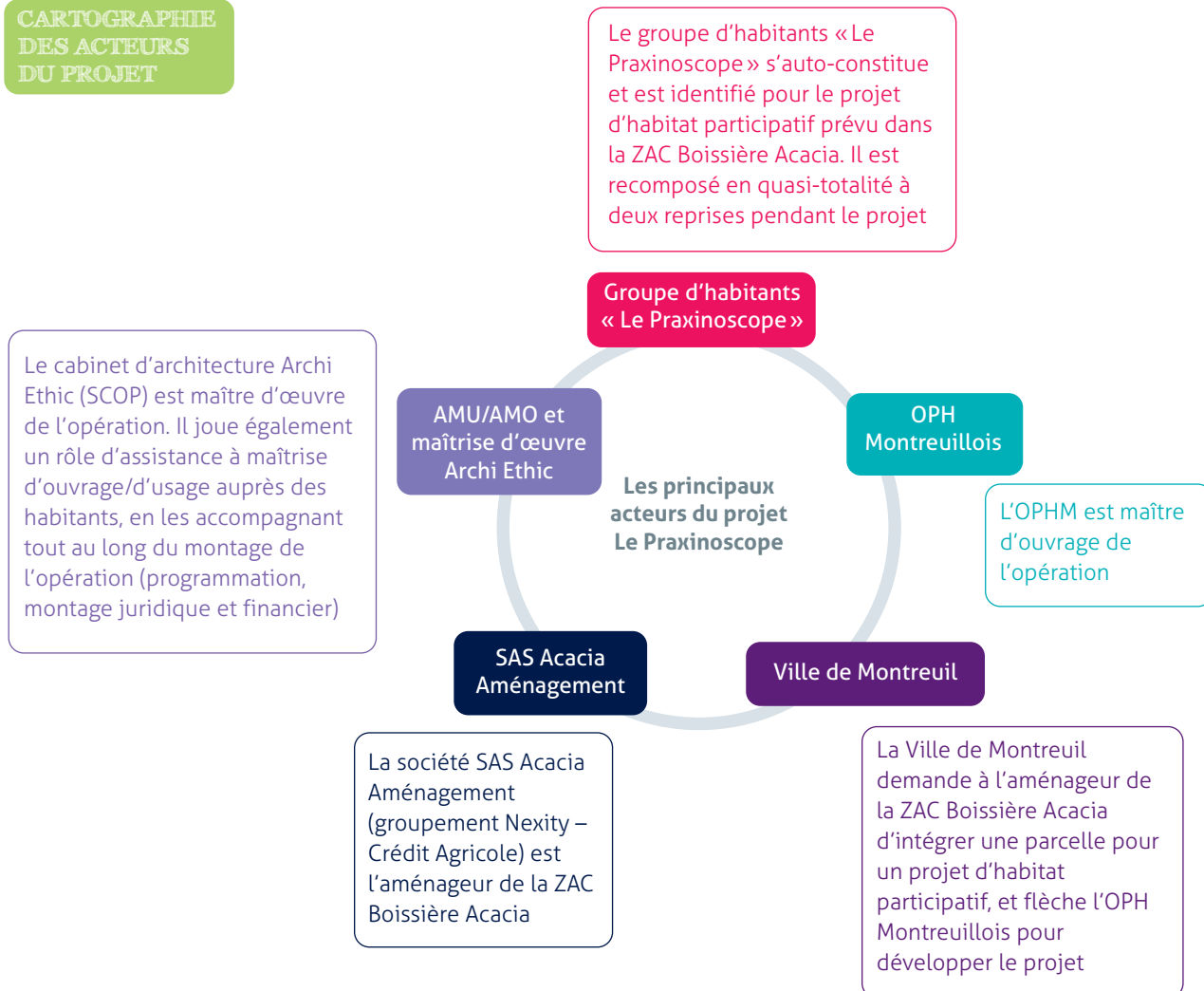
©Archi Ethic

l'opération. L'office a en effet déjà eu l'occasion de monter ce type d'opération en coopération avec la ville dans le cadre du projet des Babayagas et du foyer du Nouveau Centenaire.

CHRONOLOGIE



CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DU PROJET



LE TERRAIN

La ZAC Boissière-Acacia couvre une superficie de 13 hectares. Le terrain est acheté par l'OPHM en mai 2017. Le programme de la ZAC prévoit à horizon 2021 la création d'environ 1 200 logements dont 40% de logements sociaux, de locaux d'activités économiques et des commerces, la création d'un groupe scolaire, d'un

équipement petite enfance, la relocalisation d'un terrain de sport et la réalisation d'espaces publics et de parkings. Plusieurs lignes de transports desserviront la ZAC (4 lignes de bus, prolongement du métro, arrêt du futur tram), ce qui permettra aux habitants de limiter les déplacements en voiture.



LA CONSTITUTION DU GROUPE D'HABITANTS

Le choix de l'assistance à maîtrise d'usage

Une fois le groupe initial d'habitants retenu par l'OPHM et la ville de Montreuil, un financement de la Fondation de France est obtenu en 2012 pour permettre au groupe de rétribuer la prestation d'accompagnement de la coopérative Archi Éthic (157 734 €). Cette-dernière est l'architecte du projet, et joue également un rôle d'assistance à la maîtrise d'usage auprès des habitants (appui à la conception du projet d'habitat) et à la maîtrise d'ouvrage (appui au montage juridique et financier de l'opération). Une partie du travail réalisé par l'architecte est bénévole.

La formation du groupe

Les évolutions du groupe

On compte deux phases de recomposition du groupe :

- › À l'origine, il est prévu que l'opération soit réalisée en accession sociale à la propriété. Cependant, fin 2012, l'accession sociale est abandonnée, étant donné les moyens financiers insuffisants des ménages pour pouvoir contracter un emprunt. De nombreux ménages, qui espéraient avoir l'occasion de devenir propriétaires grâce au projet quittent le groupe à ce moment-là, d'autres choisissent de poursuivre le projet en locatif social.
- › En 2013, le calendrier de la ZAC Boissière-Acacia est retardé, ce qui bloque le projet du Praxinoscope et fait partir plusieurs ménages du groupe. Le projet reprend en 2015.

Du groupe initialement formé en 2012, il reste désormais un ménage. Les autres ménages les plus anciens rejoignent le projet courant 2013.

Le processus de candidature et de cooptation

La communication autour du projet se fait par différents canaux : presse généraliste, circuit de l'habitat participatif (Éco habitat groupé), réseaux relationnels de chacun, journal locataires de l'OPHM.

Le recrutement des ménages candidats est réalisé par les habitants :

- › Les ménages candidats participent à une ou plusieurs réunions de travail classiques, avec le groupe d'habitants déjà formé.
- › À la suite de ces réunions, si le ménage candidat confirme son intérêt, les membres du groupe décident ensemble de coopter le ménage, en s'assurant qu'il partage les valeurs du projet.

- › L'architecte, en concertation avec l'OPHM, vérifie que le ménage candidat remplit certains critères : respect des plafonds de ressources, typologie adéquate de l'appartement par rapport à la taille de la famille.

Jusqu'à l'interruption de la démarche participative, il manque 7 foyers dans le groupe. Il est en effet plus difficile d'attirer des ménages pour des logements en PLS, au niveau de ressources plus élevé et souhaitant s'installer dans le quartier du haut Montreuil, moins côté que le bas Montreuil.

Les habitants envisagent alors d'ouvrir le groupe à une personne en situation de handicap et de réserver un des T4 restants pour la réalisation d'une colocation étudiante ou intergénérationnelle.

La formalisation du groupe

Une charte de valeurs

Une charte est élaborée en 2012 pour définir le fonctionnement du groupe en phase projet. Elle est retravaillée avec le nouveau groupe en 2015. Les ménages qui rejoignent le groupe au fur et à mesure doivent signer la charte.

Une association

Le groupe d'habitants se constitue dès 2012 en association, pour deux raisons principales : d'une part, cela permet de donner une existence juridique au groupe et d'engager un dialogue avec les partenaires du projet ; d'autre part, cela permet au groupe de demander des financements auprès de la Fondation de France.

FICHE D'IDENTITÉ Groupe d'habitants

Taille du groupe : 7 ménages

Composition des ménages

Famille avec enfants : 2
 Personne seule avec enfants : 3
 Personne seule : 2
 Couple : 0

Âge des habitants (hors enfants)

De 24 à 78 ans (majoritairement autour de 30 ans)

Origine géographique

Même commune : 3 ménages
 Hors commune : 4 ménages

Revenus moyens des ménages

19 900 €/ménage en moyenne



LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

LE MONTAGE JURIDIQUE EN PHASE DE RÉALISATION

En phase projet

Les rapports entre l'OPHM et l'association des habitants sont formalisés dans le cadre d'un protocole d'accord, élaboré par les deux parties et signé en mars 2013. Il définit des objectifs communs et des engagements réciproques :

- › L'OPHM s'engage à tenir compte des souhaits des habitants dans le montage de l'opération,
- › Les habitants s'engagent à respecter les contraintes financières et techniques qui s'imposent à l'organisme.

LE MONTAGE JURIDIQUE APRÈS LA LIVRAISON

L'opération est la propriété de l'OPHM.

LE MONTAGE FINANCIER

Pour les logements

Les logements sont financés selon un montage classique d'opération en locatif social. La répartition des logements entre PLAI, PLUS et PLS, ainsi que leur intégration dans une opération globale de 71 logements en locatif social permettent d'atteindre l'équilibre économique de l'opération. À partir du deuxième semestre 2015 jusqu'à fin 2016, des négociations sont menées avec la DRIHL 93 (Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du

logement), qui refuse d'accorder l'agrément État permettant de déclencher l'accès aux aides financières du logement social, car l'opération ne s'inscrit pas totalement dans le cadre réglementaire des attributions locatives. Afin d'obtenir les agréments et de réaliser l'opération globale des 71 logements (le Praxinoscope ne pouvant pas être dissocié de l'opération de 57 logements), l'OPHM a dû s'engager officiellement à renoncer à l'aspect participatif de cette opération.

Pour les espaces mutualisés

Initialement, il est prévu que les espaces mutualisés soient répartis comme suit :

- › Une salle commune (70 m²) : louée à l'association d'habitants, grâce aux cotisations de ses membres,
- › Une buanderie (8 m²) : incluse dans les charges locatives
- › Un atelier de bricolage (12 m²) : inclus dans les charges locatives
- › Un atelier de jardinage (12 m²) : inclus dans les charges locatives
- › Un cellier (8 m²) : inclus dans les charges locatives

Suite aux échanges avec la DRIHL, l'OPHM est contraint de revoir le projet, en modifiant la programmation des espaces mutualisés.



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

L'expression des besoins

L'étape de programmation débute en septembre 2012. Une première phase de sensibilisation aux concepts architecturaux est encadrée par Archi Éthic, qui joue à ce stade un rôle d'AMU. Des ateliers sont organisés à un rythme hebdomadaire autour de jeux de rôles et simulations, destinés à permettre l'appropriation des enjeux du montage d'opération et l'acquisition d'un socle de connaissances commun aux participants.

Des visites d'opérations ont également lieu en région parisienne. Elles sont l'occasion de montrer aux mem-

bres du Praxinoscope la diversité des opérations d'habitat participatif existantes et des groupes (diversité des profils économiques, culturels, en termes d'âges, etc.).

Dans cette phase, l'architecte cadre le groupe d'habitants. Il fixe des objectifs de travail et joue un rôle d'accompagnement notamment en matière de formation.

La définition du programme et la conception

Des ateliers collectifs

Le cabinet Archi Éthic organise ensuite des ateliers collectifs de

programmation de l'opération. L'association d'habitants et l'architecte travaillent à la formulation de propositions quant à la conception architecturale de l'opération (enveloppe architecturale, espaces mutualisés, etc.) qui sont ensuite étudiées par le bailleur social d'un point de vue technique et financier, puis réadaptées si besoin par le groupe.

Le projet doit également répondre à un certain nombre de contraintes liées à l'aménageur, avec qui le groupe travaille également par itération.

Des comités de suivi réguliers entre les habitants, l'architecte et l'OPHM



©Archi Ethic



permettent de piloter l'avancement de l'opération. L'association des habitants est très présente et proactive tout au long du processus de conception du programme.

Des ateliers individuels

En parallèle, des ateliers de programmation individuelle visant à concevoir les futurs logements sont organisés entre l'architecte et chacun des ménages. L'architecte met l'ac-

cent sur le caractère modulable des logements (annexion de pièces de logement voisin, déplacement de cloisons...), qui doivent pouvoir s'adapter aux évolutions du ménage qui l'occupe (naissances, unions, séparations, accueil d'un parent, départ des enfants, etc.), afin de renforcer la pérennité du groupe d'habitants et du projet.

Dans un souci d'efficacité, et pour ne pas retarder davantage le projet,

le groupe d'habitants reconstitué après le redémarrage du projet de ZAC fin 2015 décide de ne pas remettre en cause le travail de programmation réalisé en 2013. Le nouveau groupe est donc peu intervenu sur la programmation architecturale du futur bâtiment. Cependant, Archi Éthic a réalisé un travail de pédagogie auprès des nouveaux habitants, pour qu'ils comprennent les choix réalisés par le groupe précédent.



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des prestataires

Il est prévu que la sélection des entreprises prestataires soit réalisée par l'OPHM en juin 2017, à la suite du lancement d'un appel d'offre.

Les choix techniques

Les habitants sont concertés pour certains choix esthétiques (revêtement des sols, murs, équipements des cuisines...) à partir d'un échantillon présélectionné par l'architecte.

Le chantier

Une visite de chantier trimestrielle sera organisée avec les habitants en phase de construction. Afin de ne pas perdre la dynamique collective et d'éviter un « temps mort », le groupe travaillera sur les thématiques de vie du projet tout au long du chantier.

La livraison

La livraison de l'opération est prévue pour le 2^e trimestre 2019.



Le mode de gouvernance et les règles de gestion

En phase de montage de l'opération, l'assemblée générale mensuelle est l'instance principale de décision du groupe. Les habitants y délibèrent selon le principe prioritaire du consensus. Si le consensus n'est pas atteint, les décisions peuvent être actées par un vote selon le mode 1 foyer = 1 voix. L'assemblée générale sera remplacée en phase de vie par un « comité de maison ».

Si peu de membres du groupe actuel d'habitants ont eu l'occasion de travailler à la définition du programme architectural, ils sont en revanche impliqués dans la définition des modes de vie du projet. Actuellement, le groupe se réunit tous les quinze jours. Chaque personne est « mandatée » sur une tâche ou une mission précise dont il va référer au groupe régulièrement : aménagement du jardin, création d'une association pour le maintien d'une agriculture de proximité (AMAP), petit entretien, planning des réunions et événements, gestion de la trésorerie.

Un « comité des énergies » réfléchit également à la sensibilisation aux éco-gestes.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

En phase de gestion du projet, il est prévu que les habitants soient en charge de l'entretien courant de l'espace commun et des espaces verts (sauf l'élagage), et que le bailleur social gère le gros entretien et le remplacement de composants. Une convention de gestion entre les habitants et l'OPHM régira les règles d'utilisation et d'entretien.

Les charges inhérentes à l'espace commun seront financées par l'association des habitants.

Afin de régir les modes de vie au sein de la résidence, un règlement intérieur est en cours d'élaboration par le groupe.

Les attributions locatives sociales

La première commission d'attribution logements

La question des attributions locatives est travaillée en amont avec la ville de Montreuil : les 14 logements du Praxinoscope étant intégrés à une opération globale de 71 logements en locatif social, il est négocié que les contingents de certains réservataires soient reportés sur les 57 autres logements de l'opération.

Les mutations locatives

En cas de départ d'un des locataires en place, il est prévu que l'association des habitants puisse dans un premier temps proposer des candidats à l'OPHM. Si personne n'est proposé, l'office identifie lui-même des candidats que les habitants peuvent rencontrer avant la tenue de la commission d'attribution.

Le nouvel entrant doit idéalement être signataire à minima de la charte. Pour autant, aucune contrainte réglementaire ne l'y oblige.

L'inscription du projet dans le quartier

Les habitants, sont très attachés à la ville de Montreuil et souhaitent contribuer à la création d'une dynamique propre au quartier du haut Montreuil.

Le groupe souhaite développer une inscription forte du projet dans le quartier : implication dans les associations du quartier, création d'une AMAP, d'une coopérative de consommation, etc.



LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR POUR L'ORGANISME HLM

- ▶ Structurer rapidement le fonctionnement de la coopération entre les différents acteurs dans le cadre d'un protocole d'accord ou d'une convention de partenariat, qui définit les objectifs communs au bailleur et aux habitants, et leurs engagements réciproques.
- ▶ Confier un « mandat » thématique à certains membres du groupe, qui rapporte régulièrement de l'avancée de ses travaux à l'ensemble de l'association.
- ▶ Se rapprocher le plus tôt possible des organismes financeurs pour leur présenter le projet, et avoir un temps de négociation avec eux le cas échéant.



RETOURS SUR EXPÉRIENCE DES DIFFÉRENTS ACTEURS

L'ORGANISME HLM

- ▶ Dans un groupe qui a connu deux fortes recompositions, la charte de valeurs est nécessaire pour cadrer la venue de nouveaux habitants dans le groupe : elle permet de formaliser l'esprit du projet et de faire comprendre aux ménages intégrant le projet l'importance de leur implication.
- ▶ Etablir le protocole d'accord signé entre les habitants et l'organisme dès le démarrage du projet est un moyen d'afficher les engagements pris par chacun et de clarifier les rôles, afin d'établir un cadre propice à la coopération entre les deux parties.
- ▶ La dynamique du groupe actuel est très positive. Elle résulte des motivations individuelles et de la forte implication dans le projet des membres du groupe.
- ▶ Les deux ans de blocage du projet ont été un obstacle majeur dans la vie du groupe. La quasi-totalité des ménages ont quitté le groupe à ce moment-là.
- ▶ Le choix de réaliser l'opération uniquement en locatif social est effectué dans un premier temps par nécessité économique. Il devient ensuite une des valeurs fortes du projet. En effet, du point de vue de l'organisme Hlm, le locatif social est un levier pour favoriser la mixité sociale du groupe d'habitants.



BILAN

- ▶ Pour l'OPHM, la question du financement des espaces mutualisés est un frein majeur au développement de l'habitat participatif en locatif social : ces espaces ne pouvant pas être financés par les prêts du logement social, il semble difficile de dépasser le stade de l'expérimentation et de rendre reproductible ce type d'opérations.
- ▶ L'opération du Praxinoscope a permis de renforcer le partenariat de l'OPHM avec la ville de Montreuil, impliquée dans le projet dès son origine.
- ▶ Face aux difficultés rencontrées dans le montage de l'opération du Praxinoscope, l'OPHM ne projette pas dans l'immédiat de reproduire une opération d'habitat participatif en locatif social. Cependant, des opérations en accession sociale pourraient être envisagées, en tant que levier de développement pour l'organisme.



LES HABITANTS

- ▶ Un ménage est présent depuis le début du montage de l'opération pour des raisons « idéologiques » d'attachement à ce projet, une volonté forte de le faire aboutir, et d'autre part l'absence d'urgence par rapport au besoin de logement. Il a joué une fonction de « mémoire » du projet auprès des habitants arrivés au fur et à mesure, et de fait a acquis un certain leadership. Pour autant, maintenant que le groupe se stabilise, les tâches sont davantage réparties.
- ▶ Le groupe dans sa forme première, se constitue sur la base de ménages amis. Avec le recul, le couple présent depuis le début du projet affirme qu'il est préférable que les ménages du groupe n'aient pas d'affinité avant de se lancer dans le projet. Les habitants affirment aujourd'hui « être ni des amis, ni des voisins, mais autre chose. Ce sont des rapports qui s'inventent, qui ne rentrent pas dans les cases existantes ».
- ▶ Le groupe actuel est attaché à la ville de Montreuil, ce qui est essentiel aux yeux des membres, pour apprécier le quartier de la ZAC Boissière Acacia, a priori stigmatisé. Il existe aujourd'hui une difficulté à élargir ce groupe à des catégories plus aisées (logements PLS) en raison de sa localisation.

- Le recrutement est une étape à laquelle il faut être vigilant, en « s'assurant que la personne candidate sait pourquoi elle veut intégrer le projet ». Rencontrer les candidats lors de réunions permet de vérifier leur adéquation aux valeurs, à l'état d'esprit du projet. Les habitants mettent en avant la diversité des origines sociales et des parcours personnels de chacun, facteur de richesse pour le groupe mais admettent que les ménages candidats ont souvent un profil similaire : bagage culturel fort, recherche de modes de vie alternatifs, engagement militant, etc.
- Les motivations des habitants à intégrer le projet sont plurielles : certains sont plus sensibles à la dimension de lien social, d'autres à la dimension écologique... Selon les habitants, la diversité des intérêts participe au bon fonctionnement du projet. Parallèlement ils affirment qu'«on entre dans le projet pour une raison particulière, mais on y reste pour une multitude de raisons ».
- La durée du projet est pointée par les habitants comme un facteur de difficulté dans l'implication des membres dans le groupe : le projet nécessite de se projeter à long terme, et de se dégager très régulièrement du temps pour participer aux différentes réunions.
- La communication au sein du groupe est essentielle. Le groupe a par exemple dû gérer de multiples départs. L'expérience a montré qu'il est sain, à la suite d'un départ, de partager et d'analyser ensemble les causes de désengagement du ménage parti.



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE

- L'AMU considère qu'elle ne doit pas s'immiscer dans le fonctionnement interne du groupe. Selon elle, il est crucial que les habitants apprennent à autogérer le groupe et à dépendre le moins possible d'un tiers externe, pour être autonome lorsque l'accompagnateur ne sera plus présent.
- Le groupe est constitué de militants qui ont souvent des expériences dans le domaine des modes d'organisation collective (implication dans des associations, etc.). Les habitants sont donc en général en capacité d'assurer le bon fonctionnement du groupe.
- Dans les premiers ateliers collectifs réalisés avec les habitants, il faut faire en sorte que le groupe parvienne à s'approprier les concepts architecturaux, via l'animation sous forme de jeux de rôles, de simulation, etc.
- En phase de programmation, le groupe d'habitants doit passer d'une vision « idéalisée » de l'opération à

une projection plus concrète. Ce retour à la réalité peut être difficile à gérer, et entraîner certaines déceptions parmi les habitants. L'AMU s'attache à faire comprendre un principe de réalisme aux habitants.

- Dans ce type de projet, il est nécessaire que chaque acteur ait une bonne compréhension des marges de manœuvre et des enjeux des autres parties afin d'évoluer dans un cadre d'actions clair. L'AMU joue un rôle de traducteur des enjeux de l'OPHM (notamment les enjeux financiers) auprès des habitants.

- L'utilisation et l'appropriation insuffisantes des espaces partagés sont un écueil que l'on peut retrouver dans les opérations d'habitat participatif. Pour éviter cela, un travail collaboratif approfondi sur les usages des espaces partagés est à réaliser en amont de la programmation au côté des habitants.

- L'AMU pousse les habitants à se projeter à moyen terme (« comment vous voyez-vous dans deux ans ? »). Mais ces projections sont très aléatoires : compte-tenu de la durée du montage de l'opération, les parcours de vie peuvent évoluer et certains ménages peuvent sortir des plafonds de ressources du locatif social.

- Il est important que les habitants envisagent, avant la livraison, le scénario d'un éventuel délitement de l'association des habitants au cours de la vie du projet, et qu'ils réfléchissent aux actions à mettre en place si cette éventualité survenait. Une réflexion en amont permet de s'accorder sur un certain nombre de principes et de ne pas être pris au dépourvu.

Opération La Ruche

Organisme Hlm associé :
Axanis

FICHE D'IDENTITÉ

LA RUCHE (BÈGLES) - LIVRÉ EN JUILLET 2016

Nombre de logements : 11

Type de logements : Collectifs

Statut d'occupation

- › Locatif : 2 PLUS
- › Propriété : 2 VEFA
- › Location-Accession : 7 PSLA

Typologie des logements et surface moyenne

- › T3 : 6 - surface moyenne : 68,4 m²
- › T4 : 3 - surface moyenne : 84,3 m²
- › T5 : 2 - surface moyenne : 90 m²

Lieu du projet

Bègles (33)

Début du projet

2011 : Élaboration d'un protocole de partenariat entre les différentes parties (EPA Bordeaux Euratlantique, ville de Bègles, Axanis)

Fin du projet : Livraison juillet 2016

Nature du lieu : Urbain (zone ANRU)

Nature de l'opération : Neuf

Caractéristiques techniques de l'opération

- › Deux bâtiments dans l'opération : 7 logements dans le premier, 4 logements dans le deuxième.
- › Isolation paille et fibre de bois
- › Recours à des matériaux biosourcés : enduits en terre, cloisons en torchis.

Surface : SHAB : 943 m²

Statut juridique :

- › Copropriété pour les parties individuelles
- › ASL pour les parties mutualisées

Prix de revient : 2 203 €/m² SHAB HT

Prix de vente moyen :

- › PSLA : 2 305 - 2 672 €/m² TTC
- › VEFA : 2 672 - 3 011 €/m²

Partenariats financiers

- › EPA Bordeaux Euratlantique : subvention foncier (71 000 €), participation au financement de l'AMU

- › ADEME et région Aquitaine : subventions études et travaux (108 000 € et 18 027 €)

- › Bordeaux Métropole : subvention ingénierie (8 000 €), minoration du foncier

- › Ville de Bègles : communication, mise à disposition d'une salle et participation au financement de l'AMU

Types et surfaces des espaces mutualisés

- › Buanderie : 5 m²
- › Salle collective : 70 m²
- › Terrasse collective : 90 m²
- › Jardin potager : 480 m²

Ratio espaces mutualisés/surface construite : 8 %

Portage du projet dans l'organisme :

- › Directeur général
- › Monteur d'opérations

La coopérative Axanis

Société anonyme coopérative créée en 1952, Axanis est la filiale accession à la propriété d'Aquitanis, (Office Public de l'Habitat de la communauté urbaine de Bordeaux). Elle compte 19 collaborateurs. Implantée en Gironde, Axanis a permis à ce jour à plus de 3 400 familles de devenir propriétaires de leur logement et produit entre 150 et 200 logements par an.



CONTACTS

www.axanis.fr

Contact : Audrey Canu,
monteur d'opérations

a.canu@axanis.fr

Tél. : 05 56 64 25 73

LES POINTS-CLÉS

- › Un projet mixte : locatif social, propriété, location-accession.
- › À l'origine, un partenariat entre l'établissement public d'aménagement de Bordeaux, la ville de Bègles et Axanis.
- › Un groupe d'habitant constitué par un tiers : à partir d'un appel à manifestation, au cours d'ateliers d'information et de travail.
- › Une assistance à maîtrise d'usage (AMU) sélectionnée par les trois partenaires, qui accompagne le groupe d'habitants tout au long du projet.
- › Axanis est maître d'ouvrage pour la conception, la programmation et le suivi de la réalisation de l'opération. Les habitants jouent un rôle de co-maîtrise d'ouvrage.
- › Deux systèmes juridiques pour la gestion de la vie du projet :
 - › un régime de copropriété géré par un syndic bénévole pour les parties individuelles.
 - › une Association syndicale libre (ASL) pour les parties mutualisées.



D'autres projets d'habitat participatif sont déjà lancés par Axanis. La coopérative est convaincue que les modes d'habitat sont en pleine évolution et vont faire bouger les lignes des métiers des organismes Hlm très rapidement. En ce sens, l'habitat participatif est incontournable pour se préparer aux changements de demain.



GENÈSE DU PROJET

Une initiative lancée dans un territoire en mutation

À l'occasion de la mise en service de la future liaison ferroviaire à grande vitesse reliant directement Bordeaux avec Paris, Toulouse et l'Espagne, les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, la communauté urbaine de Bordeaux et le conseil régional d'Aquitaine lance un projet urbain dans l'aire d'influence de la gare Saint Jean et aux alentours : centre d'affaires, logements, commerces, espaces de vie publique, etc. Le projet vise à construire des morceaux de ville attractifs, accueillants et répondant aux nouvelles façons de vivre la ville.

