

LES HABELLES

UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF
EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL
A MARSEILLE

Etude de capitalisation



INTRODUCTION

Découvrir le projet des Habelles peut donner le vertige : comment concevoir qu'il faille plus de 10 ans pour passer de l'idée au démarrage des travaux ? Comment envisager qu'un collectif d'habitants regroupant des personnes d'origine très modeste et de six nationalités, souhaite faire évoluer le monde du logement social ? Comment imaginer de si hautes ambitions – espaces communs, espaces ouverts sur le quartier, méthode participative, écologie – pour réaliser du logement très social dans un quartier déshérité ?

L'analyse de cette aventure fait l'objet de cette étude de capitalisation.

Une aventure qui démontre que la persévérance porte ses fruits. Une aventure qui démontre qu'unis autour d'un projet commun, un collectif de personnes dont on ne soupçonne pas les ressources, parvient à rendre réel un projet qui semble impossible. Une aventure qui démontre la résilience d'un groupe d'irréductibles qui, là où n'importe qui aurait abandonné, ne lâche pas l'affaire et renaît de ses cendres.

L'histoire des Habelles est riche d'enseignements, autant dans le sens de ce qu'il faut éviter que de ce qu'elle nous invite à reproduire.

Parlons des écueils : un vrai parcours du combattant ! C'est une affaire de pionniers, en 2010, alors que l'Habitat participatif a disparu des radars depuis 30 ans. En fait, il faudra 6 ans au projet pour trouver la bonne configuration, avec l'arrivée d'un bailleur qui signe une convention avec les Habelles. Aujourd'hui on aurait su comment procéder : en 2018, l'Union Sociale pour l'Habitat a même édité un guide « Habitat participatif et organismes HLM » qui institutionnalise un nouveau champ des possibles.

L'histoire des Habelles, c'est aussi l'histoire de bonnes fées qui soutiennent ce projet (l'EPF, puis la Région, puis la Ville et la Fondation Abbé Pierre...) ou qui disparaissent, au rythme des alternances politiques.

On pourrait donc se dire que s'il fallait recommencer, on mettrait certainement beaucoup moins de temps : 4 ou 5 années tout au plus.

Parlons des potentiels : il faudra encore attendre quelques années, après la livraison des logements, pour constater l'impact réel de la dynamique participative sur la vie des habitants et la gestion de cet immeuble. Mais d'ores et déjà on peut constater que des personnes que rien ne prédisposait à s'associer au montage d'un projet de logement social innovant, ont relevé le défi : c'est possible, et c'est déjà beaucoup. Leurs difficultés et leurs limites ne les empêchent pas de porter un projet politique et social qui mobilise autour d'eux, qui fédère et dont ils espèrent qu'il inspirera d'autres projets.

METHODOLOGIE

Cette étude a un double objectif :

- Décrire le projet des Habelles et en faire ressortir les éléments d'enseignement pouvant inspirer d'autres projets
- Appuyer le collectif dans la mise au point de ses modalités de fonctionnement, en l'invitant à procéder à des arbitrages et précisions au cours d'atelier qui font l'objet de fiches de synthèse.

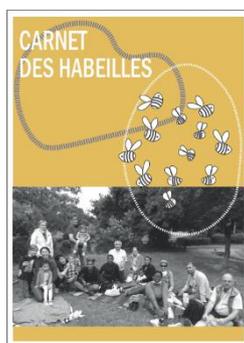
Elle s'appuie donc à la fois sur un travail d'enquête auprès des personnes ayant participé à ce projet et sur des ateliers de travail avec les Habelles.

Elle est composée de plusieurs volets :



La présente étude de capitalisation décrit le projet.

→ un outil pour apprendre du projet des Habelles



Le carnet des Habelles : des fiches pratiques évolutives réalisées en atelier

→ un outil à destination du collectif, pour avancer dans l'autogestion



En annexe : des documents qui régissent les relations entre le collectif et ses partenaires.

→ pour la mise en œuvre opérationnelle d'un projet

Ce volet descriptif reprend une partie de l'étude-action réalisée en 2018 par Habitat Participatif France en partenariat avec Regain, portant sur les projets d'habitat participatifs dans les Quartiers Politique de la Ville.

Ce travail a été menée par Charlotte Garcia en 2018, puis par Léane Carrée et Pierre-Charles Marais en 2020. Notons que Regain accompagne le projet des Habelles en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), avec Pierre Lévy (2018-2019) puis Pierre-Charles Marais (2020-2021).

