

Les grandes phases de l'habitat participatif accompagné



Pour en savoir plus...

www.accompagnateurs-associes.com

Septembre 2014

Avant propos

Les phases d'un projet d'habitat participatif accompagné.



Ecologis - Strasbourg

Qu'on l'appelle **habitat participatif**, **habitat groupé** ou **habitat coopératif**, dans tous les cas, ces projets se nourrissent d'une énergie citoyenne : des particuliers se regroupent pour concevoir ensemble un projet immobilier qui répond à leur besoin d'espaces, leurs attentes sociales ou sociétales et leurs capacités de financement.

Ces projets de construction ou de réhabilitation ont comme point commun un nouveau rapport à l'habitat et à sa production : moins d'intermédiaires, une priorité accordée aux relations sociales, une rationalisation des espaces et des services par le biais de la mutualisation et de la coopération.

Les habitants conçoivent leurs espaces individuellement en fonction de leurs besoins, leur créativité et leurs moyens. Plus les choix sont collectifs, plus la mutualisation opère une rationalisation économique du projet.

Les espaces et équipements mutualisés sont par exemple : salle des fêtes ou de réunion, chambres d'amis, espace vert, aire de jeu, buanderie, rangements, atelier...

Avec les circulations, ces espaces favorisent la rencontre entre voisins et renforcent le lien social. Les habitants connaissent leurs futurs voisins bien avant l'emménagement et partagent avec eux l'histoire passionnante de la conception et de la réalisation de leur projet d'habiter autrement.

Avec l'**Habitat Participatif** la mixité sociale et générationnelle devient possible. La coopération au quotidien offre de nombreuses options basées sur la complémentarité des besoins et les disponibilités de chacun.

Véritable projet d'économie solidaire, l'autopromotion produit un habitat de meilleur rapport qualité-prix en réduisant certains coûts (publicité, commercialisation, marge bénéficiaire du promoteur, autofinition...).

Pour qui ?

Pour des jeunes foyers pour lesquels l'accès à un logement de qualité est devenu financièrement difficile, pour lesquels la mixité générationnelle vécue dans l'entraide et la solidarité peut faciliter le quotidien.

Pour des personnes plus âgées qui souhaitent éviter repli sur soi et solitude, qui recherchent un habitat adapté, leur permettant de garder le contact, des relations d'entraide au quotidien, tout en bénéficiant d'un environnement rassurant.

Pour celles et ceux qui souhaitent un habitat collectif à vocation sociale, sain et abordable, au sein d'un voisinage bienveillant.

Enfin pour toutes et tous, il y a cette intuition que la réhabilitation du « vivre ensemble » dans la ville est une des solutions pour anticiper de manière collective et responsable la fin du gaspillage énergétique et la nécessité d'engager une véritable transition écologique.

La méthodologie présentée ici s'appuie sur les caractéristiques suivantes :

Le projet est soutenu par une collectivité,

Le terrain d'accueil du projet est d'ores et déjà réservé par le propriétaire,

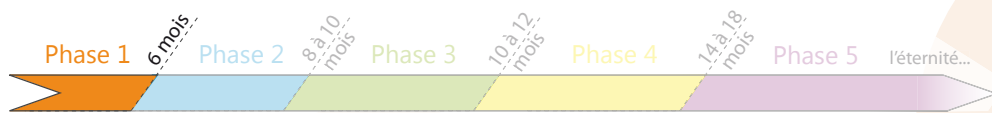
Le projet est accompagné par un professionnel, qui sécurise le partenariat initial et garantie délais et de budgets.

L'accompagnateur professionnel est généralement missionné par la collectivité en phase 1, puis par les habitants, aidés des autres partenaires en phases 2 et 3.

L'accompagnement n'est requis en phase 4 que dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage collective, directement assumée par les habitants.