Un projet issu de la volonté de trois acteurs

L'Établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique
L'EPA souhaite faire de ce territoire un laboratoire d'expérimentation de

nouvelles formes d'élaboration des projets d'aménagement. Un des objectifs principaux de la politique de l'habitat est de développer une offre de logements adaptée et abordable pour réduire l'écart entre l'offre existante et les besoins exprimés des habitants pour rééquilibrer les quartiers dans leur ensemble. À ce titre, l'EPA souhaite soutenir le développement de coopératives d'habitants sur son territoire. De cette expérimentation sociale, technique et économique, l'EPA souhaite impulser la recherche-développement dans le logement et les pratiques d'auto-construction.

La ville de Bègles

La ville de Bègles s'associe à ces préoccupations en menant sur son propre territoire une politique engagée pour promouvoir et inventer de nouveaux modes d'habitats, plus économes en énergie, plus solidaires

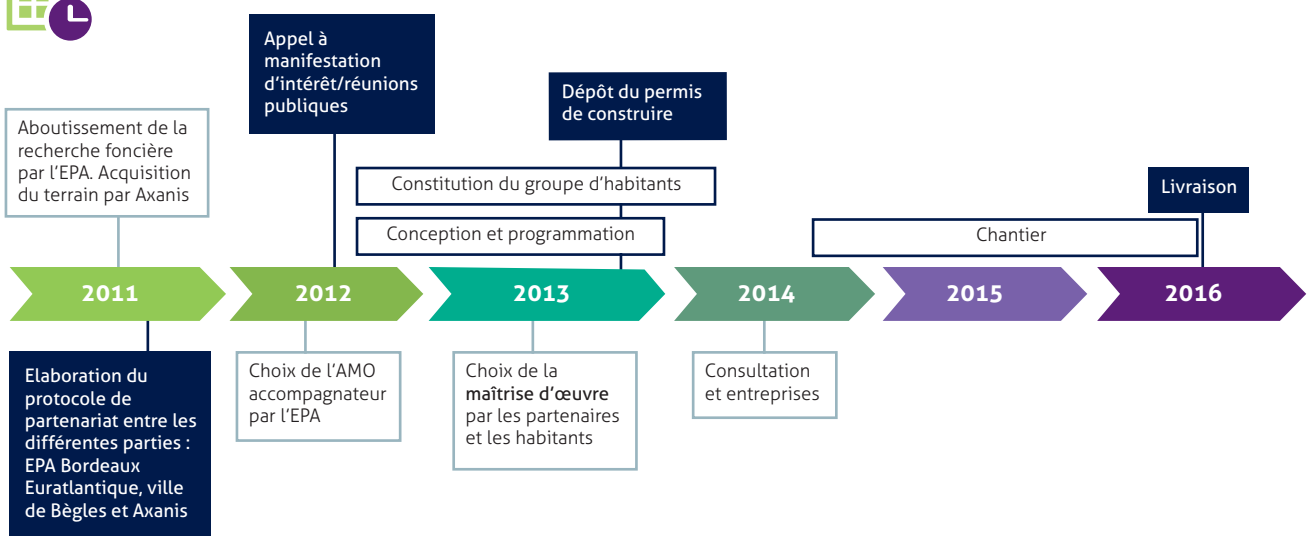
et abordables. Elle affirme ainsi sa volonté de voir se développer l'habitat coopératif sur sa commune. Aussi, elle soutient l'EPA dans la réalisation de cette première opération.

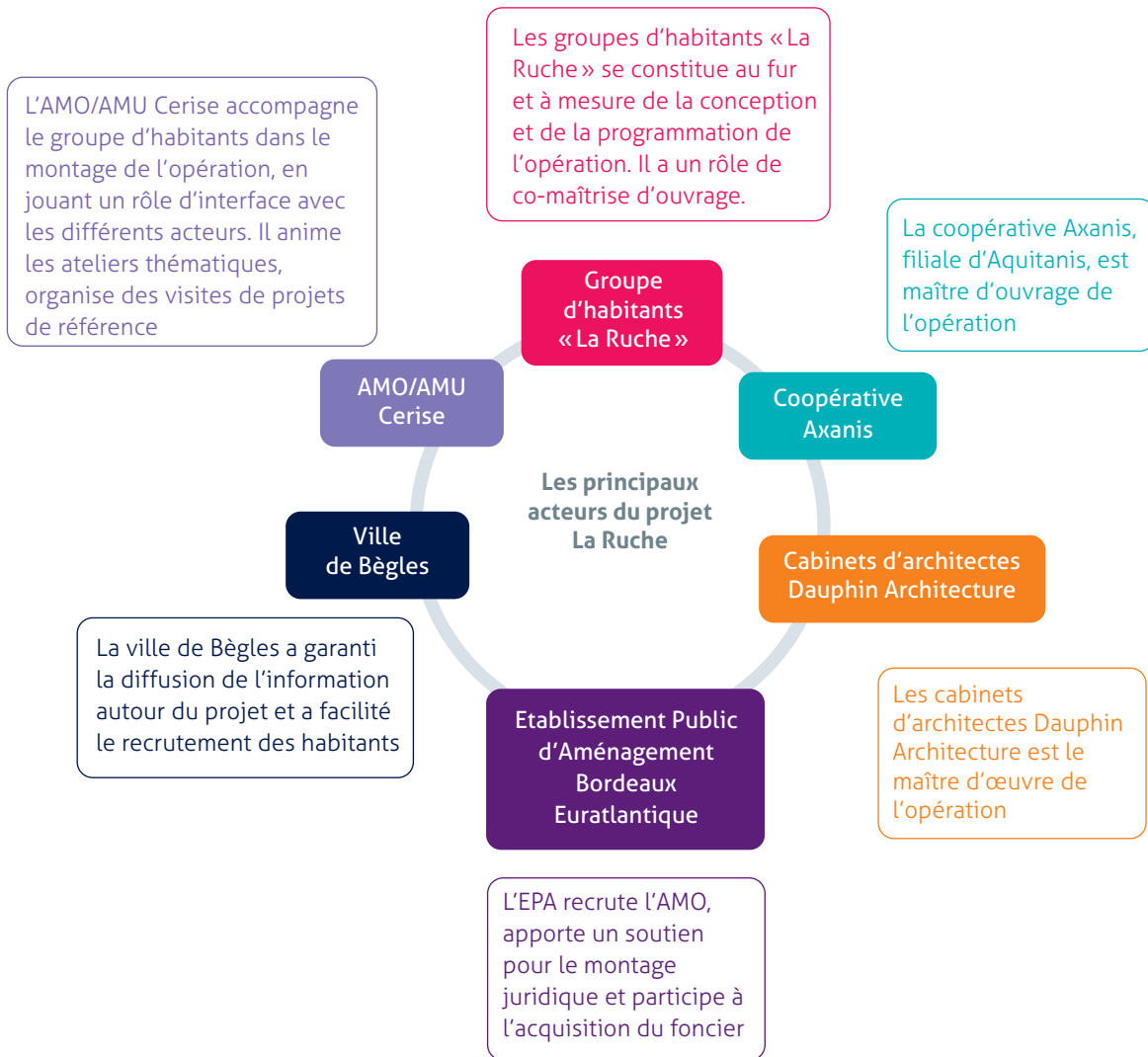
La coopérative de logement social Axanis

Aquitanis, au travers d'Axanis, sa filière coopérative, a exprimé auprès de l'EPA sa volonté de s'engager dans une opération immobilière sur le territoire de Bègles. Avec cette opération test, Axanis souhaite développer une autre manière de concevoir le logement en intégrant au plus près les usagers pour répondre aux nouveaux modes de vie.

À l'automne 2011, ces trois acteurs signent un protocole de partenariat qui marque le lancement du projet d'habitat participatif.

CHRONOLOGIE



CARTOGRAPHIE
DES ACTEURS
DU PROJET

LE TERRAIN

Les avantages du terrain sont divers : il est situé à moins de 5 minutes à pieds des écoles, commerces et services, piscine, etc. et à moins de 10 minutes à pieds des projets d'aménagement à court terme.

Le tramway permet de bien desservir l'opération, ce qui permet d'inciter les habitants du projet à prendre les transports en commun plutôt que leur voiture individuelle.

L'EPA s'est chargé de rechercher le terrain en amont de la signature du protocole. Il a été cédé à Axanis par Bordeaux Métropole.



Le choix de l'assistance à maîtrise d'usage

L'assistance à maîtrise d'usage (AMU) a été choisie par les trois partenaires : EPA, ville de Bègles, Axanis, à la suite d'une consultation. Elle a été financée de manière égale entre les trois parties.

Elle intervient comme intermédiaire entre le groupe d'habitants et les autres parties (l'architecte, les administrations publiques, etc.). Elle assiste le groupe d'habitants dans les différentes étapes de montage de l'opération, en traduisant leurs attentes auprès des professionnels et en les formant à l'exercice de leurs responsabilités : définition du programme architectural, du mode de gouvernance, des règles de gestion et de fonctionnement, etc.

La formation du groupe

L'appel à manifestation d'intérêt

Les trois partenaires signataires du protocole (EPA, ville de Bègles, Axanis) lancent un appel à manifestation d'intérêt auprès des habitants de Bègles et de ses alentours, afin d'identifier des citoyens volontaires pour prendre part au projet d'habitat participatif. Plusieurs canaux de communication sont utilisés :

- › Annonces dans les journaux locaux
- › Bulletin de la ville
- › Sites internet des partenaires
- › Bouche à oreille

Le processus de candidature et de cooptation

Des réunions publiques d'information et de sensibilisation sont ensuite organisées avec l'aide de l'AMU. À la suite de ces réunions, les volontaires sont invités à faire acte de candidature et à prendre part au cycle d'ateliers de sensibilisation et de formation organisé pendant plusieurs mois.

Trois ménages forment le « noyau d'initiateurs ». Ensuite, tout nouveau candidat doit être coopté à l'unanimité des membres déjà présents dans le groupe. Cette cooptation est organisée à la fin de chaque atelier par vote à bulletin secret. Si la candidature d'une personne fait l'objet d'une réserve, celle-ci a la possibilité de se représenter aux séances suivantes.

Fin 2012, les ateliers n'enregistrant plus de nouvelles arrivées de ménages, les partenaires décident de lancer une nouvelle campagne de recrutement, notamment par le biais des réseaux sociaux.

La formalisation du groupe

Un travail d'un an, sous forme d'ateliers collectifs animés par l'AMU a donné lieu à la rédaction de plusieurs supports, qui ont permis de formaliser et de définir le fonctionnement du groupe. Ce travail s'est fait conjointement à la définition du programme et à la constitution du groupe d'habitants.

Une charte de valeurs

Cette charte précise les principes qui vont régir la vie dans l'habitat participatif :

- › L'entraide, la solidarité et l'attention aux personnes ;
- › La mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle ;
- › La réflexion partagée autour de l'empreinte écologique dans les choix de vie et l'habitat ;
- › Le principe de non spéculation.

Une association

une Association syndicale libre (ASL) a été créée à la signature des actes pour la gestion des parties mutualisées.

FICHE D'IDENTITÉ Groupe d'habitants à la livraison

Taille du groupe : 11 ménages

Composition des ménages

Famille avec enfants : 5
 Personne seule avec enfants : 2
 Personne seule : 3
 Couple sans enfants : 1

Âge des habitants

Moins de 20 ans : 15
 20-40 ans : 4
 40-65 ans : 12
 Plus de 65 ans : 1

Statut d'occupation antérieur

Locataire du parc social : 2
 Locataire du parc privé : 8
 Propriétaire : 1

Origine géographique

Même commune : 7
 Hors commune : 4
 (dont 1 hors département)



LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

LE MONTAGE JURIDIQUE APRÈS LA LIVRAISON

Deux modèles juridiques ont été retenus pour cette opération :

La copropriété pour les parties individuelles

Les habitants ont souhaité conserver une propriété individuelle pour ces parties. Le choix de la copropriété a été proposé par l'AMU. Un syndic bénévole composé d'habitants assure la gestion de la copropriété.

Aquitanis accompagne la copropriété et le syndic bénévole pendant six mois avant la livraison du projet, puis pendant un an après livraison (pour l'organisation des AG, etc.). Au terme de cette année d'essai, le syndic bénévole pourra être remplacé par un syndic professionnel si des difficultés sont rencontrées.

L'association syndicale libre pour les parties collectives

L'association syndicale libre, suggérée par l'AMU a été choisie pour faciliter la gestion des parties mutualisées. Les décisions sont prises à l'unanimité par le groupe d'habitants (et non selon le principe du vote par tantièmes comme dans la copropriété).

LE MONTAGE FINANCIER

Pour les logements en accession

Axanis porte le projet financièrement. Au départ, le prix de vente était indiqué au mètre carré pour chaque logement. Mais certains choix de construction écologiques ont fait gonfler le coût de l'opération. Il a été alors décidé par le groupe de constituer une enveloppe commune afin de financer le surcoût écologique de la construction : chaque ménage contribue à l'enveloppe à de façon volontaire, à hauteur de ses capacités financières.

Pour les logements locatifs

Au moment de la définition du montage financier de l'opération, la capacité d'accession à la propriété de deux ménages est remise en cause. Il est alors décidé de continuer le projet avec ces deux ménages, en incluant des logements en locatif social dans la résidence. Axanis construit deux logements en locatif et les vend à Aquitanis, en vente en état futur d'achèvement (VEFA). Aquitanis loue ensuite ces deux logements en PLUS.

Pour les espaces mutualisés

La réalisation des espaces collectifs est financée par les habitants : chaque ménage contribue à hauteur de ses capacités.

L'estimation prévisionnelle des travaux des espaces mutualisés faisant état d'un surcoût budgétaire relativement à la fourchette initialement donnée, certains ménages ne sont plus en capacité de financer leur projet d'habitation au sein de La Ruche. Il a alors été décidé d'optimiser la taille des espaces, et de recruter un onzième ménage. Les ménages ayant le plus de ressources ont également accepté de payer plus cher leur logement, afin de rétablir l'équilibre financier du projet.

Pendant la phase de réflexion sur le montage financier, Axanis a réalisé un effort de pédagogie auprès des habitants pour qu'ils comprennent le fonctionnement de l'équilibre d'une opération (comment se constitue le prix de vente, caractéristiques du prêt PSLA...).



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Le choix de la maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre a été choisie une fois le cahier des charges défini. Ce jalon a été un élément marquant de la vie du projet.

La sélection de l'architecte s'est organisée comme suit :

- › Les trois partenaires du protocole ont lancé une consultation

› Ils en ont présélectionné trois, avec l'aide de l'AMU

› Les architectes présélectionnés ont réalisé une audition devant les habitants, qui ont retenu un des candidats, qui s'avéraient être le moins bien noté par les trois partenaires et l'AMU.

Les habitants ont privilégié chez l'architecte retenu la souplesse d'ap-

proche, la capacité d'écoute, et le fait qu'il ait à son actif des références en construction écologique.

Le choix de l'architecte a été un point de divergence entre le maître d'ouvrage et le groupe d'habitants. Il a également généré beaucoup de débats au sein du groupe. Certains habitants ont quitté le projet à ce moment-là.



La programmation

Les besoins ont été définis la première année, lors des ateliers de travail collectifs, animés par l'AMU. Lors de chaque atelier, une thématique particulière était traitée (choix des espaces mutualisés, taille des logements, etc.) et, à chaque début de séance un tour de table était réalisé pour que chaque participant donne la raison de sa présence et son historique dans le projet. Cette méthode permet aux habitants de s'ancrer et de s'impliquer plus facilement dans le débat.

Par ces ateliers, le groupe s'est peu à peu remodelé : certains habitants, qui ne se reconnaissaient plus dans les orientations prises ont préféré décider de quitter le groupe.

L'expression des besoins a été formalisée par un cahier des charges, à l'issue des séances de travail collectif.

La conception architecturale

L'Axanis est maître d'ouvrage des constructions. La coopérative maîtrise le budget et est aux commandes de la définition du programme archi-

tectural. Ce programme a été réalisé comme suit :

- › Des rendez-vous collectifs organisés tous les 15 jours entre le groupe d'habitants et l'architecte pour travailler sur les parties collectives de l'opération,
- › Des rendez-vous individuels entre chacun des ménages et l'architecte pour travailler sur la programmation individuelle.



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des prestataires

Les prestataires pour la réalisation du chantier ont été sélectionnés par Axanis, après une consultation qui intégrait des critères souhaités par les habitants (exemple : faire travailler des entreprises locales en priorité). Cependant, ces critères de notation n'étaient pas prépondérants dans la notation finale.

Les choix techniques

Les équipements (isolation, revêtement de sols, système de chauffage, baignoire, robinetterie, etc.) ont été présélectionnés par Axanis et l'architecte dans une gamme de prix accessibles pour le projet. Le groupe d'habitants a ensuite fait les choix d'équipements dans ce panel

Des divergences ont été rencontrées entre les habitants, qui souhaitaient avoir recours à des techniques de construction les plus écologiques possibles et le maître d'ouvrage, Axanis, qui craignait que ces techniques innovantes puissent ne pas être suffisamment maîtrisées et trop coûteuses.

Axanis a alerté le groupe d'habitants sur ce point qui a décidé de maintenir le niveau des ambitions écologiques du projet.

Le chantier

Les habitants ont été impliqués dans le suivi du chantier afin de conserver la dynamique de groupe établie :

- › Les habitants participent à une réunion de chantier par mois.
- › Pendant les trois premiers mois du chantier, qui correspondent au gros œuvre, des rencontres régulières sont organisées entre les habitants autour des questions de gestion du projet post-livraison, ce qui a permis de conserver une dynamique de groupe.
- › De plus, un chantier participatif est organisé à l'étape de l'isolation du bâti par paille, à destination des habitants et des personnes volontaires extérieures au projet. Des repas de chantiers, avec les équipes de construction ont également eu lieu.

La livraison

La livraison a eu lieu fin juillet 2016.



LA VIE DU PROJET

Le mode de gouvernance et les règles de gestion

La gestion quotidienne du projet

Des commissions thématiques organisent et animent la gestion du projet :

- › Commission espaces verts (3 personnes)
- › Commission logistique : entretien courant (3 personnes)
- › Commission communication : animation collective, organisation d'événements (3 personnes)
- › Commission Association syndicale libre et copropriété (4 personnes)

Ces commissions se constituent de référents bénévoles, nommés annuellement. Tous les ménages sont impliqués dans une commission. Elles se réunissent régulièrement et rendent compte de leurs travaux auprès du groupe d'habitants. La création d'un conseil des enfants est également envisagée. Avant la livraison du projet, le groupe d'habitants se réunissait tous quinze jours.

Un règlement intérieur pour l'utilisation des espaces mutualisés

Les habitants ont élaboré un règlement intérieur qui définit les conditions d'utilisation des espaces mutualisés.

Un règlement de copropriété

Axanis rédige un règlement de copropriété en collaboration avec le groupe d'habitants.

Les prises de décisions

Le mode de prise de décision a été décidé au moment de rédiger le règlement intérieur. Les décisions concernant la copropriété ou les parties mutualisées sont prises selon le principe 1 foyer = 2 voix.

Ce principe permet aux ménages de plus d'une personne d'exprimer éventuellement un point de vue divergent.

Le maître d'ouvrage, Axanis, reste souvent sollicité par le groupe d'habitants au moment de prendre une décision pour fournir un avis ou une expertise technique.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

Les charges de fonctionnement

Les charges de fonctionnement et de l'entretien courant des parties mutualisées sont réparties équitablement entre les foyers, indépendamment des surfaces privées occupées.

Les habitants réalisent eux-mêmes l'entretien courant. Les rôles entre les différents ménages sont institution-

nalisés par les commissions (fréquence, etc.). Pour le gros entretien, qui ne peut pas être effectué par les habitants, l'ASL passe des contrats de maintenance avec des prestataires professionnels. Aquitanis aide le syndic bénévole à établir le budget de ces prestations et à trouver les prestataires dans le cadre de l'accompagnement à la gestion.

Les investissements

Les investissements sur les parties mutualisées (qui correspondent à un montant supérieur à 500 euros HT) sont répartis au prorata des surfaces privatives.

Les attributions locatives sociales et les règles de revente

Les attributions locatives sociales

Deux ménages du groupe d'habitants, répondant aux critères de la Commission d'attribution des logements (CAL) et déjà ciblés en amont, sont retenus pour les deux logements en location.

Afin que ces ménages puissent se voir attribuer un logement locatif au sein de la résidence, un travail d'accompagnement des membres de la CAL et de sensibilisation à l'innovation sociale a été réalisé. De plus, sont présents à la CAL un certain nombre de partenaires du projet (Aquitanis, la ville de Bègles, etc.).

Les éventuelles mises en location des logements par des propriétaires privés

En cas de mise en location par le propriétaire ou par les ayant-droits (pour diverses raisons : mutation, problèmes financiers, séparation, décès...), le locataire devra signer la charte de vie collective, sera sensibilisé à la démarche participative du projet et présenté au groupe.

Les règles de revente

Une clause de non-spéculation sur dix ans figure dans les contrats de vente. En cas de revente d'un logement, la règle de cooptation du nouvel acquéreur par l'ensemble du groupe d'habitants est maintenue. Ainsi, les vendeurs s'engagent à proposer au groupe trois acheteurs minimum.

L'inscription du projet dans le quartier

Il est prévu que la salle commune soit ouverte sur le quartier : organisation d'événements, accueil hebdomadaire d'une Association pour le maintien d'une agriculture de proximité (AMAP).



LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR POUR L'ORGANISME HLM

- › S'appuyer sur une assistance à maîtrise d'usage pour animer le processus de construction et de cohésion du groupe, et pour traduire les besoins des habitants aux différents acteurs.
- › Constituer le groupe d'habitants en association à partir du moment où commence les ateliers de conception. Cela permet de donner un corps à l'entité, de la matérialiser symboliquement.
- › En tant que maître d'ouvrage, être consulté par l'architecte avant qu'il ne soumette des propositions architecturales au groupe d'habitants, afin de pouvoir effectuer un premier tri au regard de considérations financières.



LA COOPÉRATIVE AXANIS

- ▶ Pour Axanis, il est plus facile de **disposer d'un terrain avant de lancer le projet d'habitat participatif**. Cela est nécessaire pour l'étude de faisabilité et l'estimation du nombre de logements.
- ▶ Pour les logements en accession à la propriété, il aurait été utile d'**étudier les profils financiers des ménages dès l'amont du projet**, au cours des premières réunions avec les futurs habitants : deux logements en locatif social ont dû être prévus en cours de projet afin que deux ménages ne soient pas écartés du groupe.
- ▶ Dans ce type d'opérations, il faut **estimer le prix de vente maximum des logements et les capacités**

financières des ménages au démarrage du projet car chaque choix constructif du groupe d'habitants a une incidence sur le prix de vente final.

- ▶ En phase de conception et de programmation, **le maître d'ouvrage doit jouer un rôle de garde-fou financier et technique**. Il doit expliquer les conséquences économiques et techniques de chacun des choix faits par les habitants, et doit pouvoir maintenir des positions fermes face aux aspirations des habitants et de l'architecte. **Un équilibre entre la marge de manœuvre laissée aux habitants dans leurs prises de décisions et les recommandations du maître d'ouvrage est à trouver.**

- ▶ Les exigences écologiques élevées des habitants ont amené les entreprises intervenant sur le chantier à expérimenter certaines **innovations techniques, qui ont pu représenter une prise de risque.**
- ▶ Dans la phase de réalisation, il faut **impliquer le groupe dans le chantier** afin de gérer le « temps mort » : visites et réunions de chantier, implication dans un chantier participatif.
- ▶ Il est nécessaire que **les habitants éprouvent le mode de gouvernance et de prise de décision avant la livraison du projet, en prévision de la gestion**. L'assistance à maîtrise d'usage peut jouer un rôle d'accompagnement de ce travail, pendant la phase de chantier.



D'autres projets d'habitat participatif sont déjà lancés par Axanis. La coopérative est convaincue que les modes d'habitat sont en pleine évolution, et vont faire bouger les lignes des métiers des organismes Hlm très rapidement. En ce sens, l'habitat participatif est incontournable pour se préparer aux changements de demain.



LES HABITANTS

LE MONTAGE DE L'OPÉRATION

- ▶ Les méthodes de l'AMU et des architectes consistant à **travailler à partir de maquettes évolutives** (jeux de Lego, projections de plans et d'images de synthèses) aident les habitants à se projeter au sein des futurs espaces, privatifs et communs.
- ▶ Grâce à l'**effort de pédagogie fait par les professionnels** (Axanis, architecte...) les habitants ont pu acquérir un vocabulaire et des connaissances nécessaires à la compréhension du projet, notamment sur les dimensions techniques. Cela permet également de gagner du temps au moment de la définition du programme architectural.
- ▶ Les habitants doivent accepter que **des compromis soient à faire en phase de programmation**. Il a fallu notamment renoncer à certaines dimensions écologiques du projet.

LA VIE DU GROUPE

- ▶ La **stabilité du noyau de ménages de départ assure l'équilibre du groupe** et facilite l'arrivée des ménages qui intègrent le collectif en cours de projet.
- ▶ **Les habitants ont pu s'impliquer dans la phase de chantier**, ce qui a permis de conserver la dynamique de

groupe : participation aux réunions de chantier, pose de la première botte de paille...

- ▶ Les habitants ont fait **le choix de ne pas faire appel à un syndic professionnel** n'ayant pas besoin de concierge sur site, pas de domotique dans la résidence (ascenseur, portail électrique...). L'autogestion de la vie de la copropriété leur permet de réaliser des économies de charges.
- ▶ **La répartition des tâches en petit groupe de travail thématiques** permet de gérer efficacement la vie du bâtiment.
- ▶ Pour conserver la dynamique et le dialogue dans le groupe, **les habitants souhaitent continuer à se réunir à un rythme mensuel** (hors manifestations particulières), afin de faire le point sur la vie de la copropriété et les chantiers en cours.
- ▶ Les habitants souhaitent **mener une réflexion sur les futures évolutions du groupe**, afin de ne pas être pris au dépourvu dans le cas où un départ surviendrait. Il est nécessaire de veiller à ce que les nouveaux entrants respectent les règles et adhèrent à l'esprit participatif du projet.

Opération Terra Arte

Organisme Hlm associé :
Le COL



FICHE D'IDENTITÉ

TERRA ARTE (BAYONNE) - LIVRÉ EN JUIN 2016

Nombre de logements : 46

Type de logements : Collectifs

Statut d'occupation

› Accession sociale : 41 PSLA, 4 SCIAPP

Propriété : 1 VEFA

Typologie des logements et surface moyenne

› T2 : 15 – surface moyenne : 46,1 m²

› T3 : 18 – surface moyenne : 61,5 m²

› T4 : 9 – surface moyenne : 77,7 m²

› T5 : 4 – surface moyenne : 93,2 m²

Lieu du projet :

Bayonne (64)

Début du projet

Septembre 2012 : appel à manifestation d'intérêt

Fin du projet : Livraison juin 2016

Nature du lieu : Périurbain

Nature de l'opération : Neuf

Caractéristiques techniques de l'opération

› Des niveaux de performance thermique inférieurs de moitié à la RT 2012

› 2 bâtiments dans l'opération

› Isolation des murs extérieurs de type bio-sourcé

› Eau chaude sanitaire par chauffe-eau solaire collectif individualisé (CESCI)

Surface : 2 871 m² SHAB

Statut juridique : Copropriété

› ASL

› SCIAPP

Prix de revient (avec les espaces mutualisés) : 2 192 €/m² SHAB HT

Prix de vente moyen (avec les espaces mutualisés) :

› PSLA : 2 318 €/m² SHAB TTC

Partenariats financiers

› Agglomération Côte Basque Adour (ACBA) : subvention de 183 513 €

prévus dans le cadre classique du PSLA (3 390 €/logt)

› ADEME et région : subvention de 128 447 €

Types et surfaces des espaces mutualisés

› Salle collective : 70 m²

› Buanderie : 8 m²

› Atelier de bricolage : 12 m²

› Local jardinage : 12 m²

› Cellier : 8 m²

› Local vélos et motos

› 2 terrasses collectives : 180 m²

› Jardin potager partagé : 100 m²

Ratio espaces mutualisés/surface construite : 4%

Portage du projet dans l'organisme

› Direction générale

› Équipe de maîtrise d'ouvrage



Le COL

Le Comité Ouvrier du Logement (COL), société coopérative de production d'Hlm créée en 1951, a permis à plus de 7 000 familles de se loger.