Cette étude-action a été pensée pour être autant que possible co-produite avec les habitants des Habelles et en lien avec les partenaires impliqués dans le projet.

FICHES DE SYNTHÈSE DU PROJET

Pages suivantes :

- Fiche 1 : Historique du projet
- Fiche 2 : Portrait du collectif d'habitants
- Fiche 3 : Portrait de l'immeuble
- Fiche 4 : Système d'acteurs

LES HABELLES : HISTORIQUE D'UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF AU COEUR DU QUARTIER DE SAINT MAURONT

LE COLLECTIF

2010
Rencontre des futures Habelles suite à une opportunité foncière proposée par l'EPF



2011 Structuration du collectif en association «habitat groupé Jullien 12» surnommée *les Habelles*

Mars - Septembre 2014
Crise interne et renouvellement du collectif

Début 2022 Emménagement des Habelles dans leur immeuble

Fin 2020 Le collectif formalise ses outils de gestion de groupe

2010

LA CONSTITUTION DU GROUPE: DE L'AMBITION D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITANTS EN AUTOPROMOTION AU MONTAGE EN LOCATIF SOCIAL

2013

PREMIER PARTENARIAT AVEC UN OPÉRATEUR HLM

2016

LA CONCRÉTISATION DU PROJET EN LOCATIF SOCIAL AVEC UN NOUVEAU BAILLEUR

2020

LE DÉMARRAGE DU CHANTIER: LE GROUPE SE PROJETTE DANS LA PHASE HABITATION

PARTENARIATS

2010-2011 Accompagnement (de 4 mois) par «Toits de choix» pour structurer le projet et le groupe
2012-2013 L'architecte Vincent Rigassi est missionné par le collectif pour concevoir le bâtiment



Début 2013 La région appuie le projet (subvention, mise en place d'un COPIL, mise en relation avec le PACT 13)
Début 2013 Signature d'une convention de partenariat entre le PACT 13 et les habitants
Septembre 2014 Fin du partenariat avec PACT 13
2015 Recherche d'un nouveau bailleur

Initiative Jamel Debbouze :
Fin 2015 La Fondation Abbé Pierre sollicite la ville de Marseille pour identifier des projets d'habitat participatif en QPV.
Janv 2016 La ville mobilise GDH pour relancer le projet des Habelles.
Fin 2018-Mi 2019 Changement de maîtrise d'œuvre avec MV Architectes
Regain :
2015, 2017 Appui ponctuel.
2018 Accompagnement sur la convention de partenariat.
2019 Mission complète d'AMO/AMU

A venir Signature de la convention de gestion entre GDH et les Habelles
A venir Partenariat avec HAS

2019 Signature de la convention de partenariat entre GDH et les Habelles
Juillet 2019 Partenariat avec HAS

PROJET IMMO



2013 Signature de la promesse de vente par l'association
Été 2013 Dépôt du PC
Juin 2014 Obtention du PC par les Habelles

Fin 2017 Demande d'agrément LLS
Janvier 2018 Demande de dérogation LS, blocage au ministère du logement
Mars 2019 Dérogation LS en QPV accordée
Avril 2019 Achat du terrain par GDH

Septembre 2020 Démarrage des travaux
A venir Pré-CAL
A venir CAL
Début 2022 Livraison du bâtiment

LES HABELLES : COLLECTIF D'HABITANTS EN HABITAT PARTICIPATIF

- GOUVERNANCE PARTAGÉE
- ACTIVITÉS OUVERTES SUR LE QUARTIER
- CO-GESTION DU BÂTIMENT AVEC LE BAILLEUR
- LOGEMENT DE RÉINSERTION
- COOPÉRATION AU QUOTIDIEN
- MUTUALISATION D'ESPACES (SALON, BUANDERIE, CHAMBRES D'AMIS...) ...

Marianne, 71 ans :
Je suis là pour la transmission.
J'aime les collectifs !

Lyes, 35 ans :
la diversité (âge, métier,
origine...) du groupe entraîne
une dynamique et donne un
sens à ce projet

Christel, 34 ans :
La détermination, la
patience et la pédagogie
permettent de surmonter
les difficultés rencontrées.

Monika, 42 ans :
Dans le projet des Habelles
nous devenons actifs
et essayons d'ouvrir le
chemin pour les autres.