Village vertical - Villeurbanne



Phase I : Constitution du groupe

Un groupe d'habitants peut se constituer de façon informelle ou organisée, à l'initiative de citoyens motivés par les principes de l'habitat participatif, l'aspiration à un mode de vie plus en cohérence avec ses besoins, l'appropriation de son cadre de vie et la création d'un voisinage convivial.

Le plus souvent, un groupe d'habitants se stabilise dans sa composition et son projet avec la réservation du terrain.

Ce dernier est déterminant quand au mode de vie des futurs habitants, à leurs relations à la ville, à la nature, au travail et selon les commodités qu'il apporte ou non (transports, services, morphologies urbaines associées).

Les Accompagnateurs Associés préconisent la consolidation de cette dynamique par une mission d'émergence de groupe commanditée par la collectivité.

Elle se déroule généralement en 3 temps :

1. La confirmation du partenariat et l'élaboration d'un projet-cadre.
2. Les ateliers publics, gratuits et sans engagement.
3. La constitution de l'association des habitants.

Le partenariat et le projet-cadre

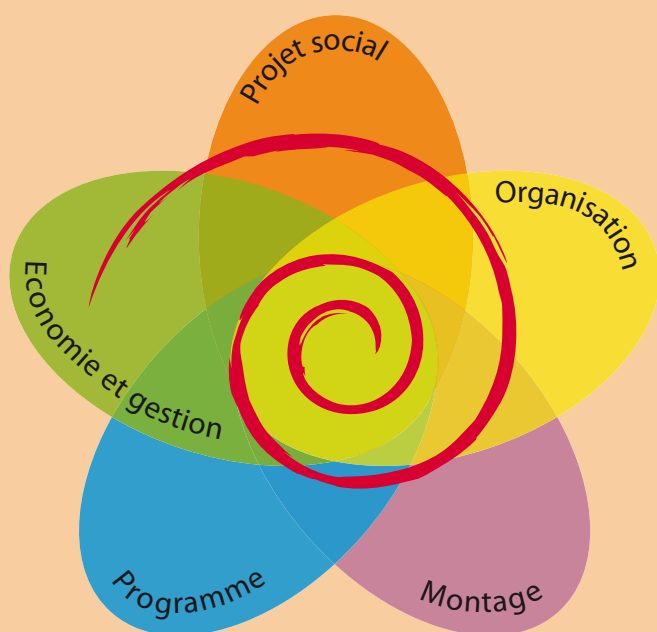
Le projet-cadre est construit par les partenaires fondateurs du projet (la collectivité, réservataire d'un terrain adapté, l'accompagnateur professionnel et si possible un maître d'ouvrage professionnel (bailleur social ou promoteur) à partir de leurs ambitions et contraintes respectives ainsi que des caractéristiques du ou des terrains disponibles (capacité, environnement, contraintes réglementaires, localisation des services...).

C'est un temps de formation complémentaire pour les acteurs du projet qui permet de dresser les grandes lignes du projet.

La rédaction d'un document-cadre clarifie les rapports entre les partenaires ainsi qu'avec les habitants qui intégreront le projet ultérieurement.

Pour assurer la viabilité d'un projet participatif, les partenaires s'engagent à :

- Laisser un espace pour la négociation avec les habitants pour adapter et améliorer la qualité urbaine en fixant des objectifs écologiques et sociaux,
- Intégrer les habitants dès la phase de programmation et de faisabilité,
- Prendre le temps de la délibération indispensable à la décision collective.



Processus itératif

Phase I : Constitution du groupe

Les ateliers publics

Les ateliers publics sont menés par l'accompagnateur professionnel.

Ils visent plusieurs objectifs :

- la compréhension des principes de l'habitat participatif, des enjeux d'un projet collectif et de sa gouvernance,
- la rencontre entre les participants, qui peuvent se découvrir des intérêts communs,
- l'évaluation des premières valeurs et orientations possibles du projet.