Le COL, généraliste de l'habitat, a pour cœur de métier l'accession.

Le COL exerce trois métiers complémentaires :

- › Aménageur foncier
- › Promoteur – Constructeur
- › Gestionnaire immobilier



CONTACTS

www.le-col.com

Contact : Imed Robbana, Directeur général

lecol@lecol.com

Tél. : 05 59 52 32 15

LES POINTS-CLÉS

- › Un projet mixte : PSLA et SCIAPP, qui permet une grande mixité sociale du groupe d'habitants
- › Une initiative politique de la mairie de Bayonne
- › Un groupe d'habitants constitué à partir d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par le COL, en association avec la ville de Bayonne.
- › Un régime de copropriété géré par un syndicat professionnel (Le COL) pour les parties individuelles
- › Une Association syndicale libre (ASL) pour la gestion des parties mutualisées
- › Une inscription souhaitée dans le quartier, notamment par la participation à la conception d'une future maison de quartier.



BILAN

Pour le COL, l'habitat participatif est une alternative à la production de logements standardisés qui prévaut aujourd'hui. Les projets d'habitat participatif doivent dépasser le stade du prototype et doivent pouvoir être viables économiquement et ouvert à tous pour être répliquables.

En tant que bailleur social, l'habitat participatif est intéressant car c'est un levier pour permettre de prévenir en amont un certain nombre de problématiques courantes, comme les troubles de voisinage et de faciliter la gestion de la vie de l'opération.



GENÈSE DU PROJET

Une initiative de la ville de Bayonne

À l'origine, le projet d'habitat participatif naît de la volonté d'une élue de la ville de Bayonne de créer un éco-quartier, dans le cadre de l'Agenda 21, et dans le but de répondre à la forte croissance démographique de Bayonne. Elle sélectionne la SEPA (Société d'équipement des Pays de l'Adour) pour intervenir en tant que concessionnaire dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Séqué. En 2006, la ZAC commence à voir le jour et la mairie de Bayonne affirme sa volonté de réserver une parcelle pour un projet d'habitat participatif.

Un projet porté par quatre acteurs principaux

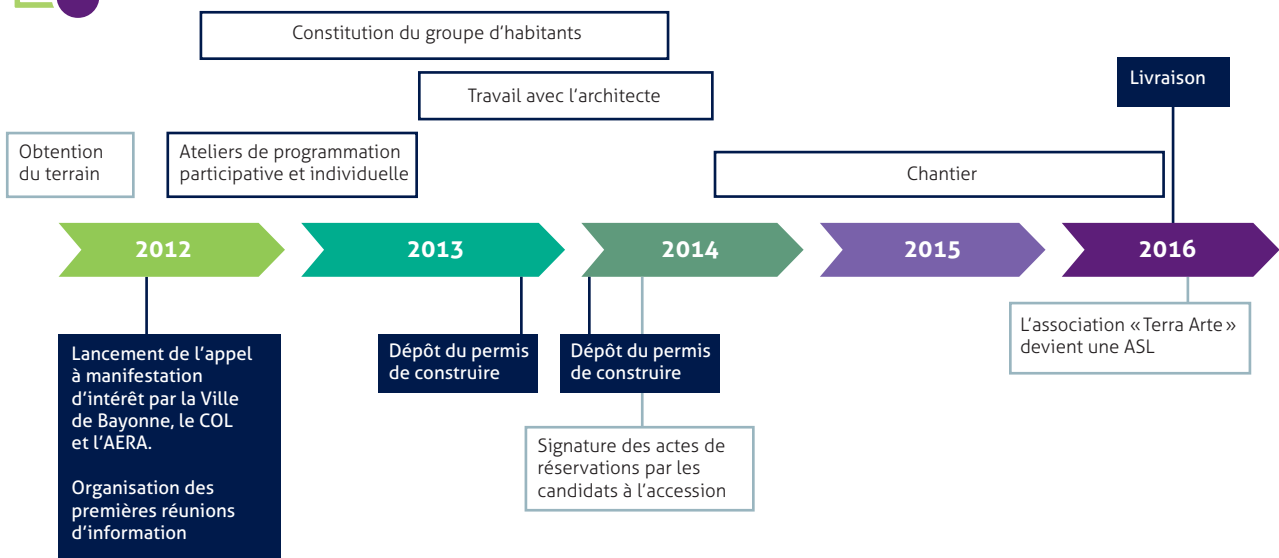
La ville de Bayonne, déjà partenaire du COL, le sollicite rapidement pour porter l'opération. Un partenariat est passé entre les deux acteurs. Le COL se rapproche ensuite de l'association AERA (aujourd'hui devenu la SCIC Faire-Ville). Le projet se lance ainsi autour de ces quatre acteurs : la ville de Bayonne, l'aménageur SEPA, le COL et l'AERA.

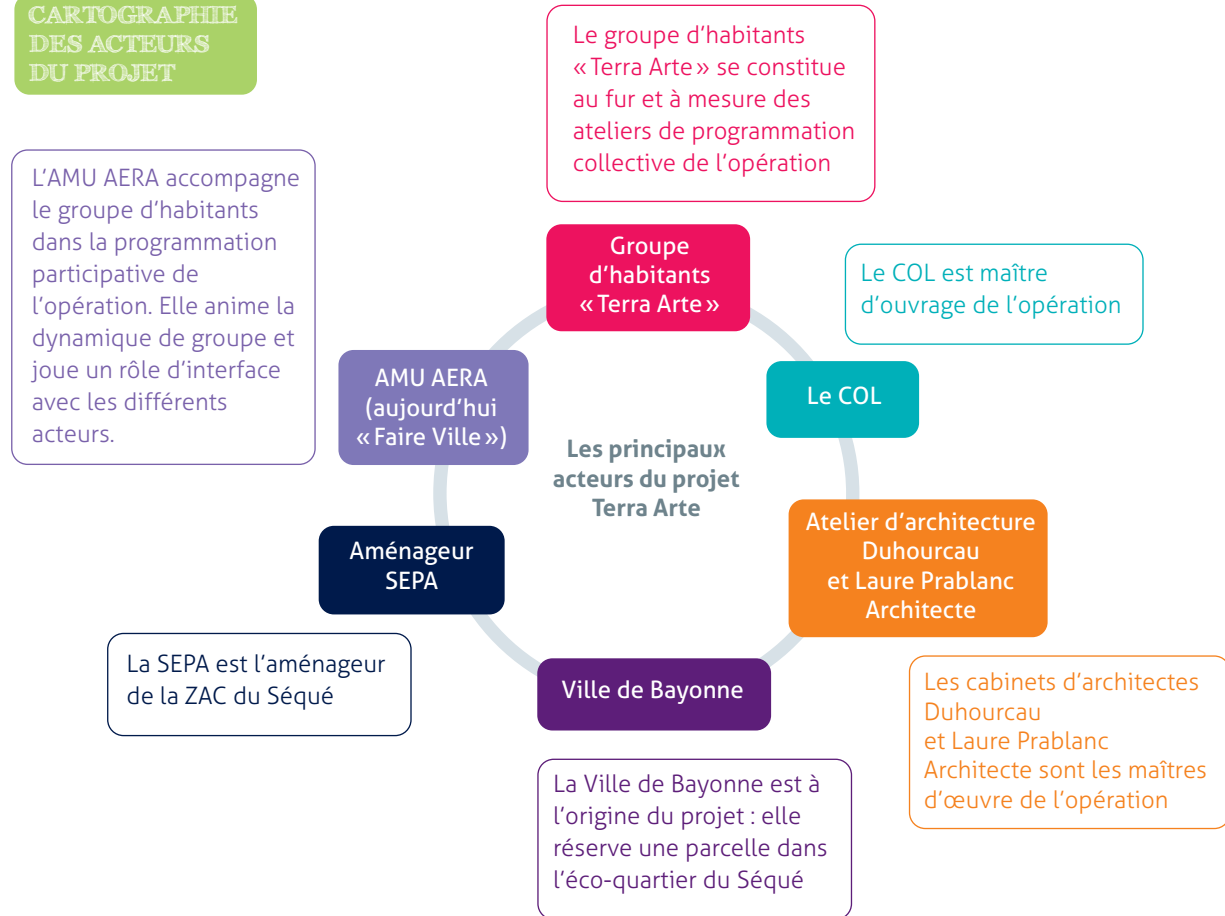
À l'origine, la volonté de réaliser deux programmes dans l'opération

Il est dans un premier temps envisagé que l'opération d'habitat participatif soit adossée à un programme d'ac-

cession sociale classique. De plus, afin de rendre le projet le plus accessible possible, les logements en participatif doivent être suffisamment nombreux pour pouvoir amortir la construction des espaces mutualisés. Il est donc décidé de réaliser les 46 logements de l'opération selon une démarche participative.

CHRONOLOGIE



CARTOGRAPHIE
DES ACTEURS
DU PROJET

LE TERRAIN

Le projet se situe dans l'éco-quartier du Séqué, à 5 km du centre-ville sur la rive droite de Bayonne en limite nord de la commune à proximité de la zone d'activités de St Étienne. L'éco-quartier, construit sur d'anciennes terres agricoles et un ancien camping, comptera à terme 550 logements, des commerces et services ainsi qu'une maison de quartier. L'objectif est également de construire des logements collectifs dont les qualités s'approchent

de celles que l'on peut attendre de l'habitat individuel.

Le terrain est identifié avant le lancement du projet : dans la méthode du COL, cela est nécessaire afin de pouvoir établir une première étude de faisabilité : nombre de logements à construire, prix de vente estimé, etc. Il est cédé par la ville de Bayonne au COL à un prix d'accession sociale à la propriété (200 €/m² SDP), inférieur au prix du marché.





LA CONSTITUTION DU GROUPE D'HABITANTS

Le choix de l'assistance à maîtrise d'usage

Le COL sélectionne l'AERA pour accompagner les habitants dans le montage de l'opération et définir une méthodologie de travail.

Le financement de l'AERA est inclus dans le coût de commercialisation des logements (d'habitude pris en compte en aval dans les opérations classiques).

La formation du groupe

L'appel à manifestation d'intérêt

Les trois partenaires (ville de Bayonne, AERA et le COL) lancent un appel à manifestation d'intérêt, afin d'identifier des citoyens volontaires pour prendre part au projet d'habitat participatif. Une campagne de communication (sites Internet, distribution de flyers, annonces dans le bulletin municipal) est lancée pour inviter le public à participer à des réunions d'informations.

Ces réunions ont pour but de :

- ▶ Présenter la démarche d'habitat participatif ;
- ▶ Expliquer précisément le cadre du projet : localisation de la parcelle, nombre de logements, prix de vente, délais de réalisation, afin que les participants puissent jauger au mieux si le projet leur correspond ;
- ▶ Expliquer le fonctionnement de la méthodologie : ateliers de programmation, réunions...

Le processus de candidature et de cooptation

Des ateliers de programmation participative animés par l'AERA débutent ensuite. Le groupe va peu à peu s'étoffer et se structurer au fur et à mesure de ces réunions, à partir d'un noyau dur d'une quinzaine de participants.

Les ménages rejoignant les réunions plus tardivement suivent un processus de cooptation : après avoir assisté à trois réunions au minimum, ils expliquent leurs motivations. Leur candidature doit être acceptée à l'unanimité par les membres du groupe, au regard de l'adéquation des projets individuels du ménage candidat avec le projet collectif et les principes de la charte.

La cooptation a continué dans la phase de commercialisation, des réunions étaient organisées par le groupe d'habitants pour rencontrer les nouveaux entrants avant la signature.

La formalisation du groupe

Une charte

Dès les premières réunions, l'AERA fait travailler les habitants sur une charte définissant les principes généraux de cohabitation et d'usage au sein du futur habitat : le projet de vie commun, l'intimité, le respect des différences, la neutralité politique et religieuse, l'ouverture sur l'extérieur, l'engagement pour le développement durable et solidaire... Cette charte est validée et signée à l'unanimité en janvier 2013.

Une association

À l'issue de la période de programmation participative, le groupe se constitue en association loi 1901. Cette association se transformera en association syndicale libre (ASL) en juin 2016, au moment de la livraison du projet. Ce nouveau statut permet de gérer les espaces mutualisés de manière plus officielle que ne le permettait l'association fondatrice.

FICHE D'IDENTITÉ

Groupe d'habitants à la livraison

Taille du groupe : 46 ménages
+ 1 logement Habitat & Humanisme

Composition des ménages

Famille avec enfants : 8
Personne seule avec enfants : 13
Personne seule : 18
Couple : 2

Âge des habitants (hors enfant)

Moins de 20 ans : 0
20-40 ans : 20
40-60 ans : 26
Plus de 60 ans : 4

Statut d'occupation antérieur

Locataire du parc social : 14
Locataire du parc privé : 17
Hébergé : 6
Propriétaire : 4

Origine géographique

Même commune/quartier : 23
Hors commune : 18

Revenus moyens des ménages

1 915 € net mensuel



LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

LE MONTAGE JURIDIQUE APRÈS LA LIVRAISON

Pour les logements en SCIAPP

Le montage en SCIAPP découle de la loi Engagement national pour le logement (ENL) de juillet 2006, et de son décret d'application.

Les ménages sous les plafonds de ressources PLUS du groupe d'habitants qui n'avaient pas les ressources pour accéder en PSLA sont orientés par le COL vers une accession en SCIAPP. Ce montage juridique permet l'acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de l'immeuble, sur une durée de 40 ans. Cette SCI est formée par l'associé gérant (le COL) et chacun des habitants. Par le paiement d'une mensualité due à la SCI, les accédants font l'acquisition progressive de l'ensemble de parts sociales attachées à leur logement, détenues initialement par le COL. Les accédants sont à la fois membres associés de la SCI, dont ils détiennent chacun des parts sociales, et locataires individuellement de cette SCI. Ces parts sont cessibles à tout moment et transmissibles en succession. Il est prévu que les ménages puissent éventuellement acheter leur logement à partir de la 11^{ème} année, dans le cas où leurs revenus le leur permettent.

Pour l'ensemble des logements

Un régime de copropriété

Le régime de la copropriété est proposé par le COL pour régir l'ensemble de l'immeuble une fois livré. Un syndic solidaire professionnel du COL, GeCoSol, est retenu pour gérer la copropriété dans les premiers temps de vie du projet.

Le règlement de copropriété est rédigé avec le groupe d'habitants, accompagné par l'AERA et le COL, une fois la phase de programmation participative terminée.

Le statut des espaces partagés

La gestion des espaces mutualisés est assurée par l'ASL.

LE MONTAGE FINANCIER

Pour les logements en accession

Initialement, l'ensemble des logements devait suivre un montage en PSLA. Le COL a réalisé un effort de pédagogie pour expliquer le fonctionnement du PSLA au groupe d'habitants, et a reçu les ménages individuellement lors de réunions avec ses commerciaux. Un ménage au-dessus des plafonds PSLA est réorienté vers de la VEFA.

Pour les logements en SCIAPP

Lors de ces réunions, le COL se rend compte, alors que le processus de programmation participative est déjà lancé, que quatre ménages ne peuvent prétendre financièrement à un crédit en PSLA. Il est décidé de ne pas écarter ces quatre ménages, qui ont déjà pris leur marque dans le groupe d'habitants, et de créer quatre logements en SCIAPP. Ces logements suivent les principes de montage financier d'une opération classique sur des logements en PLUS. Le financement est porté par le COL.

Pour les espaces mutualisés

Les buanderies sont des espaces coopératifs, à l'usage d'un groupe restreint de ménages qui prévoient de les utiliser, et qui les financent à hauteur de leurs capacités.

Les autres espaces partagés sont en propriété collective. Chaque foyer participe au financement des espaces mutualisés, selon un montant inclus dans le prix de vente du logement.

- › La salle commune est financée à parité à hauteur de 1 m² par ménage.
- › L'atelier de bricolage est financé à parité à hauteur de 0,25 m² par foyer (soit 12 m²).
- › Le local jardinage et le local à vélos sont financés à parité entre les foyers.
- › Le cellier mutualisé est financé par les habitants qui souhaitent disposer d'un box (financement de 1 m² par box).



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Le choix de la maîtrise d'œuvre

Un premier architecte a été choisi par le COL pour réaliser l'étude de faisabilité. Après la réalisation du plan de masse, un autre architecte, plus compétent techniquement a repris le projet, en ajustant l'esquisse établie.

La définition du programme architectural

À la suite du lancement du projet, les habitants ont été impliqués dans un cycle de 6 mois d'ateliers de programmation collective animés par l'AERA, visant à élaborer étape par étape un projet collectif d'habitat. Les ateliers sont thématiques : élaboration d'une charte, définition des besoins d'usage, programmation des espaces partagés, souhaits concernant les aspects collectifs de la construction, circulation, etc. Les décisions sont prises à l'unanimité par un système de vote. Dans cette

phase, les habitants choisissent ensemble le positionnement de leur appartement dans l'immeuble.

Dans la méthodologie de l'AERA, la phase de programmation se fait sans image et sans représentation projetée afin que les habitants ne développent pas d'idée préconçue et figée du projet et se centrent sur les usages. Cela permet aussi de laisser une certaine liberté d'expression aux architectes.

Le rôle de l'AERA est également de sensibiliser le groupe d'habitants sur les impacts financiers de leurs choix, pour éviter de se projeter dans des conceptions idéalistes du futur immeuble.

Le COL est présent lors des réunions collectives. Il surveille les impacts financiers que pourraient engendrer les choix, notamment écologiques, faits par les habitants et, en tant que maître d'ouvrage, leur explique les dimensions techniques du projet.

Des réunions individuelles sont ensuite organisées entre l'AERA et chacun des ménages, pour travailler de manière personnalisée sur les besoins spécifiques de chacun et définir le projet de logement : surface, nombre de pièces, distribution, espaces extérieurs, etc. Des fiches de programmation individuelle sont ainsi établies. À ce stade, les habitants doivent savoir quelle surface ils sont en mesure de financer.

La conception architecturale

Ce travail effectué entre l'AERA et le groupe d'habitants est ensuite reporté à l'architecte, par un cahier des charges à partir duquel une esquisse est proposée. L'AERA représente les habitants face à la maîtrise d'œuvre, pour faire évoluer la conception architecturale en fonction des besoins exprimés. Dans cette configuration, les habitants ont un rôle d'expertise d'usage.



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des prestataires

Les entreprises intervenant sur le chantier ont été sélectionnées par le COL, dans sa qualité de maître d'ouvrage de l'opération.

Les choix techniques

Le groupe d'habitants a été associé à certains choix techniques et d'équipements. Cependant, le COL cadre ces choix, pour qu'ils respectent la contrainte financière. Par exemple, certains souhaits des habitants pour aller plus loin sur des dimensions écologiques n'ont pas été retenus, faute de moyens financiers des habitants ; ce qui a été retenu comme solution optimale

c'est RT 2012-50% et matériaux biosourcés (Métisse) pour l'isolation et système de chauffage-eau solaire.

Le prix de vente des logements comprend les prestations de base (finitions murales, revêtement de sol...). Les ménages peuvent ensuite faire des demandes de prestations supplémentaires, qu'ils financent.

Le chantier

La phase de chantier ne s'accompagne pas d'un essoufflement de la dynamique du groupe : les habitants sont invités à suivre à cinq reprises l'avancement de la construction des bâtiments.

En parallèle, le groupe se réunit pour organiser la vie future de l'habitat : rédaction d'un règlement de copropriété, définition de l'ASL, travail sur les différentes commissions. Il est accompagné dans cette réflexion par un géomètre de Bayonne.

À cette étape, le groupe est autonome : il s'organise et se réunit seul, sans l'encadrement de l'AERA ni du COL.

La livraison

Préalablement à la livraison de l'opération, le COL organise une réunion d'informations pour expliquer aux habitants le processus de parfait

achèvement, et aborder avec eux les enjeux liés au déménagement.

Une visite de pré-livraison est également proposée, pour que les habitants puissent faire remonter d'éventuelles erreurs dans la construction de leur logement. L'AERA est présente lors de ces visites, afin de rappeler aux habitants le travail fait et certains choix qu'ils ont pu faire en phase de programmation.

La phase de parfait achèvement va désormais être gérée avec le COL, le groupe ayant instauré un dialogue fluide avec le maître d'ouvrage.



LA VIE DU PROJET

Le mode de gouvernance et les règles de gestion

Les décisions au sein de l'ASL sont prises selon le mode 1 personne = 1 voix. Les votes relevant de la copropriété suivent la règle des tantièmes. Pour organiser la vie du projet, le groupe d'habitants regroupés au sein de l'ASL est actuellement en train de se structurer :

- › Une commission « potager » est déjà formée ;
- › Certaines règles de vie sont élaborées au sein d'un Conseil des enfants ;
- › Pour la gestion des espaces extérieurs, le COL a préféré pour la première année d'existence de la résidence passer un contrat d'entretien avec un prestataire extérieur. Au terme de cette première année, il est prévu que l'ASL prenne le relais et assume seule l'entretien des espaces verts ;
- › Gestion de la salle commune : un planning de ménage a été défini entre les habitants.

Le bureau de l'association est en charge d'organiser des réunions régulières avec l'ensemble des habitants.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

L'ASL assure la maintenance et l'entretien des espaces mutualisés. Elle est accompagnée par le COL au moins dans ses premiers temps d'existence. Pour se financer,

l'ASL organise des appels de fonds, à hauteur de 40 € par foyer et par semestre. Il est envisagé de le compléter par un appel de provision aux tantièmes.

Le financement des charges de la buanderie se fera au prorata de l'utilisation.

La salle polyvalente pourra également être louée selon un tarif mis en place par l'association d'habitants.

Les règles de revente

Les règles de revente des logements en PSLA sont encadrées par une clause anti-spéculative d'une durée de 10 ans.

Les nouveaux entrants dans le projet doivent adhérer à la charte et être cooptés par le groupe en place.

L'inscription du projet dans le quartier

Les habitants sont désireux d'ancrer leur projet dans la dynamique du quartier : par exemple, il est prévu une vente bimensuelle de produits bios ouverte aux habitants du quartier. Les habitants sont également impliqués dans la programmation participative de la future maison de quartier de la ZAC et organisent des visites de leur projet.





LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR POUR L'ORGANISME HLM

- ▶ Lors du lancement d'un appel à manifestation d'intérêt pour un projet d'habitat participatif, axer la communication sur les intérêts économiques et de localisation du projet, avant de promouvoir la dynamique participative.
- ▶ Organiser des visites en pré-livraison avec les habitants, afin que certaines erreurs puissent être remontées et traitées au plus tôt.



RETOURS SUR EXPÉRIENCE DES DIFFÉRENTS ACTEURS

L'ORGANISME HLM

- ▶ Le COL estime qu'il ne faut pas axer la communication uniquement sur la dimension participative du projet, mais plutôt mettre en avant l'intérêt économique du projet en accession sociale. Les habitants du groupe Terra Arte ont rejoint le projet d'abord par intérêt économique, avant de comprendre l'intérêt de la démarche participative.
- ▶ En phase de programmation collective et individuelle, les habitants ont envie de « rêver ». Le rôle du COL est de filtrer certains de leurs souhaits, et de les faire revenir à un principe de réalité.
- ▶ Le travail sur la programmation individuelle est très important, l'idée étant « d'être chacun chez soi, ensemble ». Le projet ne doit pas s'apparenter à du collectivisme.
- ▶ Le maître d'œuvre et l'assistance à maîtrise d'usage doivent faire comprendre aux habitants le cadre dans lequel s'inscrit le processus participatif : certaines décisions sont de leur ressort, d'autres non et reviennent au COL. En tant que maître d'ouvrage, le COL porte le risque de l'opération : il est donc à même d'arbitrer sur certains choix (choix techniques, sélection de la maîtrise d'œuvre et des prestataires...).
- ▶ Pour le COL, le déroulement très serein de la livraison, (comparativement aux livraisons d'opérations classiques d'accession sociale), s'explique par le climat de confiance instauré entre le COL et les habitants. Ces-derniers ne sont pas méfiants envers l'opérateur.
- ▶ Au sein d'un groupe, il faut accepter que tout le monde n'ait pas un degré d'engagement similaire. L'important est que le groupe s'autorégule en autonomie.



BILAN

- ▶ Pour le COL, les projets d'habitat participatif ne doivent pas se limiter à des prototypes. Il est nécessaire de penser le projet pour qu'il soit reproductible, viable économiquement et ouvert à tous.
- ▶ Les projets d'habitat participatif rassemblent de multiples acteurs. Il est nécessaire de bâtir une relation de confiance et de transparence entre les parties pour que l'écosystème fonctionne.
- ▶ Le COL voit l'habitat participatif comme une alternative à la production de logements standardisés qui prévaut aujourd'hui. En tant que bailleur social, cela peut permettre de prévenir en amont un certain nombre de problématiques courantes, comme les troubles de voisinage.



LES HABITANTS

- ▶ L'aide de l'assistance à maîtrise d'usage est indispensable pour les habitants. Elle a contribué à clarifier leurs motivations et objectifs communs, elle a structuré la programmation, et a développé au sein du groupe la philosophie de l'habitat participatif.
- ▶ La charte est perçue comme très utile, en ce qu'elle permet de cadrer le groupe et ses engagements moraux. Par la suite, elle pourra permettre de résoudre les éventuelles difficultés relationnelles entre les membres, en rappelant les engagements de chacun.
- ▶ Les habitants ont pu éprouver des difficultés en phase de programmation, lorsque l'AERA leur demande de réfléchir aux usages d'un habitat, de manière abstraite et sans visuels.
- ▶ Les membres ayant rejoint le groupe en cours de projet auraient souhaité avoir à disposition un document synthétisant les étapes précédentes du projet, afin de faciliter leur intégration. Un système de parrainage entre nouveaux et anciens membres pourrait également être envisagé.
- ▶ La participation au projet permet à certains habitants d'être sensibilisés à certaines dimensions, notamment environnementales, initialement éloignées de leurs préoccupations. Pour autant, il faut garder à l'esprit que tous les habitants ne sont pas des militants écologistes.
- ▶ Les habitants identifient divers facteurs-clés qui expliquent la réussite du projet :
 - › La diversité sociale et générationnelle des habitants
 - › Le renouvellement régulier du groupe
 - › L'effort d'ouverture et de bienveillance constant de chacun envers les autres
 - › Le dialogue entre les membres du groupe, notamment en cas de différends
 - › Les liens qui se créent entre les habitants au fur et à mesure du projet
 - › Le noyau dur d'initiateurs motivés dans le groupe
 - › La vigilance lors des recrutements de candidats, qui doivent être en phase avec l'esprit du groupe.



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE

- ▶ Pour pouvoir lancer le projet, il est nécessaire de disposer d'un certain nombre d'éléments fiabilisés : le terrain, la faisabilité du projet (nombre de logements, prix au mètre carré...) Ces estimations doivent être présentées lors des premières réunions d'informations, pour que les participants puissent se projeter.
- ▶ Il faudrait prévoir davantage de réunions entre l'assistance à maîtrise d'usage, l'architecte et le maître d'œuvre pendant la phase de programmation. Cela permettrait d'approfondir le travail partenarial entre les trois acteurs.
- ▶ L'AERA préconise la constitution de l'association une fois la phase de programmation collective achevée. En effet, pendant cette phase, il est demandé aux habitants de s'exprimer par rapport à leurs propres besoins et souhaits, et non pas par rapport à un idéal voulu pour un groupe. Se structurer en association en amont de la phase de programmation peut générer des biais dans ce processus (tendance à penser pour le groupe, effets de leadership par un des membres de l'association, etc.). L'absence de structure officielle favorise l'expression libre de chacun.
- ▶ La phase de programmation participative peut se dérouler sans image et sans représentation projetée, afin que les habitants ne développent pas d'idée préconçue et figée du projet, et se centrent en premier lieu sur les usages. Cela permet également de donner plus de liberté à l'architecte.
- ▶ Il est important que l'assistance à maîtrise d'usage reste présente au côté du groupe d'habitants après la phase de livraison, même si le groupe s'autogère, pour ne pas donner le sentiment de « laisser tomber » le groupe.