Dominique, 57 ans :
Ce projet est une nécessité et la
seule chance pour la plupart d'entre
nous d'habiter un jour un logement
décent, pour un coût décent.

Anne-marie, 61 ans :
C'est pour moi très stimulant
d'appartenir à un groupe qui se
mobilise pour réaliser une
utopie.

Jamil, 65 ans :
Nous sommes un collectif de
couleurs différentes
(5 nationalités) et solidaire!

Bruno, 52 ans :
Mon utopie est une évolution vers la
réduction de la valeur de propriété et
l'augmentation de la valeur d'usage.

Fatima, 36 ans :
Mes enfants et
moi on sera très
bien ici.

Yacine, 50 ans :
Je souhaite habiter avec ma fille dans
un espace collectif et solidaire.

Jean-Claude, 68 ans :
Le collectif est débutant et on
apprend beaucoup!

Nana, 63 ans :
J'aime participer au collectif
surtout en amenant des
bonnes pâtisseries!

Miryame, 40 ans :
J'ai beaucoup appris grâce au collectif.
Le projet des Habelles m'apporte de nouvelles
choses et j'ai envie d'aller jusqu'au bout.



LES HABELLES : UN IMMEUBLE OUVERT SUR LE QUARTIER

ETAGE 5

Terrasse commune
Séjour commun

ETAGE 1 À 4

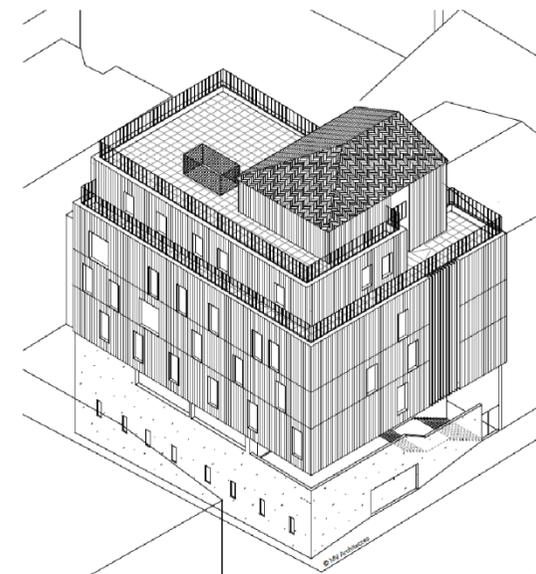
Grande coursive
Espaces communs: Une buanderie, 2
chambres d'amis, des rangements
3 logements par étage dont un logement
d'insertion

RDC +

Salle polyvalente permettant la tenue
d'activités à destination du quartier
Atelier, sanitaires et cuisine
Rangements communs
Coursive ouverte au public