Un plan de communication ambitieux est indispensable pour informer le maximum de personnes susceptibles d'être intéressées par le projet : conférence de presse, interview d'élus, élaboration et diffusion d'une plaquette, annonces dans les médias généralistes et spécialisés de l'habitat, de l'économie sociale et solidaire et du développement durable, émission radiophonique...

La première réunion présente les partenaires du projet, les ambitions formalisées dans le document-cadre, le terrain réservé, la méthodologie de travail (animation, agenda).

Tous les ateliers sont ouverts à toutes les personnes intéressées, gratuits et sans engagement. Les participants sont incités à suivre la totalité des ateliers thématiques :

- projet social,
- programme et architecture,
- organisation interne du groupe projet,
- aspects financiers,
- montages juridique et opérationnel.

Les ateliers initient les habitants aux différentes dimensions de l'habitat participatif par des moments d'information, de formation et d'expériences individuelles et collectives.

Les participants font connaissance entre eux, définissent progressivement leur projet individuel tout en ré-apprenant à écouter et délibérer collectivement puis à décider par consentement. Cette méthode vise à faire naître une intelligence collective propre au groupe.

Le rôle de l'accompagnateur

L'accompagnateur anime le partenariat et les ateliers, forme les participants aux pratiques collectives. Il y apporte son expertise du déroulement des projets d'habitat participatif, rassure, informe et forme à la pratique de la délibération collective.

Il s'assure de la compatibilité du terrain, forme un comité de pilotage de l'opération et est force de proposition pour élaborer le plan de communication.

Jalons avant de passer à la phase suivante

La constitution de l'association des habitants

A l'issue des ateliers thématiques, les personnes souhaitant s'engager pour le projet sont conviées à une dernière réunion pour valider leur projet-cadre (éventuellement amélioré) et créer une association ad'hoc.

Le comité de pilotage

Les partenaires fondateurs forment le comité de pilotage du projet, qui se réunit plusieurs fois pour élaborer le projet-cadre et organiser le plan de communication et suivre son avancement.

Les membres du comité de pilotage sont amenés à participer plusieurs fois aux réunions publiques afin de présenter en personne leurs attentes et engagements respectifs vis-à-vis du projet.

Après la constitution de l'association, le comité de pilotage accueille de nouveaux membres, représentants des habitants pour lancer la 2ème phase du projet.



Phase 2 : Etude de faisabilité collective

Un engagement collectif

A ce stade, les partenaires du projet sont les représentants de la collectivité, du maître d'ouvrage professionnel, de l'association d'habitants ainsi que l'accompagnateur professionnel.

L'étude de faisabilité est menée par l'accompagnateur, généralement missionné par l'association d'habitants, mais son coût est généralement supérieur à ce qu'un groupe d'habitants peut supporter en amont du projet immobilier proprement dit. Des co-financements sont donc recherchés auprès des partenaires du comité de pilotage ou d'autres.

Les habitants s'engagent progressivement, y compris financièrement, tandis que le niveau d'aléas diminue : quel projet ? Avec qui ? Pour faire quoi ? A quel prix ? Dans quel délai ?

Une démarche itérative

L'étude de faisabilité est ici beaucoup plus approfondie que dans un projet résidentiel traditionnel. Elle aborde successivement chaque dimension : organisationnelle, sociale, programmatique, financière, juridique, opérationnelle. Les habitants s'approprient les enjeux de chacune de ces dimensions et du projet en plusieurs temps : expression et écoute des attentes de chacun, délibération sur des scénarii et décisions des orientations communes. Un projet original commence à se dessiner, dont ils sont véritablement partie prenante.

Un projet innovant et fiable

A l'issue de l'étude de faisabilité, comprenant une quinzaine d'ateliers et 3 comités de pilotage sur une durée de 6 à 10 mois, le projet est bien défini : des choix ont été faits dans chacune des dimensions.