Opération Les Terrasses du Jura

Organisme Hlm associé :
Haute-Savoie HABITAT



FICHE D'IDENTITÉ

LES TERRASSES DU JURA (VIRY) - LIVRÉ EN SEPTEMBRE 2013

- Nombre de logements :** 37
Type de logements : Collectifs
Statut d'occupation
- › Locatif : 12 PLUS, 3 PLAI (bâtiment A)
 - › Accession sociale : 12 accession sociale, dont 3 PSLA (bâtiment B)
 - › Locatif coopératif : 10 (bâtiment C)
- Typologie et superficie moyenne des logements**
- › T2 : 5 – surface moyenne : 50 m²
 - › T3 : 13 – surface moyenne : 67 m²
 - › T4 : 8 – surface moyenne : 79 m²
 - › T5 : 1 – surface moyenne : 98 m²
- Lieu du projet**
Viry (74) – ZAC Ecovela
- Début du projet :** 2010 : identification du foncier par Haute-Savoie HABITAT
- Fin du projet :** Livraison septembre 2013
- Nature du lieu :** Péri-urbain
Nature de l'opération : Neuf
Caractéristiques techniques de l'opération
- › 3 bâtiments dans une opération
 - › Opération labellisée BBC
- › Référentiel Qualité environnementale des bâtiments (QEB) de la région Rhône-Alpes.
- Surface :** 2 765 m² SHAB
- Statut juridique :**
- › Bâtiment A (locatif) : propriété de Haute-Savoie HABITAT
 - › Bâtiment B (accession) : copropriété
 - › Bâtiment C (locatif coopératif) : propriété de la CODHA
 - › Espaces extérieurs : ASL créée entre les 3 propriétés
 - › Salle commune : propriété de Haute-Savoie HABITAT
- Prix de revient :**
2 030 € HT/m² avec les espaces mutualisés
- Prix de vente au m² SHAB en € HT :**
- › Accession sociale : 2 670 € TTC / m² SHAB
 - › PSLA : 2 365 € TTC / m² SHAB
- Partenariats financiers**
- › Région : subvention des parties communes (67 800 €) et de l'accompagnement de la CODHA (10 000 €)
 - › Aménageur SEDHS : minoration du foncier (154 € HT / m²)
- Autres types de partenariat**
- › CODHA : AMU et co-maîtrise d'ouvrage
 - › Commune de Viry : délégation des attributions
- Types et surfaces des espaces mutualisés**
- Pour les trois bâtiments :
Salle commune de 65 m² située dans le bâtiment A (locatif social) avec 2 salles d'activité, 1 cuisine équipée, sanitaires, cellier, terrasse.
Pour le bâtiment de la CODHA :
- › Studio pour les invités : 30 m²
 - › Buanderie : 17 m²
- Ratio espaces mutualisés/surface construite :** 6%
- Portage du projet dans l'organisme**
- › Directeur du Développement et de la construction : montage du projet et construction
 - › Chargée de l'économie sociale et solidaire, Direction de la gestion locative : suivi de la dynamique participative

Haute-Savoie HABITAT

Haute-Savoie HABITAT, créé en 1929, est un Office Public de l'Habitat de 190 salariés, qui compte plus de 15 000 logements locatifs répartis sur 150 communes du département. Son patrimoine se compose de petites opérations de logements, comprenant beaucoup de logements en « diffus », à l'exception du bassin d'Annemasse et dans une moindre mesure du bassin d'Annecy. Environ 350 logements neufs sont livrés par an.



CONTACTS

www.hautesavoiehabitat.fr
Contact : Johanna Brasseur
JBrasseur@oph74.fr
Tél. : 04 50 88 22 27



Haute-Savoie HABITAT envisage de renouveler cette expérience d'opération en habitat participatif, à condition de s'associer avec un acteur expert sur le sujet, comme la CODHA. Ce modèle ouvre des perspectives sur les opérations en accession, en permettant par exemple à des groupes d'habitants de construire leur immeuble, mais aussi en locatif, en contractualisant avec les habitants pour améliorer la gestion de la résidence.

LES POINTS-CLÉS

- › Le premier programme d'habitat participatif franco-suisse.
- › Un projet à l'initiative de Haute-Savoie HABITAT, qui s'inscrit dans un éco-quartier en construction à la frontière franco-suisse.
- › Un groupe d'habitants constitué à la suite d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par Haute-Savoie HABITAT.
- › Une esquisse du projet et un permis de construire déposés en amont de la constitution du groupe d'habitants.
- › Un programme rassemblant 3 bâtiments aux statuts distincts : locatif social, accession sociale et locatif coopératif.
- › Une ASL propriétaire des espaces extérieurs communs aux 3 bâtiments et gestionnaire de la salle commune.
- › Une adhésion à l'association d'habitants nécessaire pour pouvoir utiliser la salle commune.

GENÈSE DU PROJET

Une initiative lancée sur un territoire en mutation

La commune de Viry, composée de 3 500 habitants environ, située à 35 km d'Annecy et 10 km de Genève, accueille un nombre important de Français travaillant en Suisse, les logements étant souvent moins onéreux en France.

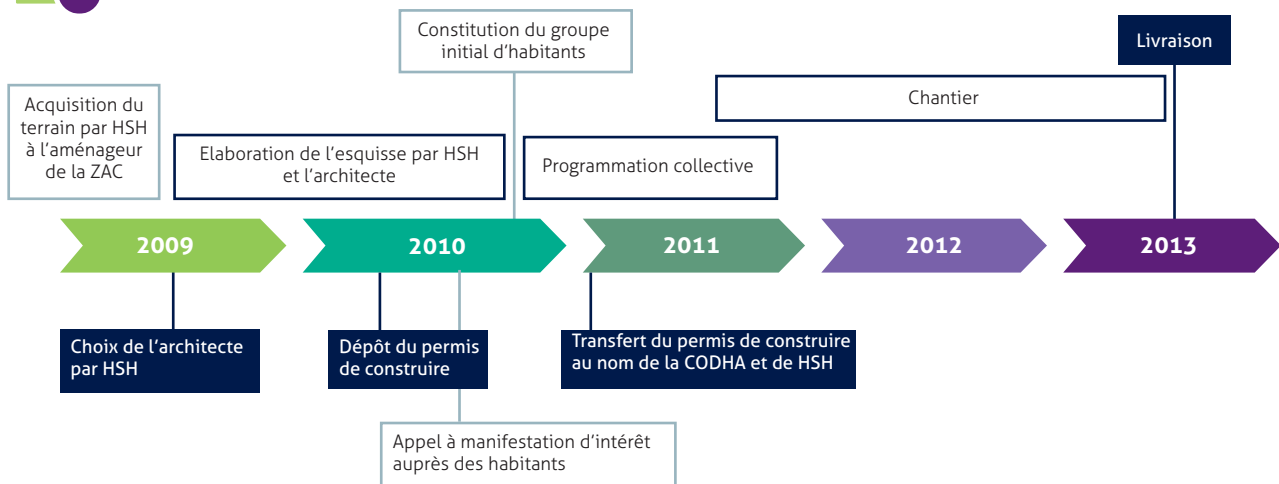
Dans le cadre de l'agglomération transfrontalière du Grand Genève, la municipalité de Viry a lancé un projet d'éco-quartier, la ZAC du Centre, qui prévoit 800 logements, des commerces et équipements sur une superficie de 16,3 hectares.

À l'origine du projet, un partenariat entre un bailleur social et une coopérative suisse

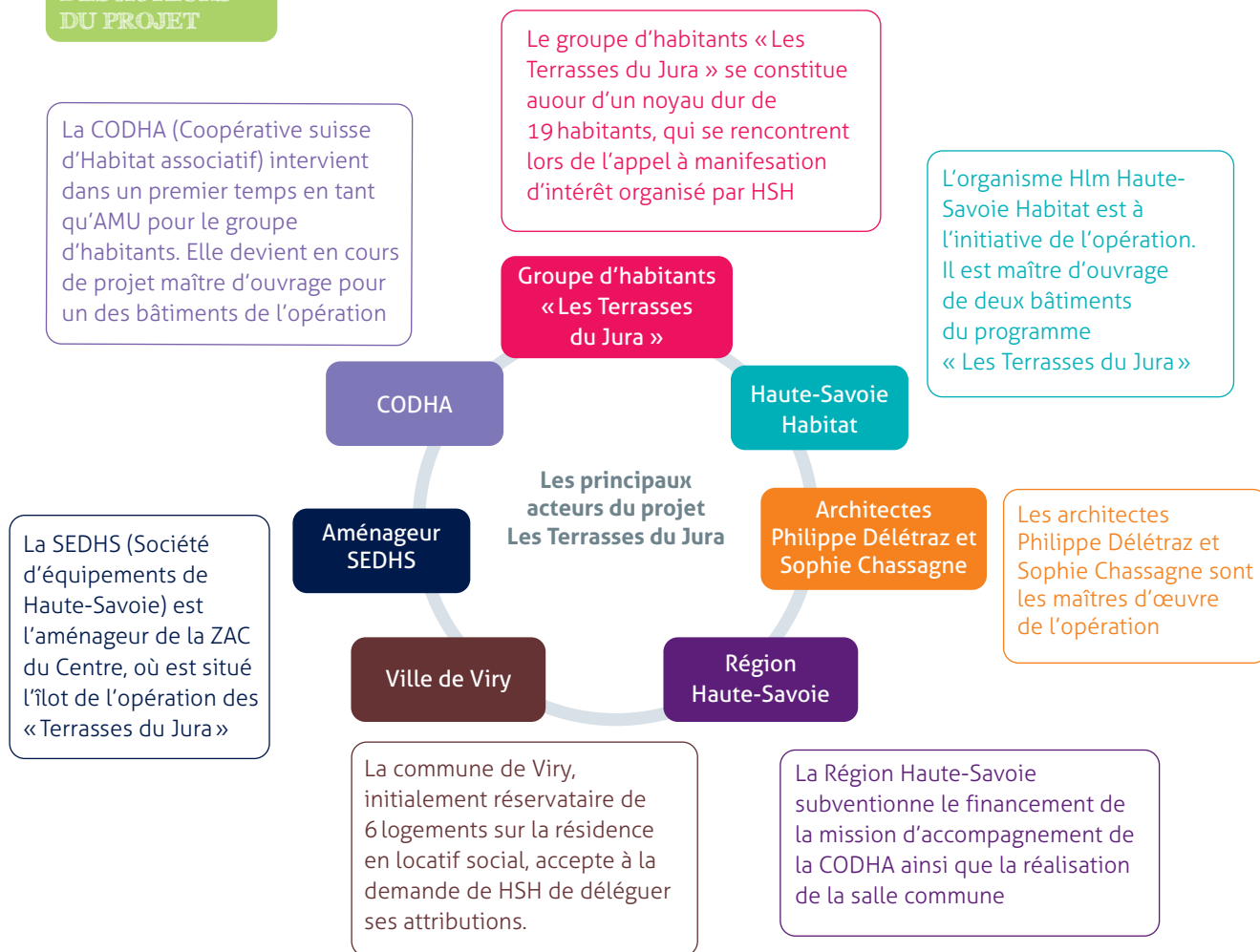
Haute-Savoie HABITAT souhaite réserver une parcelle dans l'éco-quartier pour un projet d'habitat participatif. Pour ce faire, l'organisme se rapproche de la CODHA, coopérative qui met en place des projets d'habitat participatif en Suisse depuis plus de 20 ans. Il est prévu à l'origine que Haute-Savoie HABITAT porte l'ensemble du projet (un immeuble en accession sociale et un immeuble en locatif social), et que la CODHA intervienne pour accompagner le bailleur dans l'animation des réunions de travail avec les futurs habitants.

Au terme de plusieurs réunions, la CODHA décide, d'un commun accord avec Haute-Savoie HABITAT de développer son propre immeuble, sous forme de coopérative d'habitat. Pour la CODHA, le projet d'habitat participatif de Viry était le moyen d'avoir accès à un terrain dans le secteur de Genève, le foncier suisse étant très cher, et d'expérimenter une plus grande mixité sociale en s'inscrivant dans une opération mixte regroupant logements sociaux et logements en accession sociale.

CHRONOLOGIE



CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DU PROJET



LE TERRAIN

Initialement, Haute-Savoie HABITAT achète le foncier identifié sur la ZAC à la Société d'équipement de la Haute-Savoie (SEDHS), à un prix minoré. Lorsque la CODHA décide de développer un immeuble à son propre compte, Haute-Savoie HABITAT lui cède une partie de son terrain.

La CODHA dépose en co-titularité avec Haute-Savoie HABITAT un permis de construire groupé. Une fois les logements livrés, chaque propriétaire est en jouissance de sa propre emprise foncière.





LA CONSTITUTION DU GROUPE D'HABITANTS

Le choix de l'assistance à maîtrise d'usage

La CODHA est dans un premier temps mandatée par Haute-Savoie HABITAT pour jouer un rôle d'assistance à maîtrise d'usage (AMU). Le coût de cette mission s'élève à 20 000 €. Elle est financée pour moitié par HAUTE-SAVOIE HABITAT et pour moitié par une subvention de la région, au titre d'innovation sociale dans le secteur de l'habitat.

La CODHA présente la méthode participative aux habitants, organise et anime les groupes de travail.

La formation du groupe

L'appel à manifestation d'intérêt

L'annonce du projet se fait par une campagne de communication sur la commune de Viry et les communes environnantes. Le bailleur cible également les locataires de son parc, en particulier ceux ayant demandé une mutation. Les citoyens intéressés sont invités à une réunion publique d'information en octobre 2010 organisée par Haute-Savoie HABITAT, afin de présenter le projet immobilier, la démarche participative et le partenariat passé avec la CODHA.

Une cinquantaine de personnes assistent à cette réunion. À l'issue de la réunion, il est proposé aux ménages de déposer un dossier de candidature.

Le processus de candidature et de cooptation

Haute-Savoie HABITAT examine les dossiers de candidatures et notamment le respect des plafonds de ressources. Une deuxième réunion rassemblant les candidats a lieu fin novembre 2010, afin d'amorcer les réflexions des habitants sur la démarche participative et de finaliser les candidatures.

À l'issue des réunions publiques et de visites d'opérations d'habitat participatif suisses organisées par la CODHA, un groupe d'habitants de 19 ménages (6 locataires, 9 acquéreurs, et 4 coopérateurs CODHA) se constitue.

Par la suite, Haute-Savoie HABITAT se charge de sélectionner les candidatures des ménages (accédants et locataires), sans concerter le noyau dur des 19 habitants, par souci d'efficacité et de simplicité.

Les familles de coopérateurs ont été recrutées par la CODHA en cours de processus. Initialement, la CODHA souhaitait commercialiser le programme uniquement auprès de ses membres suisses, mais ne trouvant pas suffisamment de candidats, elle a ouvert le programme à des Français. Les candidats doivent adhérer à la coopérative et passer un entretien devant un « comité de sélection », qui examine la situation familiale et les motivations du ménage.

La formalisation du groupe

Une association

Une association dont les statuts sont travaillés lors de séances de travail avec le noyau dur d'habitants est constituée en 2012, « Les Terrasses du Jura ». Un bureau d'association de trois membres, qui regroupe chacun des trois bâtiments du programme, est élu. Aujourd'hui, l'association est portée principalement par les habitants du bâtiment en accession sociale.

Les habitants sont libres d'adhérer ou non à l'association, moyennant une cotisation. Seuls les adhérents ont la possibilité d'utiliser la salle commune.

Une association syndicale libre (ASL)

Une ASL est créée en parallèle de l'association d'habitants, afin de gérer les espaces communs (salle commune et espaces extérieurs).

Une charte

Au moment du dépôt des statuts de l'association, une charte de « bon voisinage » est rédigée par le noyau dur d'habitants à partir d'un modèle proposé par la CODHA.

Un règlement intérieur

Un règlement intérieur est également élaboré pour cadrer l'utilisation de la salle commune et des espaces extérieurs mutualisés.

FICHE D'IDENTITÉ

Groupe d'habitants à la livraison

Taille du groupe : 27 ménages (bâtiment locatif et accession sociale à la propriété)

Composition des ménages

Famille avec enfants : 12
 Personne seule avec enfants : 4
 Personne seule : 6
 Couple sans enfants : 5

Âge des habitants (avec enfants)

Moins de 20 ans : 25
 20-40 ans : 32
 40-65 ans : 13
 Plus de 65 ans : 2

Revenus moyens des ménages

Famille avec enfants : 20 400 €
 Personne seule avec enfants : 18 350 €
 Personne seule : 18 420 €
 Couple sans enfants : 17 062 €



LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

LE MONTAGE JURIDIQUE

En phase projet

Pour monter l'opération, Haute-Savoie HABITAT et la CODHA signent une convention de co-maîtrise d'ouvrage.

Après la livraison

Le modèle juridique est décidé par Haute-Savoie HABITAT et la CODHA, sans concertation des habitants.

Le foncier est divisé en quatre lots :

- ▶ Immeuble A (logements locatifs sociaux), propriété de Haute-Savoie HABITAT ;
- ▶ Immeuble B (logements en accession sociale et en location accession), copropriété entre les accédants ;
- ▶ Immeuble C (logements locatif coopératif), propriété de la CODHA. La coopérative d'habitants de l'immeuble signe un bail associatif avec la CODHA par lequel elle loue l'ensemble du bâtiment ;
- ▶ Jardins et espaces extérieurs communs, propriété d'une association syndicale libre (ASL) formée par Haute-Savoie HABITAT, la CODHA et la copropriété des accédants.

La salle commune, située dans le bâtiment en locatif social, est la propriété de Haute-Savoie HABITAT. Elle est mise à disposition de l'ASL qui en assure la gestion. Un commodat octroie la responsabilité d'utilisation de la salle commune à l'association d'habitants.

La gestion de l'ASL et de la copropriété du bâtiment en accession est assurée par le syndic IDEIS (filiale coopérative de Haute-Savoie HABITAT).

	Propriété	Gestion
Immeuble A	Haute-Savoie HABITAT	Haute-Savoie HABITAT
Immeuble B	Copropriété	Syndic IDEIS
Immeuble C	CODHA	Coopérative d'habitants
Espaces extérieurs communs	ASL	Syndic IDEIS
Local commun (bâtiment A)	Haute-Savoie HABITAT	ASL Association d'habitants

LE MONTAGE FINANCIER

Pour les logements en locatif social

Les logements en locatif social suivent les principes de montage financier d'une opération classique sur des logements en PLUS et PLAI. Le financement est porté par Haute-Savoie HABITAT.

Pour les logements en location-accession et en accession sociale

Le montage financier du bâtiment en accession sociale est porté par Haute-Savoie HABITAT, selon les règles de qui s'imposent à un bailleur social (plafond de ressources des accédants et prix de vente plafonnés).

Pour les logements en locatif coopératif

La CODHA a dû adapter ses méthodes de montage financier au contexte français :

- ▶ Elle contracte un emprunt sur une durée de 30 ans, qui couvre également l'achat du foncier (au lieu du bail emphytéotique d'habitude accordé en Suisse) ;
- ▶ Les banques exigent un apport de 20% de fonds propres de la CODHA pour démarrer le chantier (contre 5% sur ses projets suisses) ;
- ▶ La CODHA prend une hypothèque sur d'autres de ces immeubles pour garantir le prêt, (contrairement aux projets localisés en Suisse, pour lesquels le canton de Genève apporte sa garantie) ;
- ▶ Étant considéré comme un opérateur privé, elle est soumise à une TVA à 20%.

Ces spécificités ont contribué à augmenter le coût de la partie CODHA du projet, ainsi que le montant de la redevance à verser par les coopérateurs.

Pour les espaces partagés

La salle commune est financée par Haute-Savoie HABITAT, qui en conserve la propriété. L'organisme reçoit pour la construction de cet espace une participation de la région Rhône-Alpes à hauteur de 40%.



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Le choix de la maîtrise d'œuvre

Le choix de la maîtrise d'œuvre se fait très tôt dans le processus de montage de l'opération, c'est une exigence de la ZAC. La maîtrise d'œuvre a été sélectionnée par Haute-Savoie HABITAT, sur des premiers éléments de programmation. Elle est choisie sur ses compétences techniques plutôt que sur ses expériences en matière d'habitat participatif. Elle est financée au prorata entre Haute-Savoie HABITAT et la CODHA.

La conception architecturale

Haute-Savoie HABITAT et l'équipe de maître d'œuvre élaborent une première esquisse architecturale du projet, en amont, avant de lancer l'appel à manifestation d'intérêt auprès des habitants. Il est prévu au départ 13 logements en locatif, et 24 logements en accession. Puis avec l'arrivée de la CODHA dans l'opération, le programme est adapté.

Il est décidé de construire trois bâtiments : 15 logements en locatif social, 12 en accession, et 10 en locatif coopératif dans le bâtiment de la CODHA.

La définition du programme architectural

Une fois le groupe d'habitants constitué, les ménages sont amenés à réfléchir ensemble à la programmation des immeubles.

Pour ce faire, les habitants sont organisés en commissions thématiques autour des thèmes suivants :

- › Aménagement des appartements (un groupe par immeuble),
- › Aménagement des locaux communs,
- › Aménagement des espaces extérieurs.

La CODHA, qui assure l'animation des séances de travail, organise des séquences de vote à main levée entre les habitants, quel que soit

leur futur statut d'occupation. Les décisions sont prises à la majorité. Les réunions sont cadrées par Haute-Savoie HABITAT qui explique aux habitants les éléments pouvant être modifiés (par exemple des propositions de logements décloisonnés ont été exclues, l'organisme souhaitant rester sur des logements aux dimensions classiques) et propose des « pré-choix », définis en fonction du budget global disponible.

L'architecte en charge de la maîtrise d'œuvre participe également aux réunions et apporte un éclairage sur la faisabilité technique des choix des habitants.

La configuration individuelle des logements des habitants est travaillée par un groupe de travail dédié pour chaque immeuble. Les ménages ne choisissent pas l'emplacement de leur appartement : la répartition des logements se fait au fur et à mesure de la commercialisation.



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des entreprises

Haute-Savoie HABITAT et la CODHA mènent chacun leurs propres marchés de travaux mais effectuent un groupement de commandes, pour assurer une cohérence lors de l'intervention des entreprises.

Les choix techniques

Les accédants sont associés dans le choix des finitions de leur logement : papiers peints, revêtement du sol, faïence, etc. Différentes gammes de prestations leur sont proposées.

La CODHA, conformément à ses modes de faire, propose un panel de choix plus étendu à ses coopérateurs : isolation phonique, cuisine équipée,

revêtement de sol en parquet massif, possibilité d'avoir une cave et un garage, etc.

Le chantier

Pendant cette phase, des réunions sont organisées pour tenir le groupe informé de l'état d'avancement du chantier, et pour travailler sur la vie future dans la résidence : rédaction des statuts de l'ASL... Quelques visites de chantiers ont été réalisées avec les habitants.

La livraison

La livraison a eu lieu en septembre 2013.



Le mode de gouvernance et les règles de gestion

La gestion quotidienne du projet

La gestion de la vie du projet est très contrastée d'un immeuble à l'autre. Une dynamique collective est à l'œuvre dans le bâtiment en accession (par exemple, un planning de nettoyage des parties communes a été instauré entre les habitants), et le bâtiment de la CODHA. En revanche, les habitants du bâtiment en locatif social semblent moins investis dans la dimension participative du projet.

L'entretien des espaces verts est au départ confié par l'ASL à l'association des habitants, mais par manque d'investissement individuel, il est finalement décidé d'avoir recours à un prestataire.

L'utilisation de la salle commune

La salle commune n'a pu être utilisée qu'un an après la livraison du projet. Pour y avoir accès, les habitants doivent adhérer à l'association (70 € par an et par famille en 2016). 18 ménages sur 37 sont aujourd'hui membres de l'association. Chaque immeuble compte un ou deux référents de la salle commune.

En dehors des animations collectives, il est possible pour les adhérents à l'association de réserver la salle pour un usage personnel (fête de famille, anniversaire, etc.).

Les membres de l'association se réunissent tous les trois ou quatre mois pour discuter des activités de la salle commune. Seule une dizaine d'habitants assistent de façon régulière à ces réunions.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

Les charges de fonctionnement

Les espaces extérieurs

L'ASL est chargée de gérer et de répartir les charges liées aux espaces communs extérieurs entre les différents propriétaires, et de gérer la sous-station de la chaufferie bois du réseau de chaleur du quartier.

La salle commune

Les charges de fonctionnement liées à l'utilisation de la salle commune sont gérées par l'ASL et payées par l'association d'habitants (environ 100 €/mois). Pour maintenir l'équilibre budgétaire de l'association, la CODHA et Haute-Savoie HABITAT versent chacun 400 €

de subventions annuelles. L'association envisage de louer la salle (associations, parents d'élèves...) pour générer des rentrées d'argent.

Le studio (bâtiment CODHA)

Le studio de 30 m² a été équipé par la CODHA. Les charges du studio sont intégrées au loyer versé par les coopérateurs.

Les attributions locatives sociales et les règles de revente

Les attributions locatives sociales

La commune de Viry, initialement réservataire de 6 logements sur la résidence en locatif social, accepte de déléguer ses prérogatives en matière d'attribution à Haute-Savoie HABITAT pour son contingent. Les candidats sont proposés par Haute-Savoie HABITAT et passent en commission d'attribution des logements (CAL° de manière classique. La CAL a eu lieu en novembre 2011, soit deux ans avant livraison.

Une commission d'attribution des logements anticipée a ainsi désigné 6 ménages en phase de chantier, afin qu'ils puissent être associés à la démarche participative.

En cas de mutations des locataires en place, une commission d'attributions se tient, de manière classique. Un document est joint au bail pour informer le futur locataire de la spécificité de l'opération participative, et une visite est organisée.

Les règles de revente

Des clauses anti-spéculatives ont été insérées dans les actes de vente des logements du bâtiment en accession sociale et du bâtiment de la CODHA.

Les habitants de la résidence ne sont pas impliqués dans le choix des nouveaux acquéreurs. Il n'est pas prévu de processus d'intégration particulier pour les nouveaux entrants.

L'inscription du projet dans le quartier

Le groupe envisage d'ancrer la résidence dans le quartier, notamment en permettant une utilisation de la salle commune par les habitants et les associations locales. Les habitants ont également signé une charte écologique, en accord avec les principes de l'éco quartier.



LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR POUR L'ORGANISME HLM

- ▶ S'associer avec la CODHA a permis de combiner l'expertise de Haute-Savoie HABITAT en matière de maîtrise d'ouvrage et de mixité sociale, et les compétences de la CODHA en matière d'habitat participatif autogéré.
- ▶ S'appuyer sur des expériences d'habitat participatif menées en Suisse a permis au noyau dur d'habitants de mieux appréhender le projet.
- ▶ Communiquer auprès des partenaires et des réservataires est nécessaire pour obtenir leur adhésion au projet.

RETOURS SUR EXPÉRIENCE DES DIFFÉRENTS ACTEURS

L'ORGANISME HLM HAUTE-SAVOIE HABITAT

- ▶ Faire vivre la démarche participative ne consiste pas pour le bailleur à chercher à transformer les habitants en « militants », mais de parvenir à les fédérer autour d'espaces de vie commune. Pour autant, l'hétérogénéité des motivations des habitants (parfois uniquement économiques) et la grande mixité sociale et culturelle du groupe a pu rendre parfois difficile la création d'un collectif et d'une émulation positive entre les membres.
- ▶ En phase de conception, les habitants doivent être accompagnés et conseillés par les architectes et la maîtrise d'ouvrage, qui jouent un rôle de réassurance.
- ▶ Lors de la conception du projet, il est important de distinguer clairement les éléments qui relèvent du travail de l'architecte des éléments qui peuvent faire l'objet de concertation avec les habitants. Les décisions à prendre par les habitants peuvent être guidées par un éventail de choix prédéterminés par le bailleur, ce qui permet de gagner en efficacité.
- ▶ Pendant les phases de choix, les habitants doivent avoir conscience qu'ils représentent les futurs habitants. Le groupe n'est pas encore complet et sera amené à évoluer au fil du temps.
- ▶ Les sessions de vote à main levée en fin de séance permettent de clore certains sujets et d'accélérer le processus de décisions du groupe.
- ▶ Les phases de travail avec les habitants sont succédées de temps morts. L'enjeu pour le bailleur est de parvenir à conserver la dynamique et les liens entre les membres du groupe. Par exemple, pendant la phase de chantier, la dynamique collective du groupe s'est essoufflée. Haute-Savoie HABITAT estime que le groupe aurait pu être davantage associé au suivi du chantier. Un temps mort est également à gérer en phase d'aménagement des habitants dans leur logement : on constate un repli sur soi des ménages.
- ▶ Les règles de gestion du projet une fois livré ne doivent pas faire l'objet d'une réflexion trop anticipée : il est sinon difficile pour les habitants de se projeter dans la résidence.
- ▶ Pour Haute-Savoie HABITAT, il était préférable d'être unique propriétaire de la salle commune, située dans le bâtiment en locatif social, afin d'éviter le cas d'une copropriété plus difficile à gérer.