RDC

Parking et entrée piétonne



IMMEUBLE DE 6 NIVEAUX

SITUÉ 12 RUE JULLIEN,
3^{ÈME} ARRONDISSEMENT DE MAR-
SEILLE

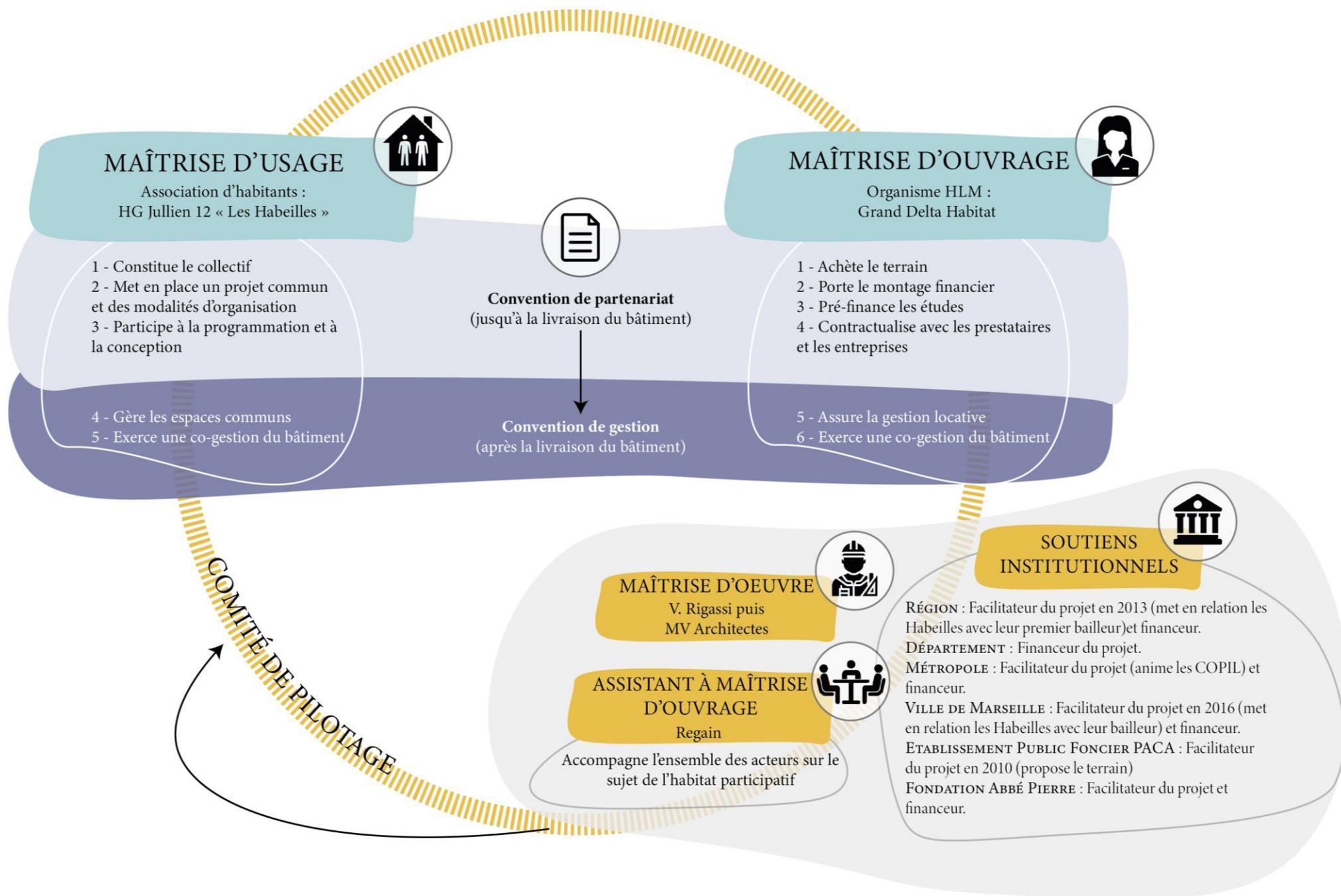
12 LOGEMENTS EN LOCATIF
SOCIAL

682M² DE LOGEMENTS
214M² D'ESPACES COLLECTIFS

31% D'ESPACES COMMUNS DE LA
SURFACE HABITABLE, 11% EN
EXCLUANT LES ESPACES OUVERTS
SUR LE QUARTIER DU RDC.