Organisation et consolidation du groupe

Le groupe s'est structuré. Les habitants se connaissent mieux, ont appris à travailler ensemble, à prendre des décisions par consentement. Ils sont organisés en association et en groupes de travail, qui se réunissent régulièrement. Depuis la constitution du groupe, ils ont créé une réelle capacité d'agir en tant qu'acteur social collectif.

Projet social

Le projet social transparaît petit à petit dans la **composition des ménages** et par un équilibre de valeurs et intentions partagées, original et unique.

- d'origines résidentielles, socio-culturelles, proches ou différentes,
- intergénérationnel ou privilégiant le « vieillir ensemble »,
- visant le 100% accession sociale ou une diversité de statuts d'occupation
- avec des attentes écologiques plus ou moins poussées...

Une **charte commune** synthétise les aspirations collectives.

Programme et architecture

L'équipe d'architectes (la maîtrise d'œuvre) est recrutée précocement par les habitants et le comité de pilotage (par consentement) pour participer à l'élaboration du programme. Sous forme d'ateliers, les habitants découvrent par apports de connaissance et exercices pratiques et pédagogiques (visite de la parcelle, jeux de cubes sur plan), les liens de cohérence entre les performances attendues, les aspects quantitatifs et qualitatifs et le budget de construction.

Phase 2 : Etude de faisabilité collective

Un **pré-programme** a été élaboré, il fixe les différents aspects du projet :

- typologie et morphologie du projet : nombre de T1, T2, T3, T4, positionnement sur la parcelle, taille et orientation des bâtiments (ensoleillement, masques,...),
- nombre et surface des logements et des espaces communs,
- liens fonctionnels des espaces communs et des circulations,
- objectifs de performances énergétique et écologique,
- budget global et au m².

Montage financier, juridique et opérationnel

Les capacités financières, les besoins en surface privée et le statut d'occupation attendus par chaque foyer sont confrontés aux coûts de construction. Les leviers d'ajustements financiers sont expérimentés d'abord en jeu de rôle et puis appliqués au projet.

A partir de ses ambitions sociales, le groupe définit, après délibération, un statut juridique pour son futur habitat. Les modalités d'intégration concrètes de chaque foyer (statut d'occupation, participation financière, répartition du coût des espaces communs) sont ensuite déterminées.

Un montage opérationnel respectant les principes de l'habitat participatif est choisi par l'association des habitants et le maître d'ouvrage institutionnel (cf en fin de document "Les différents montages opérationnels possible"). Pour l'essentiel, les habitants contribuent à la conception, c'est-à-dire qu'ils sont consultés et associés aux choix et à la prise de décision, à toutes les étapes architecturales : programme, esquisse, avant-projets sommaire (APS) et avant projet définitif (APD), dépôt du permis de construire.

Le rôle de l'accompagnateur

L'accompagnateur pilote l'étude de faisabilité, anime les réunions du comité de pilotage et les ateliers avec les habitants. Il identifie les risques, pose les problématiques et recherche des solutions avec tous les partenaires.

L'accompagnateur initie le groupe d'habitants à la délibération collective, pour parvenir à des décisions partagées par tous. Avec l'appui de l'architecte, il forme aussi les habitants aux activités essentielles du maître d'ouvrage : éléments de programmation, architecture bioclimatique, postes clé du budget d'opération, présentation de tous les partenaires et prestataires du projet, modèles opérationnels, modèles juridiques d'association et de société... Lors des ateliers, l'accompagnateur s'assure que tous les participants trouvent leur place, se positionnent en cohérence avec leurs besoins et leurs aspirations et que le groupe prend progressivement son autonomie de délibération et de décision.

Jalons avant de passer à la phase suivante

- Un nombre de foyers proche de l'objectif du groupe (les deux tiers) est prêt à s'engager.
- Le bilan financier prévisionnel de l'opération est équilibré.
- La maîtrise d'ouvrage du projet est constituée conformément au modèle opérationnel choisi.
- Le compromis de vente du terrain est signé.
- Le contrat de maîtrise d'œuvre (au moins la mission complète de conception) est signé.
- Le plan de financement et de trésorerie de la phase 3 est assuré.