BILAN

- ▶ Le surcoût lié à la démarche participative ainsi que le coût des espaces partagés représentent environ 3 % du prix de l'opération. Il faut ajouter à ce chiffre le temps supplémentaire passé par la maîtrise d'œuvre et par la maîtrise d'ouvrage, considéré comme un investissement pour le futur.
- ▶ Le montage financier de la salle commune ne serait pas reproductible sans les financements de la Région. Il aurait pu être envisagé la possibilité de ventiler le coût du financement de la salle commune entre la CODHA et Haute-Savoie HABITAT, au prorata du nombre de logements, ou de faire participer les habitants à ce coût, afin qu'ils s'approprient davantage les espaces.
- ▶ Pour porter le projet, Haute-Savoie HABITAT a formé une équipe complémentaire associant la Direction de la construction et la Direction de la gestion locative. Le rapprochement des équipes en phase de construction a constitué un changement de pratiques en interne.
- ▶ L'opération a permis de créer un partenariat inédit avec la commune dans le cadre des attributions.
- ▶ Le projet a permis de construire une confiance renforcée et une communication plus facile entre les services de l'organisme et les habitants. Pour autant, le niveau d'exigence et les attentes des habitants sont plus élevés que dans un programme classique.
- ▶ Aujourd'hui, le bailleur considère que l'appropriation de la salle commune par l'ensemble des habitants, ainsi que la cohésion entre les trois bâtiments pourraient être renforcées.
- ▶ Haute-Savoie HABITAT envisage de renouveler cette expérience d'opération en habitat participatif, à condition de s'associer avec un acteur expert sur le sujet, comme la CODHA. Ce modèle ouvre des perspectives sur les opérations en accession, en permettant par exemple à des groupes d'habitants de construire leur immeuble, mais aussi en locatif, en contractualisant avec les habitants pour améliorer la gestion de la résidence.



LES HABITANTS

- ▶ Les motivations des habitants étaient principalement économiques : les prix de vente en dessous du marché des logements proposés ont pu attirer des habitants uniquement par opportunisme, que la démarche participative n'intéressait que partiellement.
- ▶ Aujourd'hui, on constate un manque de dynamique collective dans le groupe d'habitants. Les liens se sont créés à l'échelle des bâtiments mais pas entre les bâtiments.
- ▶ Les ménages locataires de Haute-Savoie HABITAT semblent moins impliqués dans la vie de la résidence que les accédants et que les coopérateurs de la CODHA. On observe un turn-over plus important dans le bâtiment des locataires Haute-Savoie HABITAT, mais qui ne dépasse pas celui d'une opération locative classique.
- ▶ La possibilité de personnaliser son logement a été très appréciée des habitants. En revanche, les différences de gammes proposées aux coopérateurs de la CODHA et aux habitants de Haute-Savoie HABITAT ont pu être source d'incompréhension pour ces-derniers. Cela n'a pas contribué à amorcer la cohésion entre les différents immeubles.
- ▶ La CODHA a été très présente pour cadrer et animer les réunions, ce qui semblait nécessaire au groupe d'habitants.
- ▶ Pour certains habitants, les séances de travail ont parfois manqué de productivité. Les discussions ont notamment été longues au sujet des espaces communs, notamment sur l'aménagement et le fonctionnement de la salle commune, sa gestion et les possibles espaces partagés extérieurs.
- ▶ Les habitants auraient souhaité être davantage associés au suivi de chantier, afin de conserver une dynamique de groupe et d'éviter un « temps-mort ».
- ▶ Les habitants regrettent que la salle collective n'ait pas été accessible dès l'emménagement dans la résidence. Il a été par la suite plus difficile de s'approprier le lieu et d'initier une gestion partagée.
- ▶ Aujourd'hui, les adhérents à l'association disent éprouver des difficultés à équilibrer le budget de la salle commune.

LA CODHA

- ▶ La recherche de candidats par la CODHA a été moins facile en France qu'en Suisse, où on compte en général deux à trois fois plus de candidats que de logements pour chaque opération. À Viry, les Suisses craignent l'éloignement géographique de Genève et donc les temps de déplacements, alors que les Français hésitent en général entre la location et la propriété. Des différences culturelles entre la France et la Suisse existent à cet égard.
 - ▶ Il a été complexe pour la CODHA de s'adapter au cadre juridique et financier français : elle a notamment eu des difficultés d'accès aux prêts bancaires.
- ▶ Certaines techniques d'animation de groupe utilisées par la CODHA, qui a l'habitude de travailler avec des publics suisses, ont pu être mal comprises des habitants des « Terrasses du Jura ».

Opération Le Village Vertical

Organisme Hlm associé :
Rhône Saône Habitat



FICHE D'IDENTITÉ

LE VILLAGE VERTICAL (VILLEURBANNE) - LIVRÉ EN JUIN 2013

Nombre de logements : 14

Type de logements : Collectifs

Statut d'occupation

› Locatif : 4 PLAI (résidence sociale)

› Locatif coopératif : 9 PLS, 1 libre

Typologie des logements et surface moyenne

› T1 : 2 – surface moyenne : 31 m²

› T2 : 5 - surface moyenne : 47 m²

› T3 : 2 - surface moyenne : 63 m²

› T4 : 2 - surface moyenne : 77 m²

› T5 : 3 - surface moyenne : 92 m²

Lieu du projet

Villeurbanne (69) – ZAC des Maisons Neuves

Début du projet

2005 : début de la constitution du groupe d'habitants du « Village Vertical »

Fin du projet : Livraison juin 2013

Nature du lieu : Urbain

Nature de l'opération : Neuf

Opération « Le Jardin de Jules » qui englobe :

› Un programme classique d'accession sociale sécurisée (24 logements)

› Un programme en habitat coopératif : le « Village Vertical » (14 logements)

Caractéristiques techniques de l'opération

› Bâtiment labellisé BBC Effinergie

› Système constructif mixte : ossature en bois béton

Surface : 1 011 m² SHAB

Statut juridique : Société coopérative par actions simplifiées à capital variable (SCASCV)

Prix de revient : 2 000 € HT/ m² SHAB pour le Village Vertical avec les espaces partagés

Prix de vente : 2 430 € HT/ m² SHAB pour le programme d'accession sociale à la propriété (sans les espaces partagés)

Partenariats financiers

› Métropole de Lyon : subventions pour le foncier

› Région : subventions pour la conception et construction

Autres types de partenariat

Habicoop : assistance à maîtrise d'usage

Types et surfaces des espaces mutualisés

150 m² d'espaces mutualisés bâtis :

› 4 chambres d'amis

› Buanderie

› Salle collective avec cuisine

› Terrasse collective

› Potager

Ratio espaces mutualisés/surface construite : 15%

Portage du projet dans l'organisme

Poste : Responsable Développement et Patrimoine

La coopérative Rhône Saône Habitat

Rhône Saône Habitat est une société anonyme coopérative de construction, qui livre environ 200 logements par an. Créée il y a 65 ans, elle compte 40 collaborateurs et a pour mission :

- › La promotion immobilière
- › Le syndicat de copropriété
- › La gestion locative

Rhône Saône Habitat est membre du GIE Est Habitat.



CONTACTS

www.rhonesaonehabitat.fr

Contact : Charlotte Le Marec,

Chargée d'Opérations

c.lemarec@rhonesaonehabitat.fr

Tél : 04 26 59 05 15

LES POINTS-CLÉS

- › Un groupe d'habitants auto-constitué.
- › Un projet accompagné par **Habicoop**, association qui promeut les coopératives d'habitants.
- › Une opération globale « Le Jardin de Jules » : le programme d'habitat participatif du Village Vertical est adossé à un programme classique d'accession sociale sécurisée, pour permettre l'équilibre économique de l'opération.
- › Une résidence sociale de 4 logements, souhaitée par le groupe d'habitants.
- › Le Jardin de Jules est régi par un régime de **copropriété**, géré par le syndic Rhône Saône Habitat.
- › Le Village Vertical forme une **coopérative d'habitants**. C'est le premier projet en France à s'être structuré sous cette forme depuis 1971.
- › En phase de conception et programmation de l'opération, les habitants sont maîtres d'ouvrage de l'opération, Rhône Saône Habitat est maître d'ouvrage délégué. En phase de construction, Rhône Saône Habitat est maître d'ouvrage (Convention de Promotion Immobilière entre la coopérative d'habitants et Rhône Saône Habitat (RSH)).



BILAN

Pour **Rhône Saône Habitat**, le projet du Village Vertical n'est pas reproductible en tant que tel. Il s'agit d'une expérimentation.

Rhône Saône Habitat est prêt à accompagner d'autres groupes d'habitants déjà structurés dans le montage d'un projet en habitat participatif, mais ne compte pas pour l'instant être à l'initiative de projet et constituer des groupes.



GENÈSE DU PROJET

À l'origine, une initiative citoyenne

Le projet du Village Vertical est né en 2005 d'une initiative d'habitants : un couple de trentenaires réunit trois couples d'amis autour de l'idée de rénover un bâtiment ensemble ou de faire construire un immeuble. L'idée de se lancer dans une forme d'habitat coopératif se structure peu à peu autour de ces quatre ménages, rejoints peu après par d'autres ménages.

La recherche de partenaires

Rapidement, le groupe réalise qu'il est nécessaire de s'entourer de partenaires pour monter le projet. Habicoop, association créée en 2005 qui promeut en France les coopératives d'habitants (existant en Suisse ou dans les pays scandinaves, mais qui n'ont plus de cadre juridique en France depuis 1971) et la coopérative Hlm Rhône Saône Habitat (RSH) deviennent des partenaires clés. Pour autant, le groupe restera pilote de l'opération tout au long du montage du projet. « Nous voulions mon-

ter notre projet, et nous nous sommes entourés de ceux dont nous avons besoin pour le faire », affirment ainsi les habitants.

La rencontre avec Habicoop

Habicoop décide de travailler avec le groupe d'habitants du Village Vertical sous la forme d'un projet pilote, pour développer son expertise d'accompagnement des coopératives d'habitants. Cette prestation correspond à de l'assistance à maîtrise d'usage (AMU). Elle va aider le Village Vertical au montage juridique et financier, en activant son réseau politique, associatif et institutionnel sur ces questions.

La sollicitation de Rhône Saône Habitat

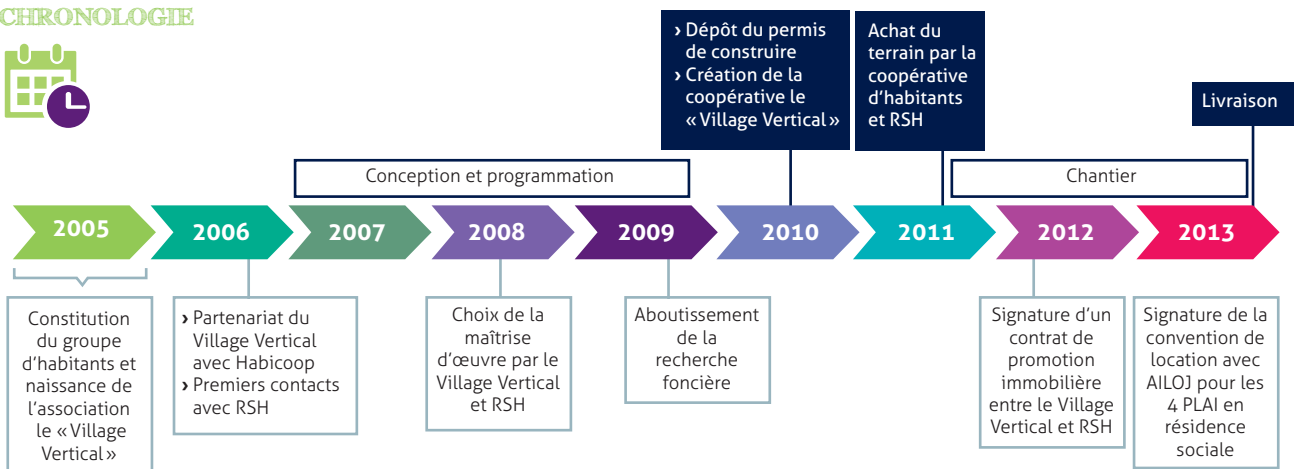
En 2006, le Village Vertical sollicite Benoît Tracol, le Directeur général de la coopérative Hlm RSH. Plusieurs rencontres sont réalisées entre le groupe d'habitants et Rhône Saône Habitat pour définir le périmètre d'une éventuelle coopération. RSH

décide de se lancer dans le projet, pour expérimenter les méthodes de l'habitat participatif, en accompagnant ce groupe d'habitants dans le montage de l'opération. RSH va être notamment un appui dans la recherche de terrain, en permettant de rassurer les acteurs institutionnels quant à la solidité du projet et jouera un rôle de maître d'ouvrage.

Deux programmes dans une opération

Construire seulement dix logements dans le projet d'habitat participatif serait revenu trop cher. D'un choix commun, RSH et le Village Vertical ont décidé d'adosser l'opération d'habitat participatif à une opération classique d'accession sociale. Ce deuxième programme monté par RSH permet de réaliser une opération globale supérieure à trente logements, ce qui permet de viabiliser le projet en réalisant des économies d'échelle. L'ensemble forme l'opération « Le Jardin de Jules ».

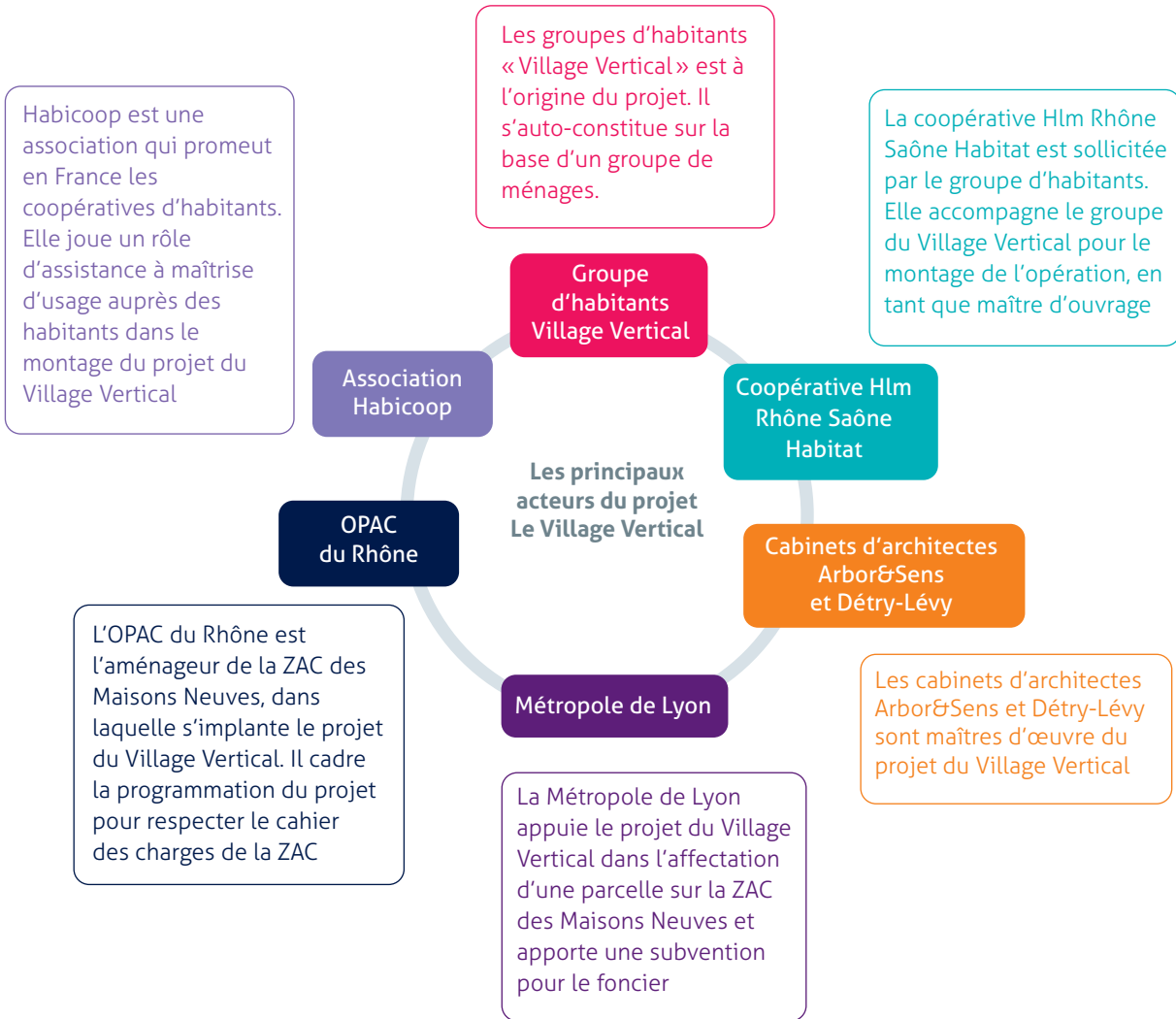
CHRONOLOGIE



Opération Le Village Vertical

Organisme Hlm associé : Rhône Saône Habitat

CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DU PROJET



LE TERRAIN

Le projet du Jardin de Jules s'implante dans une ZAC en création, à Villeurbanne : la ZAC des Maisons Neuves. La Métropole de Lyon souhaite intégrer de fortes composantes de développement durable dans cette ZAC, et y développer de nouvelles manières d'habiter. Ce terrain se situe à 15 minutes à pied du centre commercial et de la

gare TGV de Lyon Part-Dieu. Ce cadre urbain permet de se déplacer en transports en commun sans avoir recours à des voitures individuelles, ce qui était un souhait des habitants. La ZAC occupe près de 3 hectares et forme un grand îlot urbain, protégé des nuisances routières immédiates. La Métropole de Lyon a soutenu le projet en permettant l'attribution au

Village Vertical d'une parcelle bien exposée dans la ZAC, à l'origine destinée à la promotion privée. Le projet fait ainsi partie des premières constructions de la ZAC des Maisons Neuves en première phase (360 logements). Le terrain fait l'objet d'une acquisition en 2011.



La formation du groupe

Le groupe du Village Vertical est auto-formé. Du groupe originel, constitué de 4 ménages, seul un habitera l'immeuble. D'autres ménages se sont ajoutés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

À partir du noyau d'initiateurs, le recrutement de nouveaux membres s'organise notamment au sein des milieux alternatifs et écologistes grand-lyonnais (réseau Habitat groupé, jardins partagés, etc.), mais il reste ouvert à tous. Le groupe a une volonté forte de ne pas rester dans « l'entre soi ». Un socle de valeurs communes est partagé par tous, mais tout le monde n'est pas militant.

Il est demandé que les candidats aient des revenus inférieurs aux plafonds PLS. Parallèlement, pour pouvoir entrer dans la coopérative d'habitants, les ménages doivent apporter l'équivalent de 20% de la valeur de construction leur logement, sous forme de capital. Ce qui, selon les habitants, limite dans une certaine mesure les possibilités de mixité du public.

Le groupe continue d'évoluer tout au long du projet, même si les principaux initiateurs restent présents. Certains ménages sont sortis du projet car ils ne se reconnaissent plus dans les orientations prises. Par exemple, deux ménages prennent conscience après la phase de programmation qu'ils souhaitent devenir propriétaires, pour transmettre un héritage à leurs enfants, et se tournent vers les logements en location-accession portés par RSH.

La formalisation du groupe

Les statuts du groupe

Le groupe se formalise en association « le Village Vertical » à l'automne 2005. Elle deviendra par la suite une société par actions simplifiées à capital variable (SASCV) en 2010, pour permettre de fonctionner en coopérative d'habitants.

L'organisation du groupe

Tout est décidé au consensus dans le groupe d'habitants. En cas de blocage, il est prévu qu'un système de majorité qualifiée aux deux tiers soit appliqué. Dans les faits, les habitants n'ont jamais eu à voter pour prendre une décision.

Pendant les phases de conception et de construction de l'opération, le groupe se structure en commissions thématiques (architecture, communication, juridique, etc.). Chaque commission est constituée d'un binôme, qui fait part de ses avancées au reste du groupe, ce qui permet d'organiser une bonne circulation de l'information. Chaque personne est amenée à travailler tour à tour sur différentes commissions, ce qui permet d'assurer une auto-formation constante de l'ensemble des habitants sur les différents sujets.

Le groupe rédige un ensemble de textes pour formaliser la philosophie et le fonctionnement du projet :

- › Une charte est rédigée pour énoncer les valeurs du projet (voisinage solidaire, écologie urbaine, démocratie, etc.).
- › Un texte « être villageois, ça implique » rappelle les règles de participation et d'organisation du groupe : décisions prises de manière consensuelle, une rotation des responsabilités, la gestion collective des tâches
- › Un règlement intérieur a été défini.

FICHE D'IDENTITÉ

Groupe d'habitants à la livraison

Taille du groupe : 10 ménages
(hors résidence sociale)

Statut d'occupation antérieure

Locataire du parc social : 4
Locataire du parc privé : 4
Hébergés : 1
Propriétaire : 1



LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

LE MONTAGE JURIDIQUE**En phase projet**

Les relations entre RSH et le Village Vertical ont été contractualisées en phase de montage de l'opération :

- › Une Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée a été signée entre le Village vertical et RSH pendant la phase de conception et de programmation.
- › En mars 2012, est passé un Contrat de promotion immobilière pour la réalisation de l'opération immobilière par RSH au profit du Village Vertical

Après la livraison*La coopérative d'habitants :*

Le Village Vertical prend la forme d'une coopérative d'habitants. Le principe est le suivant : la coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue à ses coopérateurs en échange d'un loyer et d'achat de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement mais locataires individuellement. Ils versent un loyer à la coopérative d'habitants en fonction de la taille de leur logement.

La démocratie s'applique selon le principe une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues.

Définir les statuts juridiques de la coopérative d'habitants s'est avéré complexe : il a fallu adapter, à partir de la société par actions simplifiée (SAS), des statuts se rapprochant du modèle coopératif. La coopérative d'habitants a finalement pris la forme d'une société par actions simplifiées à capital variable (SASCV). Habicoop a été moteur dans la définition de ce statut juridique, en s'appuyant sur des experts.

Les logements en locatif social :

Le Village Vertical est propriétaire des quatre logements en locatif social, et a signé un bail à construction avec RSH. Ces quatre logements forment une résidence sociale, dont RSH confie la gestion locative à AILLOJ, association d'aide au logement des jeunes qui fait partie du réseau de l'URHAJ (Union régional pour l'habitat des jeunes).

L'opération globale du Jardin de Jules :

Le statut juridique de l'opération globale (Le Jardin de Jules), a été travaillé avec Habicoop. Une copropriété globale a finalement été proposée par RSH, regroupant le Village Vertical, et les 24 logements en accession sociale sécurisée.

LE MONTAGE FINANCIER**Pour le foncier**

RSH et le Village Vertical ont acquis chacun leurs droits à construire. Les habitants ont participé à l'achat du terrain, selon un montant proportionnel à la taille de leur logement. Ils ont bénéficié d'une subvention de la part de la Métropole de Lyon de 50 €/m².

Pour les logements de la coopérative d'habitants

À l'origine, il était prévu le portage financier par RSH de la phase de conception du projet (étude de faisabilité, etc.) uniquement, la phase de la réalisation de l'opération étant supposée être portée par la coopérative d'habitants. La création de la coopérative en 2011 doit permettre d'obtenir un prêt PLS pour le financement des logements : c'est la société du Village Vertical qui contracte l'emprunt et obtient des garanties, et non les coopérateurs (les habitants) individuellement. Les coopérateurs versent ensuite une redevance à la coopérative, ce qui lui permet de rembourser les annuités d'emprunts et de provisionner pour d'éventuels travaux. Chaque sociétaire de la coopérative d'habitants s'est engagé à apporter l'équivalent de 20% du coût de construction (soit de 1360€/m²) de son appartement sous forme de capital. Une part des loyers mensuels est destinée à rembourser progressivement les 80 % restants.

Cependant, les habitants ont eu des difficultés à obtenir les prêts PLS auprès des banques, qui demandaient une garantie des collectivités locales. RSH a porté financièrement le projet, jusqu'à ce que la coopérative d'habitants puisse contracter un emprunt, et s'est porté contre-garant de l'emprunt en prenant des parts dans la coopérative. RSH apporte ainsi une sécurité requise par la Métropole de Lyon, en s'engageant à reprendre les logements de la coopérative d'habitants en cas de défaillance de ces derniers.

Pour les logements locatifs

Au sein de ces 14 logements, 4 sont destinés au logement des jeunes, gérés par l'association AILLOJ. Ces 4 logements constituent la résidence sociale Jules Siegfried. Ils sont financés en PLAI par RSH.

Pour les espaces mutualisés

Les espaces mutualisés ont été financés par l'apport fait par les habitants au capital de la coopérative, au prorata de la surface de leur logement.



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Le choix de la maîtrise d'œuvre

Les architectes ont été choisis conjointement par le Village Vertical et RSH, suite à une consultation.

La programmation et la conception

Le travail de pré-programmation et de programmation s'est étalé sur 5 ans au total.

Il débute par une phase de documentation et de benchmark de l'existant, réalisée par les habitants eux-mêmes, qui organisent des visites d'habitats groupés et des rencontres d'habitants et d'architectes, pour découvrir des pratiques et définir leur propre projet. Par exemple, la visite d'une opération suisse donne l'idée d'installer des coursives en façade de leur bâtiment. Parallèlement, le groupe a l'occasion d'échanger avec de nombreux habitants et acteurs de Lyon qui s'interrogent sur les nouvelles formes d'habitat, et bénéficie de cette émulation.

Six ménages sont présents dans la phase de pré-programmation. L'architecte a accompagné le groupe dans cette phase, lors d'ateliers de

travail questionnant les usages du logement. Il s'agissait d'amener les habitants à penser les besoins avant les exigences architecturales.

La programmation se fait au cours de réunions toutes les deux semaines, entre les deux maîtres d'ouvrage (RSH et le Village Vertical), la maîtrise d'œuvre, et Habicoop. Tous les choix sont décidés au consensus par le groupe d'habitants. La définition du programme a été assez fluide entre le groupe d'habitants.

L'esquisse générale du programme a fait l'objet d'un travail d'allers-retours entre les architectes et les maîtres d'ouvrage, qui l'ont fait évoluer au fur et à mesure de leurs échanges. Le projet étant dans une ZAC, des prescriptions précises sont à respecter pour permettre l'insertion de l'immeuble. RSH est l'interlocuteur privilégié de l'OPAC du Rhône, aménageur de la ZAC.

RSH a souhaité que l'allure générale de la copropriété soit homogène, pour simplifier le programme architectural et ne pas différencier visuel-



lement le projet de la coopérative d'habitants des logements en accession sociale à la propriété.

Dans cette phase de programmation, RSH est intervenue régulièrement, notamment pour aider le Village Vertical dans les choix techniques (chauffage, ventilation, etc.).

Les parties individuelles

Le groupe a défini avec l'architecte et la maîtrise d'œuvre un modèle de logement type. Ensuite, chaque ménage a travaillé indépendamment avec les architectes.