PREMIER ÉTAGE OUVERT AU
PUBLIC LORS D'ACTIVITÉS

LES HABELLES : SYSTÈME D'ACTEURS



SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| CHAPITRE 1 LA CONSTITUTION DU GROUPE : DE L'AMBITION D'UNE COOPERATIVE D'HABITANTS EN AUTOPROMOTION AU MONTAGE EN LOCATIF SOCIAL (2010-2012) | 13 |
| 1. LE CONTEXTE LOCAL ET LE SYSTEME D'ACTEURS A L'ORIGINE DU PROJET | 13 |
| 2. LA CREATION DE L'ASSOCIATION D'HABITANTS ET LE FONCTIONNEMENT DU GROUPE AU DEMARRAGE | 14 |
| 3. LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER INITIAL : UNE COOPERATIVE D'HABITANTS EN AUTOPROMOTION | 18 |
| 4. UN PROJET IMMOBILIER QUI S'INSCRIT AU SEIN D'UN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE | 18 |
| 5. LE PROJET ARCHITECTURAL..... | 21 |
| EN SYNTHESE..... | 25 |
| CHAPITRE 2 PREMIER PARTENARIAT AVEC UN OPERATEUR HLM (2013-2015) | 27 |
| 1. DE NOUVEAUX ACTEURS INVESTISSENT LE PROJET | 27 |
| 2. L'EVOLUTION DU MONTAGE DU PROJET..... | 30 |
| 3. LE GROUPE DES HABELLES EN PLEINE TURBULENCE | 31 |
| EN SYNTHESE..... | 33 |
| CHAPITRE 3 LA CONCRETISATION DU PROJET EN LOCATIF SOCIAL AVEC UN NOUVEAU BAILLEUR (2016-2019) | 35 |
| 1. UN NOUVEL ELAN POUR LE PROJET | 35 |
| 2. LA FINALISATION DU MONTAGE OPERATIONNEL | 36 |
| 3. UN GROUPE CONSOLIDE | 37 |
| 4. UNE NOUVELLE PROBLEMATIQUE : LA DEROGATION A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV | 39 |
| 5. L'ACCOMPAGNEMENT DE REGAIN..... | 40 |
| 6. UN EQUILIBRE DIFFICILE A TROUVER DANS LA CONCEPTION PARTICIPATIVE | 41 |
| EN SYNTHESE..... | 46 |
| CHAPITRE 4 LE DEMARRAGE DU CHANTIER : LE GROUPE SE PROJETTE DANS LA PHASE HABITATION (2020-2021) | 47 |
| 1. LE COLLECTIF DES HABELLES EN 2020 | 47 |
| 2. LE GROUPE APPROFONDIT SA CAPACITE D'AUTOGESTION | 49 |
| 3. L'OUVERTURE SUR LE QUARTIER : CONCRETISER LE PROJET POLITIQUE | 52 |
| 4. SE PREPARER A LA GESTION DU BATIMENT AVEC LE BAILLEUR | 55 |
| 5. LE CHANTIER | 57 |
| 6. L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS..... | 58 |
| EN SYNTHESE..... | 60 |
| EN SYNTHESE..... | 62 |
| 1. LE COLLECTIF PORTE UNE AMBITION POLITIQUE ET SOCIALE | 62 |
| 2. UNE COURSE D'OBSTACLES..... | 63 |
| 3. UNE AVENTURE HUMAINE D'EMPOWERMENT | 63 |
| 4. UN PROJET REPLICABLE ?..... | 64 |
| 5. LA PARTICIPATION HABITANTE : CONDITIONS DE REUSSITE ET PISTES POUR ALLER PLUS LOIN | 66 |
| EN GUISE DE CONCLUSION... REGARDS CROISES..... | 69 |
| 1. REGARDS DU COLLECTIF D'HABITANTS | 69 |
| 2. LE REGARD DU BAILLEUR..... | 73 |
| 3. LE REGARD DE L'ACCOMPAGNATEUR..... | 77 |

Chapitre 1

LA CONSTITUTION DU GROUPE : DE L'AMBITION D'UNE COOPERATIVE D'HABITANTS EN AUTOPROMOTION AU MONTAGE EN LOCATIF SOCIAL (2010-2012)

1. LE CONTEXTE LOCAL ET LE SYSTEME D'ACTEURS A L'ORIGINE DU PROJET

Une initiative habitante forte est à l'origine du projet d'habitat participatif des Habeilles à Marseille. Le lancement du projet en 2010 a émergé d'un ensemble d'acteurs soutenant cette dynamique dans un contexte institutionnel local relativement favorable.

LA RENCONTRE DES MEMBRES FONDATEURS AU SEIN D'UN MILIEU ASSOCIATIF

Les membres qui constituent le noyau du groupe initial se rencontrent au sein de l'association Habitons groupés 13 (HG13!), créée en novembre 2010. Celle-ci cherche à faire la promotion de l'habitat participatif et à favoriser la création d'habitats groupés dans les Bouches-du-Rhône via des actions de sensibilisation (réunions, stands, participation à des événements).

Plusieurs personnes intéressées pour se lancer dans un projet d'habitat participatif s'impliquent en organisant des réunions d'information régulières au sein d'un café associatif dans le centre de Marseille. Des liens se tissent entre des membres de l'association ; le groupe est attentif aux opportunités foncières qui peuvent émerger.

DES ACTEURS INSTITUTIONNELS S'ENGAGENT DANS UNE POLITIQUE DE LOGEMENT VOLONTARISTE

La ville de Marseille a formulé une politique de logement volontariste lors de la « convention habitat-logement » du 28 avril 2005 : elle y manifeste notamment vouloir se saisir des enjeux liés à la participation des habitants dans les projets de production de logements. Cet engagement a été mis en œuvre dans le dispositif « Engagement Municipal pour le logement ». Face à la crise du logement et à la spéculation immobilière dans la région, les coopératives d'habitants et plus largement l'habitat

participatif apparaissent comme de nouvelles solutions de production de logements au coût maîtrisé, qui mettent l'habitant au cœur de la démarche de conception et de gestion de son lieu de vie.