Phase 3 : Conception - études d'architecture

Les habitants participent activement à la conception architecturale de leur projet avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, selon le montage opérationnel défini en phase 2.

L'accompagnateur professionnel organise et anime 2 à 4 ateliers de travail en amont de ce travail avec le(s) architecte(s) et pour la validation de chacune des phases architecturales. Ainsi, les habitants apprennent à « entrer » dans les plans pour discuter, s'approprier et valider les choix proposés.

Une étude thermique est lancée en début de phase Avant-Projet.

Le projet est présenté aux instances locales de concertation : aux partenaires institutionnels (commission ou conseil municipal, aménageur, maître d'ouvrage institutionnel le cas échéant, ateliers d'urbanisme...) et en réunion publique pour être présenté et expliqué aux riverains.

L'estimation financière de l'avant-projet définitif constitue une base essentielle du bilan financier.

Une attention particulière est portée à la phase de dépôt du permis de construire. Celui-ci doit être validé par chacun des habitants pour les parties privatives, et par l'association, pour les espaces communs selon les modalités de montage opérationnel retenues.



Anagram - Villeneuve d'Ascq

Phase 3 : Conception - études d'architecture

Le rôle de l'accompagnateur

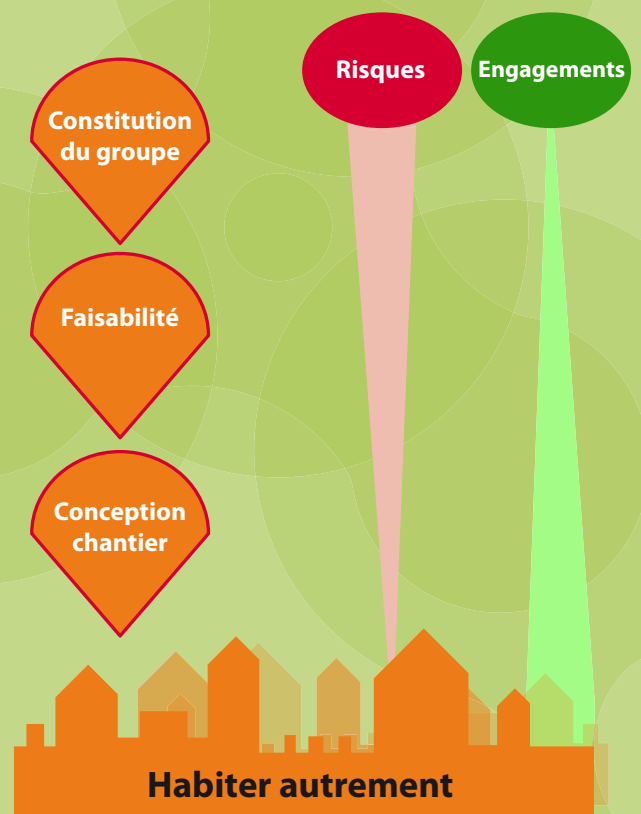
Pendant la conception, l'accompagnateur continue d'animer les réunions de comité de pilotage et les ateliers avec les habitants. Il forme les habitants aux nouvelles activités liées à la conception architecturale : lecture de plans, élaboration du budget détaillé d'opération. Parallèlement, il s'assure que les orientations du projet arrêtées dans l'étude de faisabilité se déroulent comme prévu. Il consolide le budget, valide la pertinence des factures et contrôle la trésorerie du projet. L'accompagnateur continue d'animer le partenariat, le cas échéant, il peut aussi être médiateur entre les différentes parties prenantes ou au sein du groupe d'habitants.