Les parties mutualisées

Un travail collectif a été réalisé entre les habitants et la maîtrise d'œuvre pour définir les espaces à partager. RSH a peu participé aux ateliers collectifs sur la conception des parties mutualisées.

Enfin, dans son exigence pour un habitat écologique, le groupe a dû composer avec les normes de construction et d'urbanisme et, par exemple, renoncer à utiliser un isolant naturel non labellisé ou combattre rudement pour réduire le nombre de places de parking imposées.

Le permis de construire a été signé en co-titularité par les deux maîtres d'ouvrage.



©Fabrice Ferrer



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des entreprises

Les entreprises ont été choisies par RSH. Ces choix ont été expliqués en toute transparence au Village Vertical.

Les choix techniques

Les choix techniques importants (de type matériaux) se sont faits en amont, en concertation avec les habitants. En phase chantier, RSH a été décisionnaire pour les autres choix techniques.

Le chantier

Le chantier est géré entièrement par RSH, comme prévu par le contrat de promotion immobilière. RSH est le responsable des travaux, et l'interlocuteur des entreprises intervenant sur le chantier.

Un binôme du groupe d'habitants est désigné comme relais privilégié pour le suivi du chantier, et est chargé d'informer le reste du groupe.

Le chantier s'est fait parallèlement au travail sur la gestion économique et des modes de vie du projet, ce qui a permis pour les habitants de conserver une dynamique de groupe.

La livraison

La livraison a eu lieu en juin 2013.



LA VIE DU PROJET

Le mode de gouvernance et les règles de gestion

La gestion quotidienne du projet

Le Village Vertical

Les habitants continuent de se réunir deux à trois fois par mois depuis que le projet a été livré.

Les décisions concernant la vie de l'habitat participatif sont prises sur le principe une personne = une voix.

Les locataires de la résidence sociale bénéficient des critères de participation de la coopérative d'habitants, qui donnent aux résidents les mêmes droits et devoirs que les coopérateurs.

Quatre commissions ont été créées :

- › La commission juridique et budgétaire : qui gère les baux, les parts de la coopérative, le budget etc. Un expert-comptable externe suit les travaux de cette commission et peut aider à construire la stratégie financière;
- › Le suivi technique ;
- › La gestion locative : loyer, comptabilité, charges ;
- › Les espaces communs.

Chaque habitant fait partie de plusieurs commissions, et les habitants changent régulièrement de commissions, pour avoir une vision globale du fonctionnement de l'opération.

Pour l'entretien et le ménage, des tours de rôles sont planifiés. De plus, des journées de chantier collectif sont organisées, pour l'entretien des espaces verts par exemple.

Le gros entretien est réalisé par des prestataires, gérés par le syndic.

RSH participe également aux assemblées générales de la coopérative du Village Vertical au titre de membre observateur de la coopérative d'habitants.

Le Jardin de Jules

À l'échelle de la copropriété globale, la gestion de syndic est confiée à RSH. Les membres de la coopérative du Village Vertical sont présents dans le conseil syndical.

RSH participe également aux assemblées générales de la copropriété en tant que propriétaire des quatre logements en PLAI.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

Le financement du fonctionnement des espaces mutualisés du Village Vertical est géré par la coopérative d'habitants, elle-même financée par les loyers versés par les coopérateurs.

Les attributions locatives sociales et les règles de revente

Les attributions locatives sociales

Pour les logements en PLAI, l'association AILJO est en charge de réaliser les commissions d'attribution locatives. Un partenariat est organisé entre la commission d'attribution et le Village Vertical pour concilier le respect des règles d'attribution qui régissent les logements d'insertion et une certaine adhésion aux valeurs du projet pour les futurs candidats.

Les règles de revente

Les premiers départs du projet sont intervenus peu après la livraison de l'opération, en raison de circonstances personnelles (mutations professionnelles, séparations...). Le groupe d'habitants estime ne pas avoir été suffisamment préparé à cette éventualité.

Les nouvelles candidatures se font essentiellement par bouche à oreille, pour remplacer les départs. Une liste d'attente existe. Les recrues doivent être agréées au consensus par le groupe d'habitants et doivent respecter les plafonds de ressources et les capacités d'apport.

L'inscription du projet dans le quartier

Les Jardins de Jules est une des premières opérations livrées dans la ZAC des Maisons Neuves. Les habitants ont la volonté de construire une dynamique dans le quartier avec les futurs immeubles voisins : ils vont par exemple s'investir dans le conseil de quartier. Aujourd'hui, la salle commune du Village Vertical est mise à disposition d'une AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture de Proximité) une fois par semaine.



LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR POUR L'ORGANISME HLM

- ▶ Organiser le groupe d'habitants en commissions thématiques pendant le montage de l'opération (architecture, communication, juridique, etc.) : cela permet d'identifier des personnes référentes sur les thèmes et d'avoir un interlocuteur unique dans le dialogue avec la maîtrise d'ouvrage.
- ▶ Sécuriser l'opération en assurant sa réversibilité pendant le montage du projet (si le groupe ne peut pas rembourser l'emprunt, RSH garde la possibilité de transformer l'opération en une opération classique d'accession sociale sécurisée) et pendant la vie du projet (si la coopérative d'habitants ne fonctionne plus, les logements peuvent être récupérés en locatif social).
- ▶ S'appuyer sur une assistance à maîtrise d'usage, particulièrement en phase de programmation, pour décrypter les attentes des habitants et les retranscrire à la maîtrise d'œuvre. Pour le Village Vertical, Habicoop a joué ce rôle.



RETOURS SUR EXPÉRIENCE DES DIFFÉRENTS ACTEURS

RHÔNE SAÛNE HABITAT

- ▶ Le processus partenarial entre RSH et le Village Vertical a été engagé une fois que le groupe avait été formé. Selon RSH, ce n'est pas dans sa compétence de constituer les groupes.
- ▶ RSH tient à ne pas s'immiscer dans la gestion de la vie interne du groupe d'habitants (conflits, problèmes dans les prises de décisions...). Le groupe, auto-constitué en amont du projet, a acquis des qualités d'organisation et de prise de décision, ce qui facilite l'avancement du projet et le dialogue avec le maître d'ouvrage.
- ▶ RSH joue un rôle de soutien institutionnel très important pour le groupe face aux partenaires et aux collectivités, particulièrement dans la phase de recherche de terrain et dans la relation avec les banques. La présence d'un partenaire professionnel permet aux habitants d'asseoir la crédibilité de leur projet.
- ▶ Le choix de l'architecte est crucial : l'équipe de maîtrise d'œuvre doit intégrer la complexité du projet.
- ▶ En phase de programmation, l'organisme doit jouer un rôle d'expert dans son rôle de maître d'ouvrage, pour poser un arbitrage sur certains choix, et avertir des conséquences économiques des options retenues par les habitants. Il est parfois difficile d'articuler les souhaits des futurs habitants avec les contraintes et les pratiques de l'organisme. Le retour au principe de réalité est nécessaire, et peut entraîner des déceptions chez le groupe d'habitants.
- ▶ Il est important d'associer régulièrement le groupe d'habitants au suivi du chantier pour gérer le temps mort de la construction. Pour autant il est nécessaire de fixer des limites pour ne pas que le groupe ne s'immisce trop dans le chantier.
- ▶ La gestion de la phase de post-livraison et de rodage pourrait faire l'objet d'un accompagnement du groupe d'habitants.



BILAN

- › Le projet du Village Vertical a permis de renforcer le partenariat avec les collectivités et de mieux comprendre leurs attendus. En interne, il a permis un travail d'échange permanent entre les différents services et une remise en question des manières de travailler.
- › Pour RSH, le projet du Village Vertical n'est pas reproductible tel quel. Il s'agit d'une **expérimentation**. Des risques financiers ont été pris et un temps considérable a été passé sur l'opération.
- › RSH est prêt à **accompagner d'autres groupes d'habitants déjà structurés** dans le montage d'un projet en habitat participatif, mais ne compte pas initier des projets.
- › **La difficulté posée par la garantie des emprunts** sur le territoire lyonnais est un vrai frein pour répliquer des opérations d'habitat coopératif. Les collectivités sont réticentes à assurer cette garantie auprès de particuliers.



LES HABITANTS

La vie du groupe

- › **Le noyau d'habitants de départ**, à l'initiative du projet est très important. Il porte le projet tout au long du montage de l'opération et permet de faire perdurer l'esprit d'origine du projet.
- › En se lançant dans ce type de projet en tant que ménage, il faut être conscient de la **durée potentielle du montage d'opération**. L'endurance est nécessaire.
- › Il est préférable **d'éviter l'affect entre les habitants pour garantir la pérennité du groupe** : « On est des voisins, pas des amis ».
- › **L'organisation interne du groupe** et la fluidité de la prise de décision a facilité la définition de la conception architecturale du projet et le dialogue avec les acteurs. Le groupe a acquis beaucoup d'autonomie au cours du projet.
- › Il est important de **se préparer à l'éventualité que certains ménages quittent le groupe**. Dans le cas du Village Vertical, il aurait fallu réfléchir en amont aux processus de cooptation et d'accueil de nouveaux entrants.
- › **Le projet du Village Vertical a été très médiatisé**. Les habitants insistent désormais sur la nécessité de faire « profil bas » pour ne pas prendre trop d'importance dans le quartier et déséquilibrer les relations avec les immeubles voisins.

Le montage de l'opération

- › Il est difficile de se saisir de tous les aspects techniques, ce qui rend difficile le dialogue avec les interlocuteurs : « Nous n'étions pas des professionnels : pour se poser en interlocuteurs crédibles face à des experts et leur dire 'on va faire autrement', ça n'a pas toujours été facile ».
- › La phase de recherche du terrain, initiée par les habitants après la pré programmation a permis de structurer le groupe : les habitants ont pu éprouver leur capacité d'argumentation et de négociation auprès des acteurs publics.
- › Il est parfois nécessaire de faire des compromis et renoncer à certaines exigences écologiques – toilettes sèches, VMC double flux... – pour des raisons économiques ou réglementaires.
- › Il est préférable dans un premier temps de concevoir un modèle d'appartements sans savoir à quel ménage il va être destiné, pour ne pas s'attribuer trop rapidement les logements.
- › Il aurait fallu davantage anticiper l'année de parfait achèvement. Les habitants s'attendaient à obtenir les clés de leur logement et à s'y installer, mais certains travaux de finition ont dû être réalisés l'année suivant la livraison.



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE

► **Le rôle de la collectivité est essentiel** pour identifier le terrain sur des territoires très tendus comme celui de Villeurbanne.

► Au démarrage du projet, **la constitution du groupe en association** permet d'apprendre aux habitants à mieux se connaître, et à se structurer en tant que personne morale pour pouvoir entamer un dialogue avec les partenaires, et notamment avec un organisme Hlm.

► Il est important que l'assistance à maîtrise d'usage réalise un travail préparatoire de **pédagogie auprès des habitants sur le fonctionnement de la coopérative**, afin que ces-derniers s'engagent dans le projet en ayant bien compris ses principes (pas de propriété individuelle, etc.)

► Le groupe doit arriver à **prendre des décisions et à les figer**, indépendamment des départs et des arrivées de nouveaux membres. Les ménages qui rejoignent le groupe prennent le projet en cours sans remettre en question les décisions prises.

► Au fur et à mesure de l'avancement du projet, Habicoop constate que les membres du groupe pren-

nent de l'assurance, améliorent leur connaissance de l'habitat et renforcent leurs facultés à prendre la parole en public, défendre une idée, etc. L'assistance à maîtrise d'usage vient renforcer cette **« capacitation » des habitants**, en appuyant le groupe.

► En phase de programmation, Habicoop recommande de **revenir régulièrement aux idées émises lors des premières séances de travail afin de s'assurer que le groupe est bien en phase avec ses aspirations initiales**. Le risque à cette étape est de donner une place prépondérante au projet immobilier et d'avoir tendance à mettre de côté les envies de départ formulées par les habitants sur les usages.

► Le travail entre le groupe d'habitants et l'organisme Hlm doit être fondé **sur la confiance et la transparence**. L'assistance à maîtrise d'usage contribue à instaurer ce climat de confiance entre les différents acteurs, en jouant un rôle de traducteur. Il fait comprendre aux habitants quelles sont les marges de manœuvre de l'organisme et transmet à l'organisme les attentes des habi-

tants. Cela permet de « déminer » les tensions qui peuvent parfois se créer.

► Travailler avec un groupe d'habitants nécessite un temps d'adaptation pour l'organisme Hlm : **les habitants ne sont plus seulement des « clients »** mais des partenaires avec qui il va co-construire un projet.

► Les responsabilités de l'organisme et des habitants en phase de suivi du chantier doivent cadrées le plus tôt possible afin que chacun connaisse son cadre d'action.

► La coopérative d'habitant nécessite que l'assistance à maîtrise d'usage prépare les habitants à **gérer la société coopérative suite à la livraison : gouvernance, maintenance de la résidence, aspects financiers, etc.**

Opération Les Voisins du Quai

Organisme Hlm associé :
Lille Métropole Habitat



FICHE D'IDENTITÉ

LES VOISINS DU QUAI MAIS PAS À L'OUEST (LILLE) - LIVRAISON PRÉVUE FIN 2017

<p>Nombre de logements : 11</p> <p>Type de logements : Collectifs</p> <p>Statut d'occupation</p> <ul style="list-style-type: none"> › Accession sociale : 8 PSLA <p>Location : 1 PLAI, 2 PLUS</p> <p>Typologie et surface moyenne des logements</p> <ul style="list-style-type: none"> › T1 : 1 – surface moyenne : 24,1 m² › T2 : 2 – surface moyenne : 48 m² › T3 : 3 – surface moyenne : 75,5 m² › T4 : 5 – surface moyenne : 85,5 m² <p>Lieu du projet</p> <p>Lille (Quartier des Bois Blancs)</p> <p>Début du projet</p> <p>2011 : appel à projet</p> <p>Fin du projet : Livraison prévue fin 2017</p> <p>Nature du lieu : Urbain en QPV</p> <p>Nature de l'opération : Neuf</p> <p>Caractéristiques techniques de l'opération</p> <ul style="list-style-type: none"> › Ossature en bois local, en provenance des Ardennes › Standard BBC, fixé par la RT 2012 	<p>Surface : 626 m² SHAB</p> <p>Statut juridique : Copropriété</p> <p>Prix de revient : 2 425 €/m² HT avec les espaces mutualisés</p> <p>Prix de vente moyen :</p> <p>PSLA : 2 669 €/m² HT</p> <p>Partenariats financiers</p> <ul style="list-style-type: none"> › Région : subvention pour le financement des espaces mutualisés et pour la construction en ossature bois régional : 456 961 € › Métropole européenne de Lille : 86 000 € › Ville de Lille : subvention pour le terrain et financement du CAUE : 15 000 € › État : 11 000 € › Fondation de France : financement d'une AMU pendant la phase de chantier <p>Autres types de partenariats</p> <ul style="list-style-type: none"> › CAUE : animation d'ateliers pédagogiques auprès des habitants 	<p>Types et surfaces des espaces mutualisés</p> <ul style="list-style-type: none"> › Salon partagé : 35 m² › Chambre d'amis : 16 m² › Buanderie : 20 m² › Local vélos › Jardin partagé : 250 m² intégrant quatre espaces (jeux, potager, convivialité et calme) <p>Ratio espaces mutualisés/surface construite : 11%</p> <p>Portage du projet dans l'organisme</p> <ul style="list-style-type: none"> › Poste : Responsable du service Innovation sociale › Mission : coordination de la démarche en interne, animation des réunions inter partenaires, recherche de solutions au montage de l'opération, pour son financement, et pour la gestion à terme de la résidence › Service : Direction de la clientèle
---	---	---

Lille Métropole Habitat

Lille Métropole Habitat (LMH) est l'Office Public de l'Habitat de la Métropole européenne de Lille.

L'office compte 800 collaborateurs et gère un parc de 32 000 logements, répartis sur 44 communes de la métropole.

Ses missions se structurent autour de trois métiers principaux : celui de bailleur social, celui de maître d'ouvrage et celui d'acteur de la politique de la ville.

L'accession à la propriété est par ailleurs une activité qui se renforce.



CONTACTS

Contact : Julie Xavier, Responsable du service Innovation sociale
julie.xavier@lmh.fr – Tél. : 03 20 88 50 72

LES POINTS-CLÉS

- › Une initiative de la ville de Lille.
- › Un groupe auto-constitué à partir d'un appel à projet.
- › Une opération mixte en accession (PSLA) et en locatif social (PLUS, PLAI).
- › Un logement de « solidarité » en PLAI géré par une association spécialisée.
- › Deux assistances à maîtrise d'usage (AMU) successives choisies par le groupe d'habitants.
- › Un régime de copropriété géré par un syndic bénévole pour les parties privatives.
- › Une délégation de la gestion des parties mutualisées à l'association d'habitants.
- › Une inscription souhaitée du projet dans le quartier des Bois Blancs après livraison.



BILAN

Suite à cette première opération, le bailleur social confirme son intérêt pour le sujet de l'habitat participatif et souhaite lancer de nouveaux programmes en réponse à des sollicitations de groupes d'habitants ou de collectivités. En revanche, il n'est pour l'instant pas envisagé la création de groupes d'habitants.



GENÈSE DU PROJET

Un appel à projet lancé par la ville de Lille

Fin 2011, la ville de Lille identifie cinq terrains en friche dans le quartier des Bois Blanc (qui fait partie de l'opération de renouvellement urbain des Rives de la Haute Deûle, menée par la Métropole européenne de Lille), qu'elle souhaite dédier à des opérations d'habitat participatif. La ville lance alors un appel à projet auprès du grand public, pour identifier des groupes d'habitants souhaitant se lancer dans une opération d'habitat participatif en autopromotion.

Dans ce cadre, elle organise des ateliers de sensibilisation à l'habitat participatif, ouverts à tous. La communication auprès du public passe

par différents canaux : flyers, site Internet, bouche à oreille, réseau de l'association Habitat Écologique Partagé (HEP) basée à Lille.

La candidature d'un groupe d'habitants auto-constitué

Lors de ces ateliers, une dizaine de ménages font connaissance, et décident de constituer un groupe afin de présenter ensemble leur candidature à l'appel à projet. Pour les appuyer dans le montage du dossier, ils font appel à une assistance à maîtrise d'usage, Toits de Choix, qu'ils identifient par le réseau des acteurs de l'habitat participatif.

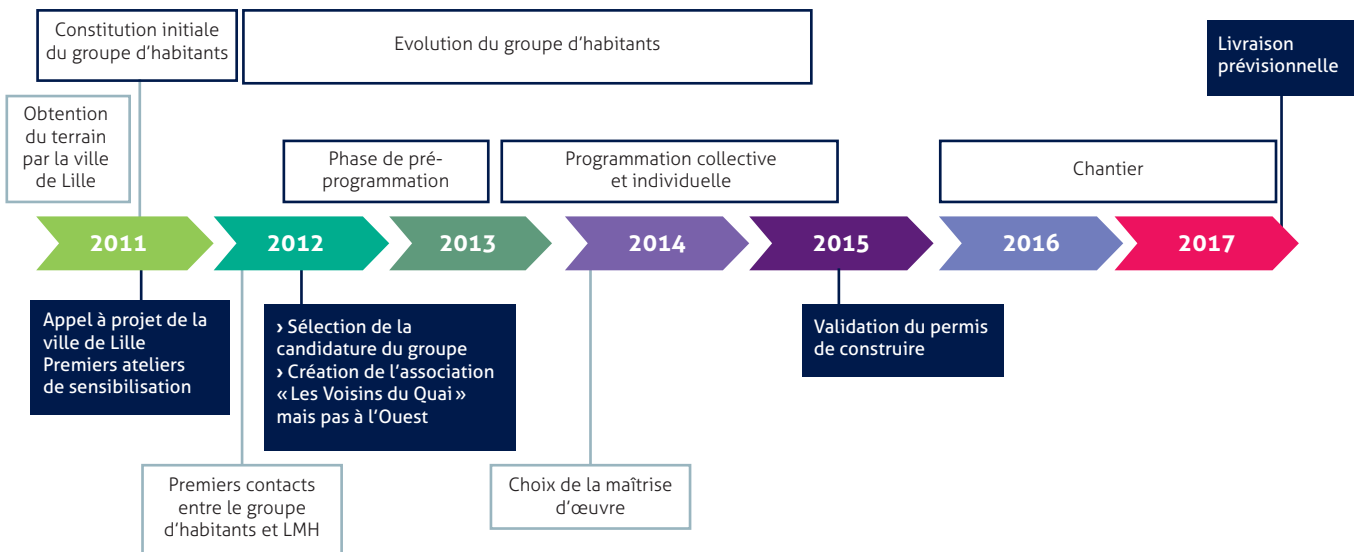
Le groupe, qui poursuit un objectif de mixité sociale, décide de se rap-



procher d'un organisme Hlm pour pouvoir inclure des logements en locatif social dans l'opération. Les habitants entrent en contact en janvier 2012 avec LMH, qui accepte de soutenir leur candidature, et rédige une lettre de recommandation.

Le groupe est sélectionné en juillet 2012 par une commission municipale, à la suite d'une audition. Le projet aura lieu sur le quai de l'Ouest, dans le quartier des Bois Blanc.

CHRONOLOGIE



CARTOGRAPHIE DES ACTEURS DU PROJET



LE TERRAIN

Le terrain est un ancien site industriel, qui dispose de plusieurs atouts :

- › Il s'inscrit en bord de la Deûle, dans un quartier en plein renouveau,
- › La proximité du métro, du réseau de bus et la bonne distance cyclable du centre-ville sont conformes aux exigences de modes de vie écologiques du groupe,

- › Il bénéficie d'un accès à des équipements et espaces de loisirs (piscine, activités nautiques, ceinture verte, bois, etc.),
- › Il se situe à proximité d'Euratechnologie, ancienne usine textile qui accueille aujourd'hui des grandes entreprises du numérique.

Le terrain a été vendu par la métropole de Lille à la ville de Lille, qui l'a ensuite cédé à moitié prix à LMH courant 2016.



Le choix de l'assistance à maîtrise d'usage

La structure d'accompagnement Toits de Choix est pré-financée par les habitants et par LMH, au titre de l'ingénierie sociale du projet (40 000 €). Par la suite, LMH reverse le montant avancé par les habitants à l'association, sous forme de subvention. L'assistance à maîtrise d'usage (AMU) accompagne le groupe de la constitution de la candidature à l'appel à projet à la réalisation de l'esquisse. En revanche, elle n'intervient pas dans la phase de programmation menée par le maître d'œuvre. En 2016, pendant la phase de suivi de chantier, le groupe décide de recruter un second accompagnateur, qui sera en charge de faire l'intermédiaire entre le groupe et la maîtrise d'œuvre. Il est financé par la Fondation de France.

La formation du groupe

Le groupe d'habitants qui s'est formé pour répondre à l'appel à projet va évoluer au cours du montage de l'opération. Un certain nombre de ménages quittent le groupe pour diverses raisons (dépassement des plafonds de ressources, mutation, projet de vie, désaccord avec le reste du groupe, etc.). Du groupe initialement composé, il ne reste aujourd'hui que trois membres.

Le processus de candidature et de cooptation

Parallèlement, de nouveaux ménages sont intégrés dans le groupe. LMH vérifie que les candidats respectent les plafonds de ressources PSLA, puis ils sont recrutés selon un processus mis au point par le groupe existant :

- ▶ Le nouveau ménage participe à une première réunion collective sous forme de questions/réponses.
- ▶ À l'issue de ce rendez-vous, si le ménage est intéressé, il rédige une lettre de motivation et rencontre quelques membres du groupe en entretien individuel.

Toits de Choix accompagne les candidatures des nouveaux membres et leur explique les modalités de travail. LMH n'intervient pas dans l'évolution de la composition et de la dynamique du groupe.

Parmi les trois logements en locatif social, il est prévu qu'un studio en PLAI soit réservé à une personne présentant des difficultés particulières : personne en situation de handicap, isolée, en réinsertion...

La formalisation du groupe

Une association

Une fois la candidature du groupe sélectionnée, les habitants se rassemblent au sein de l'association « Les Voisins du quai mais pas à l'Ouest ». Il s'agit d'une association collégiale, sans hiérarchie.

Une charte de valeurs

Toits de Choix fait travailler en parallèle les habitants sur une charte formalisant les principes généraux sur lesquels le groupe s'accorde.

Un cadre relationnel

Le groupe rédige également un cadre relationnel avec l'aide de Toits de Choix, pour définir les modes d'interaction entre les habitants (arriver à l'heure, écouter l'autre, respecter les points de vue divergents, etc.)

FICHE D'IDENTITÉ Groupe d'habitants

Taille du groupe : 11 ménages
(dont un en recrutement)

Composition des ménages
 Famille avec enfants : 3
 Personne seule avec enfants : 1
 Personne seule : 5
 Couple : 1



LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

LE MONTAGE JURIDIQUE

En phase de réalisation

Pendant le montage du projet, LMH a le statut de maître d'ouvrage délégué. Une convention de partenariat, qui fixe les engagements de l'association d'habitants et de LMH dans la programmation de l'opération et pour la gestion à terme de la résidence, est signée en 2014. L'AMU participe à la rédaction de cette convention.

Après la livraison

Il est prévu que le projet une fois livré soit régi par deux statuts juridiques :

Une copropriété pour les espaces privatifs

Ce modèle juridique a été proposé par LMH. L'idée d'une coopérative avait été envisagée, mais rejetée car trop complexe. Les habitants se sentent peu concernés par le choix du modèle juridique.

La copropriété sera composée de LMH, en tant que propriétaire de quatre logements, et de l'ensemble des accédants. Elle est gérée par un syndic bénévole, accompagné la première année par LMH, qui participe également aux assemblées générales en tant que copropriétaire.

La gestion du bail du studio de solidarité sera assurée par une association spécialisée, encore non identifiée.

Une délégation de la gestion des parties mutualisées à l'association

Les habitants réfléchissent à la manière de gérer les parties mutualisées. Il est envisagé de déléguer cette gestion à l'association d'habitants.

LE MONTAGE FINANCIER

Pour les logements en locatif et en accession sociale

Le montage financier des logements est porté par LMH, selon les principes de montage d'opération conventionnelle en accession et en locatif social.

Pour les espaces mutualisés

Les espaces mutualisés sont financés au prorata des surfaces, par les ménages accédants et par LMH pour les parts correspondant aux logements en locatif social (à partir des fonds propres de LMH et de la subvention de la région).



LA PROGRAMMATION ET LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Le choix de la maîtrise d'œuvre

À l'issue de la définition du préprogramme, LMH lance une consultation pour choisir la maîtrise d'œuvre, qui va écrire le programme final. Les habitants sont impliqués dans ce choix : une grille de critères partagés est construite entre LMH et les habitants, le groupe participe ensuite aux auditions en tant qu'observateur et donne son avis. De fortes divergences ont été observées au sein du groupe au moment du choix de l'architecte, et ont menacé la cohé-

sion du collectif. Le maître d'œuvre a finalement été sélectionné en raison de sa capacité à travailler avec un collectif d'habitants.

La programmation et la conception architecturale

Toits de Choix organise des ateliers de travail avec les habitants pour décrypter leurs attentes et besoins quant à la future résidence, via des mises en situation et des jeux. Les habitants réfléchissent ensemble à la définition et à la surface des



espaces communs, celle des logements privatifs, le choix des matériaux, et les procédés de construction, afin de bâtir un préprogramme qui sera confié à l'architecte.

En parallèle, le conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement du Nord (CAUE) est financé par la

ville de Lille pour animer des ateliers pédagogiques, afin de familiariser les habitants aux notions architecturales, juridiques, etc. Des visites de sites en habitat participatif sont également organisées.

Pendant la phase d'élaboration du programme, des sous-groupes de travail sont formés par Toits de Choix autour des thèmes suivants : pilotage, économie/gestion, relations extérieures, architecture, social. Le groupe compte un urbaniste et un salarié de bureau d'études, qui jouent un rôle de pédagogie auprès du reste des ménages.

Les sous-groupes de travail se réunissent à un rythme régulier en séance plénière pour rendre compte à l'ensemble des habitants de leurs avancées. Les décisions importantes sont prises lors de ces réunions, en présence de l'architecte, à la majorité.

Dans les faits, le groupe n'a pas besoin de recourir au vote et se met généralement d'accord à l'unanimité. En parallèle de ces séances de travail, des entretiens individuels entre l'architecte et les habitants sont organisés pour programmer les logements privatifs.

LMH suit l'avancement du projet et veille à l'équilibre financier de l'opération, en rappelant au groupe d'habitants certaines contraintes techniques et financières. Le bailleur est parfois amené à jouer un rôle de conseiller ou de décisionnaire. Par exemple, le groupe d'habitants a renoncé à plusieurs de ses attentes :

- › Le bâtiment ne sera pas passif mais se conformera finalement au standard BBC fixé par la RT 2012 ;
- › Un logement de solidarité sur les deux souhaités initialement sera maintenu ;



- › Un des logements locatifs sera transformé en accession pour des raisons d'équilibre économique ;
- › Les espaces mutualisés ont été rationalisés : l'atelier de bricolage a été retiré du projet, les dimensions du salon partagé et de la buanderie réduites.



LA RÉALISATION ET LA CONDUITE DES TRAVAUX

La sélection des prestataires

Les entreprises ont été choisies par RSH. Ces choix ont été expliqués en toute transparence au Village Vertical.

Les choix techniques

À l'origine, il était prévu que le projet soit construit en béton. Les habitants ont finalement décidé d'une ossature en bois régional, ce qui a généré un surcoût, financé par une subvention de la région. Si certains choix techniques et d'équipements des logements privatifs sont standardisés (serrurerie, revêtement de sol, etc.), les loge-

ments font l'objet d'une individualisation forte, notamment dans l'aménagement des cuisines et des salles de bain.

Le chantier

Sur l'initiative de LMH, une charte de suivi de chantier est rédigée pour définir et border les relations entre le groupe et l'organisme Hlm. Elle définit plusieurs principes :

- › LMH est l'interlocuteur référent du groupe,
- › Une fois par mois des retours sont faits aux habitants sur l'avancement du chantier,

- › Des visites de chantier sont organisées avec les habitants,
- › En revanche, les habitants ne participent pas aux réunions de chantier, qui se déroulent entre professionnels uniquement.

Les habitants prennent une deuxième assistance à maîtrise d'usage, financée par la Fondation de France, dans l'espoir qu'elle puisse participer aux réunions de chantier à leur place. Elle joue finalement un rôle de décryptage des comptes rendus de chantier transmis au groupe par LMH.



LA VIE DU PROJET

Le mode de gouvernance et les règles de gestion

Le groupe d'habitants travaille actuellement à la définition des règles de vie de la résidence, qui seront formalisées par un règlement intérieur, en complément de la charte.

De plus, une annexe au règlement de copropriété est en cours de rédaction pour définir les usages des espaces mutualisés.

Le fonctionnement des espaces mutualisés

La gestion financière des charges de fonctionnement des espaces mutualisés est en cours de définition par les habitants : par exemple, elles pourront être réparties en fonction de la surface des logements et des utilisations (particulièrement pour la chambre d'ami).

Les attributions locatives sociales et les règles de revente

Les attributions locatives

LMH a rencontré la ville et les services de l'État réservataires (un contingent préfectoral) en amont de la commission d'attribution des logements pour les sensibiliser au projet d'habitat participatif et les informer sur le caractère spécifique du projet, afin que les ménages ayant participé à la conception de l'opération d'habitat participatif puissent être sélectionnés. La commission d'attribution s'est effectuée dans les règles habituelles : trois

dossiers ont été présentés pour chaque logement. La charte des Voisins du quai mais pas à l'Ouest est signée par le demandeur et annexée à la demande de logement. En cas de mutation d'un locataire en place, la ville, les habitants et LMH échangent sur les demandes de logement reçues, puis un entretien est réalisé entre les demandeurs intéressés par le projet et les habitants. Les candidats doivent signer la charte des Voisins du Quai, qui est annexée à la demande de logement. Le passage en commission d'attribution s'effectue ensuite de manière classique.

Les règles de revente

En cas de revente, une clause anti-spéculative de 10 ans doit être respectée. Le nouvel acquéreur rencontre le groupe d'habitants. À l'issue de cet entretien, il lui est demandé de signer la charte.

L'inscription du projet dans le quartier

Le groupe d'habitants souhaite que le projet soit ouvert sur son environnement immédiat. Il compte travailler avec les associations existantes du quartier des Bois Blancs et s'impliquer dans l'animation : fête des voisins, braderie, animation d'un compost de quartier accessible à tous, etc. Le groupe d'habitants réfléchit également aux moyens de communiquer sur l'habitat participatif par l'organisation d'ateliers ou de portes ouvertes.



LES OUTILS ET BONNES PRATIQUES À RETENIR POUR L'ORGANISME HLM

- Associer les habitants au choix de la maîtrise d'œuvre : élaboration de critères partagés et participation aux auditions.
- Établir une charte entre les habitants et la maîtrise d'ouvrage pour définir et cadrer le rôle de chacun dans le suivi du chantier.



RETOURS SUR EXPÉRIENCE DES DIFFÉRENTS ACTEURS

L'ORGANISME HLM

- ▶ Beaucoup de temps a été consacré à la rédaction du préprogramme, car le groupe et l'assistance à maîtrise d'usage se sont attachés à concilier l'ensemble des souhaits de chacun. Selon LMH, le préprogramme avait l'ambition d'être trop « sur-mesure ». Il aurait fallu que l'architecte puisse travailler davantage l'esquisse par rapport à sa propre vision.
- ▶ Pour LMH, la production en participatif est un changement culturel qui nécessite de savoir se mettre à l'écoute des habitants, et non de leur proposer un habitat auquel ils doivent s'habituer.
- ▶ Les habitants ont eu tendance à s'impliquer systématiquement dans les décisions liées à l'opération. Il aurait fallu délimiter davantage les rôles en amont, et définir ce qui relève de la compétence des habitants, et ce qui n'en relève pas.
- ▶ Le maître d'ouvrage doit guider le maître d'œuvre pour cadrer le projet avec les habitants : ils doivent être sollicités en premier lieu sur leur expertise d'usage. Cela signifie qu'il faut accepter que certains choix se fassent sans eux. En ce sens, la relation de confiance entre les habitants et l'architecte est très importante.
- ▶ Le maître d'ouvrage doit jouer un rôle de garde-fou financier et rappeler aux habitants la nature sociale du projet, qui implique que toutes les souhaits des habitants ne peuvent pas être réalisés.
- ▶ La programmation des logements privatifs a été très individualisée. Pour mieux rationaliser les coûts, il aurait fallu davantage standardiser.
- ▶ Le bailleur a pour rôle de rappeler aux habitants les règles de l'attribution locative y compris en matière de mutation : il n'est pas garanti que les ménages ayant participé à la conception du projet soient retenus lors de la commission d'attribution.
- ▶ Les habitants ont retenu un principe d'égalité des voix, quel que soit le futur statut des habitants. Dans les faits, les accédants ont parfois eu plus de poids dans les décisions que les locataires.
- ▶ La question de l'implication du groupe dans le suivi du chantier se pose de façon importante. Le recrutement par les habitants d'une nouvelle assistance à maîtrise d'usage pendant la phase de chantier a nécessité pour LMH de construire une relation avec un nouvel intermédiaire, dans un écosystème d'acteurs déjà dense et complexe. Cela a aussi pu illustrer une certaine posture de défiance des habitants vis-à-vis du bailleur.



BILAN

- ▶ L'opération Les Voisins du Quai mais pas à l'Ouest est une expérimentation pour LMH, qui s'est révélée complexe sur un certain nombre de points : degré d'implication des habitants, financement des espaces mutualisés, personnalisation des logements, etc.
- ▶ Pour LMH, l'habitat participatif peut constituer une réponse ajustée aux demandes de logement des classes moyennes urbaines.
- ▶ En interne, c'est également un moyen d'expérimenter de nouveaux modes de collaboration avec les usagers.
- ▶ Suite à cette première opération, le bailleur social confirme son intérêt pour le sujet de l'habitat participatif et souhaite lancer de nouveaux programmes en réponse à des sollicitations de groupes d'habitants ou de collectivités. La Métropole Européenne de Lille s'est par exemple orientée en faveur de l'habitat participatif. En revanche, il n'est pour l'instant pas envisagé la création de groupes d'habitants.



LES HABITANTS

- ▶ La méthode de l'appel à projet réalisé par la ville de Lille est critiquée par certains habitants : cela a pu donner l'impression d'être en compétition avec d'autres groupes, ce qui ne correspond pas selon eux aux valeurs de l'habitat participatif.
- ▶ Selon les habitants, le rôle de l'assistance à maîtrise d'usage a été fondamental dans le projet, notamment dans sa capacité à définir une méthodologie pour gérer le projet, à accompagner le groupe sur le montage juridique, à accompagner individuellement les habitants pour la programmation de leurs logements.
- ▶ Le préprogramme, pour lequel le groupe a beaucoup travaillé au côté de l'assistance à maîtrise d'usage, a été énormément remanié. Le groupe a dû renoncer à un certain nombre de souhaits, par exemple sur le niveau de performance énergétique du bâtiment. Cela a pu entraîner la déception et le départ de certains habitants.
- ▶ Les habitants regrettent parfois un certain manque de souplesse de l'organisme Hlm, ce qui a pu complexifier la démarche.
- ▶ La charte est un cadre protecteur qui permet d'assurer la solidité du groupe d'habitants sur le long terme. Le groupe insiste sur la nécessité d'être vigilant sur l'adhésion des nouveaux entrants à la charte.
- ▶ Sur les cinq ans de travail écoulés, les habitants font état de certaines périodes de découragement. Le choix de l'architecte, par exemple, a été laborieux et a pu générer des conflits internes au groupe. Les habitants pointent la durée du projet et le caractère chronophage des réunions et ateliers de travail.
- ▶ Pour autant, le projet est jalonné d'avancées et de satisfactions : choix de l'ossature bois pour la construction, les relations interpersonnelles créées, l'implication des partenaires (ville de Lille, CAUE, LMH...).



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE

▶ L'appel à projet lancé par la ville est accompagné de séquences d'animation, dans lesquels différents groupes d'habitants se sont formés et ont déposé des dossiers de candidatures. Selon l'AMU, cette méthode permet de faciliter l'émergence de collectifs, et de sensibiliser le grand public à la thématique de l'habitat participatif.

▶ Dans le cas d'un bailleur se lançant dans une première expérimentation sur l'habitat participatif, comme LMH, il est important que l'AMU aide le bailleur à se familiariser avec le montage participatif, et qu'il lui fasse prendre conscience des implications de la démarche participative : les prix de vente de l'opération risquent d'être plus élevés que sur une opération classique, les délais plus longs...

▶ La convention de partenariat signée au démarrage du projet entre les habitants et le bailleur social est essentielle : elle permet de clarifier

les règles du jeu et de définir les rôles de chacun.

▶ La présence de l'AMU en phase de programmation du projet aurait permis de faciliter le fonctionnement du groupe en jouant le rôle de tiers facilitateur, notamment lors du choix de la maîtrise d'œuvre qui s'est avéré source de tensions. De plus, l'AMU permet de faire le lien entre la réflexion collective du groupe sur les espaces mutualisés et la réflexion individuelle des ménages sur la personnalisation de leur logements en mettant en avant les conséquences que certains choix individuels peuvent avoir sur le collectif (exemple : emplacement des salles de bain...). L'AMU aurait également permis de soulager le bailleur social, beaucoup sollicité par les habitants à cette étape.

▶ L'association des habitants au choix de l'architecte nécessite que le collectif soit suffisamment « mature ».

En effet, cette étape génère du stress pour les habitants, car l'architecte est la personne qui « met en forme les rêves », et qui concrétise le projet. Le choix de l'architecte est une étape clé, qui nécessite d'être préparée en amont pour être abordée sereinement.

▶ L'AMU affirme que « c'est le processus de prise de décision qui fait le groupe ». Ainsi, les habitants doivent être suffisamment associés à l'ensemble des décisions prises dans le cadre du montage de l'opération : réfléchir et décider ensemble permet de responsabiliser les membres du groupe et de créer un sentiment d'appartenance.

▶ Selon l'AMU, le montage de l'opération a été trop long : « les foyers s'épuisent ». Pour être viable, ce type de projet devrait pouvoir être livré au bout de 4 ans maximum.

PARTIE 3

Portraits d'habitants des dix opérations étudiées

LE PROFIL DES HABITANTS

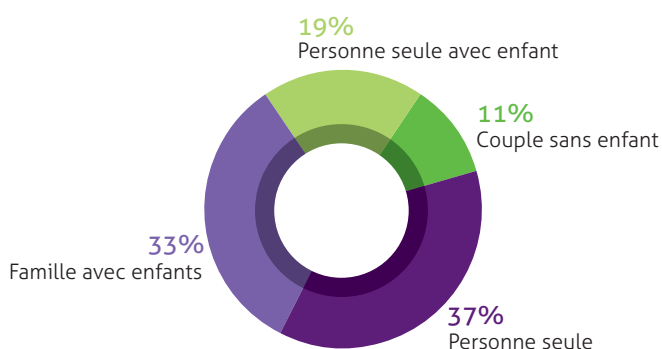
Les habitants des dix opérations d'habitat participatif étudiées présentent des profils variés en termes d'âge, de composition familiale, de revenus, etc. Ces profils sont relativement proches des profils des occupants des logements sociaux classiques.

La composition familiale¹

Parmi les opérations étudiées, on observe que les ménages concernés sont fréquemment des personnes seules, avec ou sans enfants (respectivement 19% et 37% des ménages identifiés). Ces chiffres sont comparables à la moyenne nationale des locataires Hlm (20% de familles monoparentales et 38% de personnes seules²). Lorsqu'on les interroge sur leurs motivations à intégrer un projet d'habitat participatif, ces deux types de ménages évoquent l'importance de bénéficier d'un environnement d'entraide et bienveillant.

Les familles avec enfants semblent légèrement sur-représentées dans les opérations d'habitat participatif étudiées par rapport à la moyenne du parc Hlm (33% contre 20% à l'échelle nationale)³.

Composition des ménages



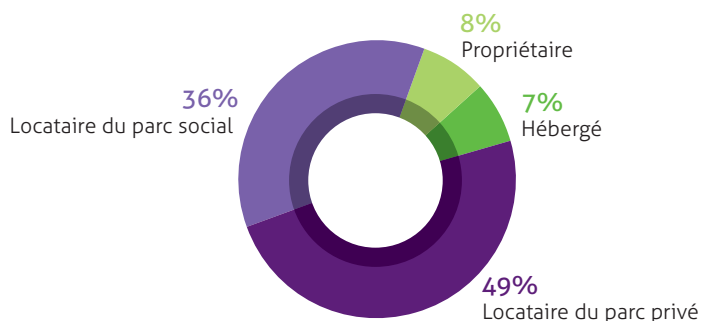
Données obtenues sur 8 opérations étudiées

Les statuts d'occupation antérieurs⁴

Les ménages présents dans les opérations étudiées sont en grande majorité d'anciens locataires (85%). Il est intéressant de souligner que 36% sont issus du parc social pour 49% issus du parc privé.

Pour beaucoup d'habitants, intégrer un projet d'habitat participatif s'inscrit dans un parcours résidentiel ascendant, notamment pour les nouveaux accédants à la propriété.

Statut d'occupation antérieur

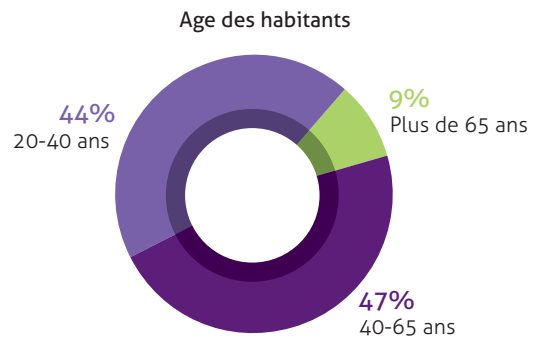


Données obtenues sur 6 opérations étudiées

1. Données obtenues sur 8 opérations représentant 173 logements
2. Les Hlm en chiffres – Édition 2016, l'Union sociale pour l'habitat
3. Les Hlm en chiffres – Édition 2016, l'Union sociale pour l'habitat
4. Données obtenues sur 6 opérations représentant 134 logements

L'âge des habitants⁵

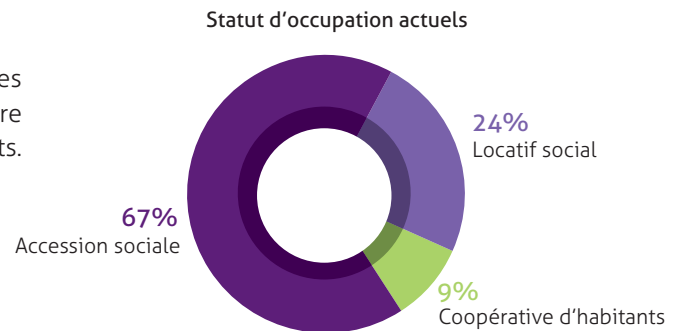
Au regard des opérations étudiées, les ménages des opérations d'habitat participatif sont relativement jeunes : les moins de 40 ans représentent 44% des habitants des opérations étudiées, contre 29% à l'échelle nationale du parc social. Les ménages de plus de 60 ans représentent quant à eux, moins de 10% des habitants.



Données obtenues sur 6 opérations étudiées

Les statuts d'occupation actuels

Parmi les opérations étudiées, deux tiers des ménages sont en accession sociale (PSLA, SCIAPP ou VEFA), contre 24% en locatif social et 9% en coopérative d'habitants.



Les plafonds de ressources

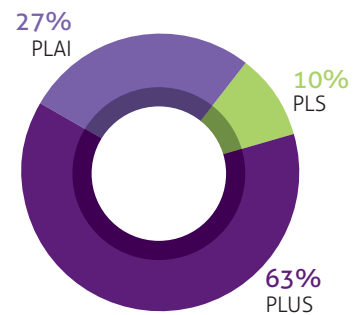
Les plafonds de ressources des opérations analysées sont très divers.

En PSLA, les plafonds maximums de ressources sont de 31 501 € pour une personne seule en zone A, 23 878 € en zone B et C, en 2017.

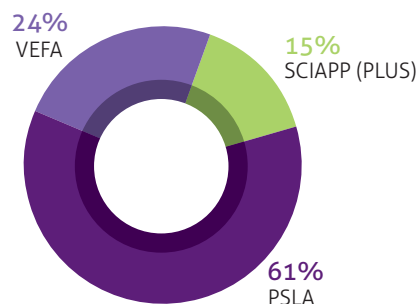
En SCIAPP, les plafonds de revenus correspondent ici à du PLUS : 23 146 € pour une personne seule en zone A, 20 123 € en zones B et C, en 2017.

En VEFA, les plafonds de ressources correspondent à du PLI : 41 210 € pour une personne seule en zone A, 33 589 € en zone B1, 30 230 € en zones B2 et C en 2017⁶.

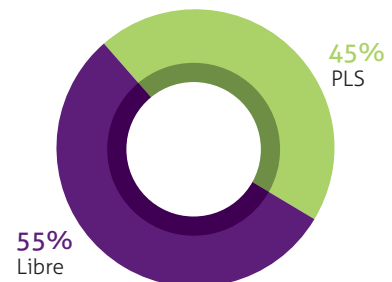
Plafonds de ressources en locatif social



Plafonds de ressources sur l'accession (plafonds PSLA, de la VEFA ou de la SCIAPP)



Plafonds de ressources en coopérative



5. Données obtenues pour 6 opérations représentant 148 logements

6. Plafonds de revenus et de prix de l'accession coopérative en 2017, www.hlm.coop

Portraits

PORTRAIT N°1 Étienne et Julie, deux enfants, accédants à un T4 au sein de la résidence La Ruche

Étienne (gérant d'une SARL) et Julie (éducatrice de jeunes enfants), la quarantaine, ainsi que leurs deux enfants (9 et 3 ans) vivent dans un T4 à «La Ruche». Auparavant locataire du parc privé, le couple souhaitait devenir propriétaire.

Un article dans la presse locale (Sud-Ouest et dans la Gazette municipale) sur le programme de La Ruche ont éveillé leur curiosité. Sensibles aux valeurs environnementales, de coopération et de mixité, ils ont assisté aux réunions et ont rapidement rejoint le groupe par cooptation. Par la suite, ils ont eux aussi coopté de nouveaux membres : ils trouvent ce système assez subjectif mais ne voient pas pour l'instant d'autres moyens d'intégrer de nouveaux habitants.

Pendant l'élaboration du projet, le couple a exprimé ses besoins lors d'entretiens avec les architectes : il a choisi l'agencement de son appartement et sélectionné les matériaux dans une gamme définie au préalable par Axanis.

Étienne a apprécié la période de chantier pendant laquelle il a vu la résidence se construire progressivement. Les habitants se sont relayés à tour de rôle pour assister aux réunions hebdomadaires de chantier, en présence du chef de chantier, des techniciens et correspondants d'Axanis.

La famille se montre aujourd'hui enthousiaste quant à son logement, son lieu de vie et sa nouvelle manière de vivre. Comme tous les

habitants, ils font aujourd'hui partie d'une des cinq commissions qui animent et gèrent La Ruche.

Selon Étienne, pour que le montage d'opération et la gestion de la vie du projet soient une réussite, il faut être en confiance avec ses futurs voisins, bien se connaître et favoriser une logique de cohésion. Tout le monde doit se sentir à sa place, même les enfants : un « conseil des enfants » va être instauré au sein de La Ruche. Par ailleurs, Étienne précise que l'implication des acteurs institutionnels est une condition sine qua non pour que l'habitat participatif dépasse l'expérimentation et s'ouvre au plus grand nombre.

PORTRAIT N°2 Fabien et Adeline, locataires-accédants à un T3 au sein de la résidence des Terrasses du Jura

Un flyer informe très tôt Fabien et Adeline du projet des Terrasses du Jura. Le couple, auparavant locataire du parc privé fait partie du « noyau dur » d'habitants. Séduits par ce projet qui leur permet d'accéder à la propriété (un T3 de 68 m²) à un prix de 25% inférieur au prix du marché, ils sont également enthousiastes à l'idée d'habiter dans un immeuble où les voisins se connaissent et où l'atmosphère est bienveillante.

Fabien, responsable de programmes immobiliers, est aussi très impliqué dans le milieu asso-

ciatif local. Actif dès le début du projet, il déplore néanmoins que beaucoup de réunions n'aient pas toujours été concluantes notamment sur les sujets relatifs à l'aménagement, au fonctionnement et à la gestion de la salle commune ainsi que celles sur les espaces extérieurs partagés. Selon lui, la période de chantier, vécue comme « un temps mort », aurait pu être mise à profit pour construire la dynamique associative, et définir le rôle de l'association avant l'aménagement des habitants.

Néanmoins à l'heure actuelle, pour Fabien, la réussite du programme

tient à l'environnement de la résidence, le cadre verdoyant autour des trois immeubles, la situation géographique proche des commodités : écoles, commerces de proximité. Il note la bonne implication des acquéreurs qui occupent le même immeuble que lui : ils se sont mis d'accord, par exemple, sur la définition d'un planning de nettoyage des parties communes à tour de rôle, ce qui fonctionne bien. Il apprécie également le confort de son logement, qui répond à ses attentes.

PORTRAIT N°3 Pierre et Katia, deux enfants, accédants à un T4 au sein de la résidence des Terrasses du Jura

Pierre (animateur nature), Katia (assistante marketing) et leurs deux enfants (3 et 5 ans) occupent un T4 de la résidence des Terrasses du Jura. Auparavant, ils étaient locataires du parc privé. Ils ont eu connaissance du projet des Terrasses du Jura par leur réseau professionnel et ont assisté à la première réunion d'information. Le projet leur a plu pour deux raisons essentielles : il leur permettait de devenir propriétaires à un prix raisonnable et il leur offrait la possibilité de co-

concevoir leur appartement. En effet, l'agencement intérieur des logements était fixé mais les accédants pouvaient choisir différentes gammes et couleurs de prestations notamment pour les sols, les peintures, les cuisines... Collectivement, ils ont également réfléchi à l'isolation des appartements et aux espaces verts.

Pierre est aujourd'hui un membre actif au sein de l'association des Terrasses du Jura, il s'est ainsi porté volontaire pour aménager la salle commune.

Globalement satisfait de son expérience d'habitat participatif, il apprécie particulièrement de pouvoir bénéficier d'un cadre de vie agréable : espaces verts extérieurs, salle de vie collective (bien que sous-dimensionnée selon lui), échanges conviviaux avec ses voisins... Néanmoins, il relève quelques défauts dans les finitions du programme, par exemple la pose du carrelage, défauts qui ont été pris en compte par Haute-Savoie HABITAT.

PORTRAIT N°4 Bertrand et Claire, deux enfants, locataires d'un T4 au sein de la résidence des Terrasses du Jura

Bertrand (directeur commercial), Claire (assistante commerciale) et leur deux enfants (9 et 11 ans) sont locataires d'un T4 de 100 m² au sein de la résidence des Terrasses du Jura. Précédemment locataires dans le parc privé, ils ont eu connaissance du projet via une petite annonce sur Le Bon Coin. Claire étant Suisse, ils connaissent le modèle d'habitat suisse basé sur davantage de mutualisation et de partage d'espaces que les programmes immobiliers français. Le couple a opté pour ce projet pour diverses raisons : idéalement situé par rapport à leurs lieux de travail, ce programme leur offrait aussi la possibilité de configurer et de choisir les finitions de leur appartement (parquet massif, cuisine aména-

gée), et de profiter d'espaces de vie collective : partage avec les autres habitants d'une salle commune, d'une buanderie et d'un studio pour recevoir les familles.

Bertrand a participé au suivi de la construction en assistant aux réunions de chantier, lors desquelles il a formulé quelques suggestions sur son appartement : rajout de prises, commentaires sur le balcon... Aujourd'hui, le couple apprécie tout particulièrement la qualité de vie de leur résidence : un cadre verdoyant, le partage de moments conviviaux entre voisins, les services échangés... Les coopérateurs gardent des liens étroits avec la CODHA, la coopérative qui met en place les projets participatifs (échanges

de mails, de photos des soirées de la résidence); réciproquement, la CODHA invite régulièrement ces coopérateurs à des temps forts festifs (événements, anniversaires) au siège social de la coopérative.

Cette expérience répond ainsi à leurs objectifs et besoins initiaux. Bertrand souligne toutefois qu'un projet comme celui-ci nécessite d'entrer dans un schéma associatif, d'être respectueux les uns des autres, ouverts, disponibles, consciencieux et rigoureux, au risque de voir émerger un certain nombre de tensions entre les ménages. Pour lui, la coopération s'apprend progressivement : depuis le début du projet un long chemin a été parcouru par les habitants sur la collaboration.

PORTRAIT N°5 Quentin et Victor, locataires-accédants (PSLA) à un T2 au sein de la résidence Terra Arte

Couples de trentenaire, Quentin (auxiliaire de vie sociale) et Victor (professeur de yoga) précédemment locataires du parc privé occupent un T2 en accession PSLA au sein de la résidence de Terra Arte.

Ils ont connu le projet par une association qui dispense des cours de philosophie et par un habitant de Terra Arte. Ils ont rejoint Terra Arte après la programmation du projet, avec trois objectifs :

- › Résider dans un habitat respectueux de l'environnement, si possible dans un éco-quartier ;

- › Construire un projet commun avec les autres habitants ;
- › Avoir un logement à leur image dans le neuf.

Malgré leur arrivée tardive dans le projet, ils ont participé à quelques cooptations. Ils soulignent l'importance de bien faire comprendre aux futurs habitants l'intérêt d'un projet d'habitat participatif.

Pour le moment, Victor s'implique dans la vie collective en proposant aux habitants de la résidence des cours de yoga gratuits dans la salle collective, ou sur la terrasse.