Jalons avant de passer à la phase suivante

- Le permis de construire est accordé et purgé de tout recours.
- L'appel d'offres auprès des entreprises est fructueux : les devis obtenus sont cohérents et proches de l'estimation budgétaire de l'architecte.
- Le prix de revient recalculé avec les offres des entreprises est compatible avec les capacités financières des différents investisseurs.
- Tous les investisseurs sont prêts à mobiliser leurs capitaux pour assurer la trésorerie du projet.
- L'acte authentique de cession du terrain a été signé.



Ecologis - Strasbourg





Phase 4 : La réalisation, le chantier

Selon le montage opérationnel choisi par le groupe d'habitants, le chantier demande peu ou beaucoup d'implication des habitants.

Avant le démarrage du chantier proprement dit, il reste quelques étapes à franchir :

- signer les contrats négociés avec les entreprises.
- préparer le chantier avec toutes les parties prenantes.

Le maître d'œuvre et les entreprises de travaux valident le planning et les plans d'exécution. La déclaration d'ouverture de chantier est envoyée par le maître d'ouvrage au service d'urbanisme qui a délivré le permis de construire...

Dans le montage en maîtrise d'ouvrage collective, les habitants vont devoir déléguer à un ou deux des leurs, la représentation de leur société. Ces personnes vont participer aux réunions de chantier toutes les semaines. Cette tâche constitue une lourde responsabilité. Le niveau de délégation que lui confère le groupe est à définir finement et doit être suffisant pour garantir aux autres acteurs du projet (maître d'œuvre et entreprises) une prise de décision rapide. Dans ce cas, le collectif confie une mission à un conducteur d'opération qui l'assiste dans l'organisation et la surveillance de tous les paramètres du chantier.

En cas d'une Maîtrise d'ouvrage déléguée, d'un contrat de promotion immobilière ou d'une maîtrise d'ouvrage institutionnelle (VEFA par un bailleur social), le collectif ne sera consulté qu'en cas de modifications substantielles du programme technique.

Pendant le chantier, il y a moins d'ateliers avec les habitants. Toutefois, quel que soit le montage choisi, 2 à 3 ateliers collectifs sont nécessaires pour faire les derniers choix (matériaux de finition, équipements, couleurs). C'est aussi l'occasion d'organiser les travaux de finition à réaliser par les habitants. Cette liste de travaux a été décidée au préalable. Enfin, la phase de chantier doit être mise à profit par les habitants pour finaliser la rédaction de leurs documents de gestion de leur bien immobilier commun. **C'est aussi l'occasion d'approfondir les règles de vie du groupe et les relations à établir avec leur futur environnement (quartier, associations, voisinage).**

Le rôle de l'accompagnateur

L'accompagnateur poursuit sa mission de conduite de projet dans les cas de maîtrise d'ouvrage collective (cf encart Montage opérationnel). Il assiste le Maître d'Ouvrage dans ses relations avec les partenaires du projet et les intervenants de « l'acte de construire ».

La participation de l'accompagnateur est modulée selon les compétences individuelles et collectives du groupe.



Ecolline - Saint Dié des Vosges



Phase 5 : Gestion du lieu de vie

La phase de mise en service du bâtiment, puis celle de gestion constituent l'aboutissement du projet immobilier.

Le rôle de l'accompagnateur

Par définition, la mission d'accompagnement s'achève avec la mise en service. Cette mission peut se poursuivre par un accompagnement sur l'aspect "gestion immobilière" : assistance à la mise en place d'une ASL, d'un syndic de copropriété, etc... selon les montages retenus. De la même manière, il peut être prévu un engagement de suivi et d'accompagnement des premiers mois de vie du collectif.

Dans le cas de maîtrise d'ouvrage collective où la société d'habitants aurait été accompagnée durant toute la phase de réalisation, l'Assistant à Maître d'Ouvrage se doit de poursuivre jusqu'à plusieurs étapes-clés :

- la totalité des opérations de réception des travaux.
- la phase de parfait achèvement.
- la transmission complète du Document des Ouvrages Exécutés.
- le cas échéant, le démarrage de la Gestion Technique du Bâtiment.



Ecologis - Strasbourg