Actuellement, pour eux, la réussite de ce programme réside dans la bonne entente des habitants, la solidarité, le sentiment « d'être dans une famille élargie ». Cette expérience répond pleinement à leurs attentes initiales. Ils apprécient particulièrement l'utilisation de la buanderie/laverie, le potager et les événements dans la salle commune. S'ils s'impliquaient de nouveau dans un projet d'habitat participatif, ils aimeraient rendre la construction plus écologique, pour favoriser un habitat à énergie positive.

PORTRAIT N°6 Philippe, locataire-accédant (SCIAPP) à un T3 au sein de la résidence Terra Arte.

Philippe, la cinquantaine, ancien locataire du parc privé, occupe seul un appartement T3 (statut SCI-APP) au sein de la résidence. Technicien dératization/désinsecteur, il a eu connaissance de ce projet par Internet et par son réseau de militants écologistes. Philippe fait partie du « noyau d'initiateurs » : il a intégré le projet Terra Arte dès la deuxième réunion en poursuivant un objectif environnemental, un objectif de réduction des coûts et de coopération. Il a participé à presque toutes les cooptations. Pour lui, il faut être

vigilant au moment du recrutement à ce que les gens soient tolérants, souples et à l'écoute.

L'expression de ses besoins individuels s'est bien déroulée, mises à part quelques frictions avec l'architecte au moment de dessiner les plans de son appartement.

Il est très actif dans l'association Terra Arte et référent espaces verts. Il s'implique dans la promotion de l'habitat participatif, et a fait plusieurs témoignages de son expérience à Bordeaux.

Pour lui, la réussite de ce programme réside dans la diversité des habitants, diversité qu'il faudra préserver. Un programme comme celui-ci nécessite un effort d'ouverture, un travail de bienveillance, un renouvellement régulier du groupe et une bonne connaissance des uns et des autres. L'apport essentiel pour lui est de « créer du lien et de connaître l'autre », ce qui est parfois compliqué, car il faut trouver l'équilibre entre la vie collective du groupe et sa vie individuelle.

PORTRAIT N°7 Linda et Benjamin, deux enfants, locataires d'un T4 au sein de la résidence Terra Arte

Couple de trentenaires avec deux enfants, Linda (hôtesse de caisse) et Benjamin (facteur) occupent un T4 de 74 m² du projet Terra Arte. Ils étaient déjà auparavant locataires du parc social.

Ils ont eu connaissance du projet Terra Arte par hasard : ils envisageaient l'achat d'une maison de type T5, et y ont renoncé pour intégrer le projet Terra Arte. Si l'aspect participatif n'était pas forcément un argument important, ils en sont aujourd'hui pleinement satisfaits car il leur permet de réduire leurs coûts et d'élever

leurs enfants dans un lieu de vie où ils apprendront à être entourés des autres.

Ils ont intégré le projet entre la programmation et le début de la construction : ils n'ont donc pas choisi l'agencement de leur appartement mais ont sélectionné les revêtements des sols.

Pour eux, la réussite de ce programme réside dans un noyau d'initiateurs motivés ayant su porter et faire aboutir le projet, tout en ayant permis l'expression des nouveaux entrants. Ils relèvent aussi l'importance de la mise en

place d'un règlement à destination des enfants, qui permet de leur expliquer les règles de vie.

S'ils devaient s'impliquer de nouveau dans un projet d'habitat participatif, ils souhaiteraient être présents dès le démarrage pour davantage partager l'histoire commune du groupe et participer à l'agencement de leur appartement.

PORTRAIT N°8 Catherine, occupante d'un T3 au sein de la résidence Terra Arte

Catherine, assistante sociale, la cinquantaine, occupe un T3 de la résidence Terra Arte, dans lequel elle recevra ponctuellement sa fille majeure.

Elle a eu connaissance du projet par un habitant déjà impliqué et elle a rejoint Terra Arte quelques mois avant la livraison. Elle n'a donc pas été associée aux finitions de son appartement mais a pu choisir entre deux appartements, proposés « clés en main ».

Sa première motivation en intégrant ce projet, a été la coopération, la vie collective et la participation. Ensuite, elle relève la facilité à accéder à la propriété, la dimension sociale du projet et ses objectifs écologiques.

Malgré son arrivée tardive au sein du projet, Catherine s'investit beaucoup dans la vie du groupe : elle fait partie du CA de l'ASL, est inscrite à la commission « potager » et à la future commission « médiation » qui aura pour mission de réguler les éventuels conflits. Pour elle, il n'y a pas de « hiérarchie » avec le « noyau d'initiateurs », tout le monde peut exprimer son opinion sur les sujets qui sont débattus en sein de la résidence. Ainsi, son avis a été pris en compte lors des réunions de cooptation alors qu'elle n'avait pas encore véritablement intégré le groupe.

Selon Catherine, les membres doivent avoir l'esprit participatif, les motivations ne pouvant pas être

exclusivement financières car il y aurait un risque d'usure et de désengagement.

Pour elle, la réussite du programme réside dans le confort de son appartement et les bonnes relations de voisinage. Sur le long terme, la solidité du groupe s'assurera par l'entraide et la solidarité. Elle cite en exemple l'entraide qui a existé au moment du déménagement, où spontanément, les habitants ont eu recours au troc pour échanger des affaires dont il n'avait plus l'utilité.

Catherine a aujourd'hui envie d'essayer le concept de l'habitat participatif et de l'ouvrir au plus grand nombre.

PORTRAIT N°9 Jean-François, locataire-accédant PSLA au sein de la résidence Terra Arte

Jean-François, retraité, ancien locataire du parc social, vit seul et a accédé à la propriété (PSLA) au sein du programme Terra Arte. Il a eu connaissance du projet par son réseau personnel. Impliqué dans la protection de l'environnement (économies d'énergies, compostage des déchets organiques...), il apprécie également la vie collective (voir les enfants jouer non loin de ses fenêtres...). Il perçoit Terra Arte comme une sorte de «tribu» bienveillante.

La cooptation est une étape essentielle pour lui, pour s'assurer des

motivations des nouveaux arrivants et de leur compréhension du projet, où chacun va apprendre de l'autre et où la mixité culturelle et intergénérationnelle est une richesse. La charte est en cela un outil crucial : elle cadre le groupe, ses engagements, et sera utile par la suite pour résoudre les éventuels problèmes relationnels au sein de l'instance de médiation.

Arrivé alors que le groupe était déjà largement constitué, Jean-François aurait souhaité avoir un document relatant les précé-

dentes étapes du projet, ce qui aurait facilité son intégration. De même, il a proposé un système de parrainage entre membres récemment arrivés comme lui, et «anciens» présents dans le noyau d'initiateurs.

Aujourd'hui, membre du CA de l'ASL, il est à la fois satisfait de la conception de la résidence et de son engagement dans un programme collectif, même s'il déplore la trop grande proximité entre les bâtiments et le sous-dimensionnement des balcons.

PORTRAIT N°10 Laurent et Élodie, deux enfants, accédants à un T4 en PSLA au sein de la résidence Terra

Laurent (chef de cuisine) et Élodie (infirmière) vivent avec leur fille de 7 ans dans un T4 en PSLA au sein de la résidence Terra Arte. Anciens locataires du parc social avec le COL, ils ont eu connaissance du projet par un flyer distribué dans leur boîte aux lettres : entre la possibilité d'avoir une maison individuelle et habiter au sein de Terra Arte, ils ont choisi le programme participatif pour de multiples raisons : motivation économique, volonté d'une collective, mixité sociale, ouverture culturelle et intergénérationnelle...

Le couple travaille en horaires décalés et a parfois besoin de solutions de garde pour leur enfant en urgence, ce que leur permet la vie en habitat participatif.

Présents dès le début du projet, ils ont participé à l'ensemble des étapes du projet : ils ont assisté

aux cooptations, aux entretiens avec les architectes pour exprimer leurs besoins, aux réunions collectives où quelques divergences sur les locaux collectifs, les revêtements extérieurs des sols, les caractéristiques écologiques du projet ont parfois pu émerger. À ces étapes, ils ont apprécié le travail de l'AMU qui a facilité la prise de décisions et ouvert les discussions sur des sujets parfois éloignés de leurs préoccupations initiales, même si par moment elle a été perçue comme «trop dirigiste». Pendant les seize mois de chantier, ils ont également participé aux réunions sur la formalisation du projet de gestion.

Laurent et Élodie sont contents de leur appartement situé sur le toit en attique, et ressemblant à une maison individuelle, ce qui leur a permis plus de libertés au

moment de la conception. Le chantier n'a pas été un temps mort : les réunions de groupe ont continué afin de formaliser la gestion future de la résidence. Néanmoins, Laurent et Élodie soulignent l'aspect chronophage du projet avec des réunions parfois redondantes, à un rythme bimensuel pendant trois ans.

Malgré cela, ils évaluent de manière très positive leur expérience à Terra Arte et restent très impliqués : Laurent a été trésorier adjoint du projet et est maintenant membre de l'ASL. Pour eux, la réussite de ce programme tiendra à la qualité du dialogue et de la communication, pour que chacun exprime ses souhaits et pour résoudre les différends, et dans les moments conviviaux passés avec leurs voisins.

PORTRAIT N°11 Valérie, locataire d'un T1 au sein de la résidence des Voisins du Quai

Valérie, la soixantaine, à la retraite, fait partie du noyau d'initiateurs à l'origine du projet des Voisins du Quai. Précédemment locataire d'un appartement dans le parc social, elle louera un T1 au sein de la résidence. Intéressée par la vie collective et la coopération, elle apprécie également particulièrement les orientations écologiques du projet : réduction de surface, économie d'énergie...

Valérie s'est régulièrement impliquée dans le projet sur divers thématiques : elle a participé à plusieurs cooptations, elle a assuré un rôle de secrétaire de l'associa-

tion et elle est actuellement en charge des relations extérieures... Dorénavant, l'organisation du groupe est plus souple et se fait selon les projets pour essayer de décloisonner les tâches.

Pour Valérie, trois conditions sont importantes pour le fonctionnement du groupe : œuvrer dans le même sens tout en laissant la possibilité aux personnes d'arriver en aval, apporter un cadre protecteur tel qu'une charte, cadrer les ambitions du groupe, ce qui a été facilité par l'intervention de l'AMU.

Pour elle, si l'habitat participatif permet de bonnes relations entre

voisins et des moments partagés, c'est aussi un projet qui prend du temps, et qui s'inscrit dans la durée. Si elle devait à nouveau s'impliquer dans un projet similaire, elle serait plus vigilante sur le choix de l'AMU (proximité géographique), et accorderait davantage de temps à la recherche de ménages partageant l'état d'esprit de l'habitat participatif.

Elle participe à la promotion de l'habitat participatif via son adhésion à l'association Écho Habitat Groupé Nord-Pas-de-Calais, qui organise des journées d'études et des ateliers d'informations sur le sujet.

PORTRAIT N°12 Anne, accédante PSLA à un T3 au sein de la résidence des Voisins du Quai

Anne, la cinquantaine, fonctionnaire, fait partie du noyau d'initiateurs à l'origine du projet des Voisins du Quai. Propriétaire d'une maison à Roubaix qu'elle va vendre, elle occupera un T3 en accession PSLA, où elle vivra avec l'un de ses enfants, majeur.

Anne, qui souhaitait vivre dans une maison passive en matière de performance énergétique, a eu connaissance du projet par l'association Habitat Écologique Partagé. Avant de se lancer dans le projet d'habitat participatif, elle s'est documentée et a visité d'autres programmes en région Nord-Pas-de-Calais. Si à l'origine Anne poursuivait un objectif environnemental, depuis qu'elle a découvert l'habitat participatif, elle évoque plutôt son souhait de vivre-ensemble autrement et de

construire avec les autres habitants un véritable projet social.

Anne est impliquée dans le projet: elle a participé à plusieurs cooptations où elle a été vigilante à l'équilibre des compositions familiales, elle a fait partie, au moment de la programmation, du groupe « architecture » et s'implique aujourd'hui dans le groupe de travail « relations extérieures/presse ». Le projet s'est déroulé sans divergence forte au sein du groupe, mais certaines périodes ont été plus difficiles que d'autres : par exemple, le choix de l'architecte, l'audition devant un jury organisé par la ville pour attribuer les emplacements des programmes, ou encore les relations avec l'organisme de logement social, parfois intransigeant sur certains points.

Après plusieurs années dédiées à la conception du programme, le chantier va s'engager : le groupe sera destinataire des comptes rendus des réunions de chantier et une AMU sera chargée de faire le lien entre LMH, les entreprises et le groupe. Cette période sera aussi l'occasion de rédiger la charte sur les règles de vie, importante pour la solidité et le fonctionnement du groupe.

Si l'habitat participatif met en valeur la solidarité et la bienveillance, Anne relève que c'est aussi un projet chronophage, où les temps de réunion n'ont pas toujours été très productifs. Si c'était à refaire, elle n'intégrerait le groupe qu'après la conception du programme.

PORTRAIT N°13 Brigitte, propriétaire au sein de la résidence Habitat Différent

Brigitte, septuagénaire en retraite, sans enfants, a intégré le projet Habitat Différent dès son origine, en tant que locataire. Elle est désormais propriétaire de son logement et loue régulièrement une chambre à des étudiants.

Les motivations de Brigitte à vivre dans un habitat participatif sont multiples : vivre de manière plus conviviale, mutualiser certains espaces de vie, prendre part à la conception de son environnement de vie. Pour elle, la devise d'Habitat Différent, «vivre ensemble, chacun chez soi», est essentielle à la réussite d'un projet d'habitat participatif.

Elle se rappelle que le groupe a défini le plan masse avant l'arrivée de l'architecte dans le projet, grâce à un habitant du groupe ayant des compétences en urbanisme. Lorsque l'architecte est arrivé dans le projet, le groupe a ainsi travaillé avec lui sur le plan des maisons. Pour Brigitte, le plus long a été de prendre la décision de faire appel à un bailleur social pour accompagner le groupe dans le projet, ce qui a finalement été positif, et leur a permis d'emménager dans la résidence en 1987. Avec le recul, Brigitte estime que la conception des logements a été plutôt bien pensée, et que leur isolation est satisfaisante.

Elle évoque l'importance du lien social et les nombreux moments d'échanges entre les familles en phase de conception et de vie du projet. Certains conflits et déceptions sont inévitables en habitat participatif, il faut alors privilégier l'échange et la communication pour résoudre les différends.

Brigitte est très active et s'implique dans les différentes commissions qui régissent la vie du groupe. Elle a également occupé les postes de présidente et de secrétaire de l'association d'habitants.

PORTRAIT N°14 Marie et Luc, deux enfants, locataires d'un T4 au sein de la résidence Habitat Différent

Marie et Luc et leurs deux enfants (5 et 7 ans) sont depuis deux ans locataires d'un T4 de 86 m² au sein de la résidence Habitat Différent. Déjà locataires d'un logement du bailleur social Podeliha, ils ont eu connaissance de la résidence par relation, et décident de déposer une demande de mutation, motivés par le cadre de vie d'Habitat Différent (maison avec jardin) et l'envie de mieux connaître leurs voisins.

Une fois leur candidature retenue par Podeliha, il leur a été proposé de visiter leur futur logement, accompagnés par un habitant de la résidence, afin d'échanger sur

le fonctionnement de la résidence. Selon Marie, il faut un à deux ans au nouveau ménage pour comprendre pleinement les mécanismes d'Habitat Différent et s'immerger dans son fonctionnement (se former à l'entretien du jardin, trouver sa place dans les commissions, etc.) Aujourd'hui, Marie s'est familiarisée avec le fonctionnement d'Habitat Différent et est investie en tant que vice-trésorière au de l'association d'habitants. Elle est satisfaite des possibilités que lui offre son cadre de vie : vaste espace de jeu et d'activités pour les enfants (lecture, jardinage...), solutions de garde grâce aux voisins...

Pour elle et sa famille, les réunions mensuelles sont des moments privilégiés de convivialité qui soudent la vie du groupe, la qualité du lieu de vie.

Marie reconnaît qu'il est facile de décrocher de la vie du groupe en se repliant sur sa vie quotidienne. Elle est parfois déçue par la faible participation de certains membres à la vie du groupe. Le groupe est plutôt compréhensif à ce sujet, mais c'est ensuite à l'habitant de faire l'effort de «raccrocher les wagons» et de s'informer des décisions prises pendant ce temps d'absence.

PORTRAIT N°15 Didier et Valérie, propriétaires au sein de la résidence Habitat Différent

Anciennement locataires dans le parc social, Didier et Valérie occupent au sein de la résidence Habitat Différent depuis une quinzaine d'années une maison mitoyenne dont ils sont désormais propriétaires...

Ils ont entendu parler du projet par le bouche à oreille et ont été séduits par le cadre de vie de la résidence et par l'esprit de coopération, de partage et de solidarité qu'elle promet.

Didier, architecte de formation, se montre très impliqué dans la réalisation d'aménagements dans la résidence.

Selon lui, la réussite du programme réside dans la dynamique du groupe, qui sait être autonome tout en dialoguant avec un ensemble de partenaires.

La solidité du groupe tient à ce que chacun a une connaissance fine des personnalités des uns et des autres. Il compare Habitat Différent à un essaim d'abeilles, un ensemble en perpétuel mouvement, où chacun a un rôle et œuvre pour l'intérêt de tous. L'habitat participatif lui a également permis de s'épanouir personnellement, en apprenant à mieux se connaître et à développer ses aspirations. Toutefois, il évoque le côté chro-

nophage de l'habitat participatif : s'épanouir dans un tel projet suppose du temps et beaucoup d'investissement personnel.

Si Didier devait s'impliquer une nouvelle fois dans un projet d'habitat participatif, il souhaiterait changer d'échelle en s'investissant dans un projet où il y aurait davantage d'habitants (une quarantaine), en s'inspirant du modèle des pays du Nord de l'Europe, pour développer la coopération et les services entre habitants (co-working, auto-partage, cantine, garderie...).

PORTRAIT N°16 Tatiana, un enfant, locataire-accédant (PSLA) au sein de la résidence MasCobado

Précédemment locataire du parc social, Tatiana (agent de voyage) vit avec son fils de 17 ans dans un T3 (en accession PSLA) de la résidence MasCobado. Elle a eu connaissance du projet par Internet et a été particulièrement motivée par les objectifs poursuivis en matière de mixité, autant sociale que culturelle ou intergénérationnelle.

Elle s'est rapidement investie dans le projet notamment au sein des groupes de travail en charge de la communication extérieure et des finances : selon elle, l'orga-

nisation en groupes de travail doit être mis en place le plus tôt possible, car cela permet de faire avancer plus rapidement la réflexion collective.

Tatiana estime avoir aujourd'hui un logement qui lui correspond et qui est en adéquation avec ses besoins, bien qu'elle ait dû renoncer à certaines exigences individuelles pour permettre au collectif d'avancer : elle se souvient par exemple d'un point de débat autour des animaux domestiques, particulièrement les chiens, finalement interdits dans la résidence.

Par ailleurs, Tatiana pense avoir suffisamment participé au suivi de chantier, notamment grâce aux retours réguliers faits par le groupe de travail.

Afin que la vie de la résidence fonctionne au mieux, elle souligne la nécessité au moment des cooptations, de bien faire comprendre aux ménages candidats l'investissement requis pour participer aux tâches communes de la résidence.

PORTRAIT N°17 Coline, locataire d'un T2 au sein de la résidence MasCobado

Actuellement à la retraite, Coline loue seule un T2 au sein de la résidence MasCobado. Ancienne locataire du parc privé, elle a eu connaissance du projet via Internet, et l'a rejoint principalement pour la vie collective qu'il offre (pouvoir compter sur ses voisins en cas de problème, partager des moments conviviaux...).

Elle s'est impliquée dans le projet en intégrant différents groupes de travail : pilotage, communication, espaces verts, relations extérieures... Selon elle, la phase de programmation aux côtés de

l'AMU s'est très bien déroulée, sans point de divergence entre les attentes des différents ménages. Aujourd'hui, son logement correspond à ses besoins : superficie et disposition des pièces, accès à la buanderie...

Par ailleurs, elle a pu participer à l'intégration de nouveaux membres en prenant part au processus de cooptation. Elle a été à l'aise avec cette démarche qui, selon elle, permet de mettre en évidence une correspondance de valeurs entre le groupe et le foyer entrant.

Coline porte un regard très positif sur son expérience au sein du projet. Les étapes à franchir sont parfois longues et difficiles, mais riches d'apprentissage : l'habitat participatif est avant tout une aventure humaine, qui permet de nouer des liens solides avec ses voisins, sans être dans l'entre-soi. Elle rappelle toutefois le côté chronophage de la démarche et les nombreux engagements que cela suppose.

PORTRAIT N°18 Paul et Jessica, deux enfants, locataires-accédants (PSLA) à un T4 au sein de la résidence MasCobado

Paul (chargé de mission à l'Agence locale de l'Énergie), Jessica et leurs deux enfants (5 et 11 ans) occupent un appartement T4 - statut accédant PSLA - au sein de la résidence MasCobado. Précédemment locataires du parc social, ils ont intégré le groupe dès la réponse à l'appel à projet, dont ils ont eu connaissance via leur réseau associatif. Pour eux, le projet correspond au mode de vie collectif auquel ils aspirent et aux valeurs qu'ils souhaitent transmettre à leurs enfants (la bienveillance, le partage, la coopération, le respect de l'environnement...). Par ailleurs, le couple était désireux de n'avoir qu'une seule voiture et d'avoir un espace extérieur pour cultiver un potager.

Le couple est très satisfait de son logement et de la résidence, qui parvient à concilier les besoins

collectifs du groupe et les besoins individuels exprimés en phase de conception : performance énergétique, utilisation de matériaux sains, espaces extérieurs pour jardiner... En phase de travaux, Paul s'est particulièrement investi dans le groupe de travail « suivi de chantier » en tant qu'interface entre les habitants, les architectes et les entreprises extérieures. Le couple a également participé à la cooptation de plusieurs nouveaux ménages, et souligne l'importance de bien faire comprendre le projet aux nouveaux entrants.

Pour assurer la solidité du groupe dans le temps, il est crucial selon Paul de continuer à échanger de manière collective tout en étant à l'écoute des sollicitations individuelles. Parallèlement, il souligne la nécessité de savoir garder

du temps pour soi et pour sa famille. En effet, l'habitat participatif est un mode d'habitat qui requiert du temps et nécessite de l'investissement.

S'il devait s'investir de nouveau dans un projet, Paul serait plus vigilant pendant la phase de chantier, en proposant davantage de visites sur site à tous les membres du groupe, et formaliserait peut-être davantage d'outils pour les nouveaux arrivants afin qu'ils aient une vision globale du projet. Paul participe à la promotion de l'habitat participatif, professionnellement dans le cadre de son travail à l'Agence locale de l'Énergie de Montpellier, et aussi en tant que membre du CA de la SCIC Hab-Fab.

Une déclinaison par thématique

- accession sociale
- aménagement et urbanisme
- communication
- droit et fiscalité
- énergie et environnement
- habitants/locataires
- maîtrise d'ouvrage
- patrimoine
- politiques sociales
- qualité de service
- ville et renouvellement urbain

DERNIÈRES PARUTIONS

COLLECTION RÉFÉRENCES

- 3• L'investissement des organismes Hlm dans la rénovation énergétique. Analyse d'un panel de dossiers de prêts de la Caisse des Dépôts entre 2009 et 2014, *juin 2016*
- 4• Enseignements du Programme d'instrumentation de l'OPE, *septembre 2016*

COLLECTION REPÈRES

- 13• Coopération public-public : guide des organismes d'Hlm et de leurs partenaires d'intérêt général, *mars 2016*
- 14• Guide pour la prise en compte de la biodiversité dans les métiers du logement social, *mars 2016*
- 15• Systèmes de gestion des données relatives à l'amiante, *mars 2016*
- 16• Quelle organisation mettre en place pour maîtriser le risque amiante ? *avril 2016*
- 17• Orientations d'attribution et convention d'équilibre territorial : contribution des organismes Hlm au diagnostic de l'occupation et du fonctionnement du parc social et à l'analyse des enjeux de mixité, *avril 2016*
- 18• Journal des locataires : tendances et bonnes pratiques, *mai 2016*
- 19• Plan d'actions Développement durable 2010-2015. Focus sur les actions phares du Mouvement Hlm, *juin 2016*
- 20• Mobilité résidentielle : l'action des organismes Hlm, *juillet 2016*
- 21• Les usages des outils de production du foncier pour le logement social : Nice Côte d'Azur Métropole, Lyon Métropole, CA de Plaine Commune, *août 2016*
- 22• Accompagner le vieillissement des locataires : l'action des organismes d'Hlm Les enseignements du concours « Hlm partenaires des âgés », *septembre 2016*
- 23• Hébergement, accès au logement et accompagnement social : les partenariats entre bailleurs sociaux et associations d'insertion, *septembre 2016*
- 24• Habitat social et santé mentale : cadre juridique et institutionnel, pratiques et ressources, *octobre 2016*

- 25• La communication peut-elle faire évoluer les pratiques ? *décembre 2016*
- 26• Les éléments constitutifs de l'attractivité des produits en accession sociale, *janvier 2017*
- 27• Le management des organismes Hlm : réalités, pratiques et enjeux, *janvier 2017*
- 28• La conduite des projets de gestion de site dans les organismes, *février 2017*
- 29• Analyse du volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté, *février 2017*
- 30• Incidences des plans de prévention des risques sur les stratégies patrimoniales des organismes Hlm, *mars 2017*
- 31• Prise en compte de la question de l'amiante dans les contrats d'assurance et la gestion des sinistres, *mars 2017*
- 32• Densification des emprises foncières existantes : un nouveau gisement pour la production ? *mars 2017*
- 33• La vidéoprotection et la vidéosurveillance dans l'habitat social, *avril 2017*
- 34• Enjeux de la maquette numérique dans le logement social, *mai 2017*
- 35• Les marchés des organismes Hlm : passation et exécution, *mai 2017*
- 36• Le numérique : levier d'amélioration du service au sein du parc social, *juillet 2017*
- 37• La tranquillité résidentielle et le partenariat de sécurité publique, *septembre 2017*
- 38• Réforme du droit des contrats : analyse et conséquences, *septembre 2017*
- 39• Améliorer et optimiser le montage d'opérations en neuf et en réhabilitation, *septembre 2017*
- 40• Les achats pour favoriser l'insertion et l'emploi, *septembre 2017*
- 41• Règlement européen relatif à la protection des données : impacts pour les organismes Hlm, *octobre 2017*
- 42• S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes, *octobre 2017*
- 43• Contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficultés, *octobre 2017*

- 44• Production d'énergie et autoconsommation : enjeux et opportunités pour la maîtrise d'ouvrage sociale, *janvier 2018*

COLLECTION SIGNETS

- 4• L'accession sociale sécurisée dans les quartiers en renouvellement urbain, *avril 2016*
- 5• Logement intermédiaire : décryptage du cadre juridique et fiscal, *mai 2016*
- 6• Formaliser un engagement qualité de service, *septembre 2016*
- 7• La médiation des litiges de la consommation dans le secteur Hlm, *novembre 2016*
- 8• Favoriser les éco-comportements des habitants du logement social, *septembre 2017*

COLLECTION PERSPECTIVES

- 1• Construire pour gérer : une spécificité de la maîtrise d'ouvrage Hlm - Regards croisés d'acteurs, *septembre 2015*
- 2• RSE et DSU au service de la stratégie d'entreprise, *octobre 2016*

COLLECTION LES ACTES

- 10• Quoi de neuf chercheurs ? 3^{èmes} rencontres nationales, Paris, 17 novembre 2015
- 11• Quoi de neuf acteurs ? Journée d'actualité du réseau des acteurs de l'habitat, Paris, 10 mars 2016
- 12• Loger les jeunes dans le parc social, Journée professionnelle, Paris, 31 mai 2016
- 13• Quoi de neuf chercheurs ? 4^{èmes} rencontres nationales, Paris, 17 novembre 2016
- 14• Les Hlm face aux crises : comment gérer, comment communiquer ? Journée professionnelle du 23 mai 2017
- 15• Maquette numérique et changements organisationnels : de l'industrie au bâtiment Colloque national, Paris, 3 mai 2017
- 16• Accompagner le changement en interne : le rôle de la communication, Journée professionnelle du 14 novembre 2017

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



les
COOP'
HLM