C'est dans ce cadre que la Ville de Marseille confie à l'EPFR PACA une mission de prospection et de maîtrise foncière lui permettant de procéder à l'acquisition, soit par voie amiable, soit par exercice du droit de préemption, de sites destinés à la réalisation de programmes diversifiés.

Dans ce contexte, l'EPFR PACA, à l'initiative de la commune de Marseille, réalise l'acquisition, par voie de préemption, d'un terrain situé au 12 rue Jullien dans le 3ème arrondissement de Marseille. Cette parcelle est une friche représentative du tissu ancien de petits entrepôts et parcelles d'activités que l'on trouve dans le quartier. Elle se situe en bordure du périmètre Euromed et bénéficie d'un accès au métro (ligne 2 à 50 mètres) et l'autoroute A7 à 800 mètres.

Une étude conduite en étroite collaboration entre la Ville de Marseille et l'EPFR PACA vérifie les conditions de faisabilité techniques, financières et programmatiques pour la réalisation d'une opération de logements. Or, après une consultation auprès d'opérateurs traditionnels, le terrain ne trouve pas d'acquéreurs, ceci pouvant être dû en partie à sa proximité avec une zone inondable et au caractère populaire du secteur.

En 2010, l'EPFR PACA convie Stefan Singer, fondateur de l'association Toits de choix (structure professionnelle de conduite de projet d'habitat participatif basée près de Nîmes) à s'exprimer sur l'habitat participatif. Il s'agit d'une des pistes identifiées pour diversifier l'offre de logements sur le territoire.

Suite à cette rencontre, l'EPFR propose de consacrer le terrain situé au 12 rue Jullien à un projet d'habitat participatif en auto-promotion. Stefan Singer et l'association Habitons groupés 13 sont chargés d'initier le projet. A cette époque, la parcelle d'une surface de 378m² permet d'envisager une opération de 1066m² SHON pour un prix de cession évalué à 163.000€.

La motivation et le dynamisme du groupe d'habitants au sein de l'association Habitons groupés 13, « l'opportunité foncière » que représente le terrain ainsi que l'implication d'un professionnel de l'habitat participatif, créent une configuration favorable pour débiter un projet.

2. LA CREATION DE L'ASSOCIATION D'HABITANTS ET LE FONCTIONNEMENT DU GROUPE AU DEMARRAGE

UN COLLECTIF REGROUPE AUTOUR D'UNE AMBITION POLITIQUE FORTE

Un premier socle d'habitants prêts à se lancer dans l'aventure se formalise à travers la constitution de l'association *HG Jullien 12* le 29 décembre 2011. Le groupe compte alors 7 foyers (une dizaine de personnes âgées de 30 à 60 ans) issus du centre-ville de Marseille (1^{er}, 2^{ème} et 6^{ème} arrondissements). Aucun membre du groupe initial ne réside dans le quartier de Saint-Mauront mais beaucoup sont engagés dans des réseaux militants et associatifs du 3^{ème} arrondissement. Au départ, les personnes du groupe ne se connaissent pas mais partagent très rapidement le souhait de « vivre autrement »,

d'incarner une autre forme d'habiter et de s'investir dans le quartier, notamment en proposant des activités au sein d'une salle polyvalente au rez-de-chaussée du bâtiment. Ils affichent une orientation politique marquée à gauche, pour la propriété collective, la non spéculation, le souhait d'une auto-gestion très poussée, la valorisation de l'ancrage populaire du projet.

Cette dimension politique s'inscrit donc dès le départ comme une des bases du projet, défendue tout au long de son développement, et qui se retrouve encore en 2020 dans les valeurs du groupe d'habitants.

LE PARTENARIAT AVEC L'EPFR PACA

Une convention de partenariat est signée entre l'EPFR PACA et l'association HG Jullien 12 afin de formaliser les éléments de phasage de l'opération et les engagements à suivre pour les deux parties.

Le développement du projet est prévu en deux phases : la première d'une durée de 6 mois prévoit la constitution d'une association pour structurer le groupe, la création d'une structure portant la maîtrise d'ouvrage et la signature du compromis de vente fin juin 2012. La seconde prévoit le dépôt du permis de construire, son instruction, la purge des recours et l'acquisition ferme du terrain par acte authentique fin décembre 2012. L'EPF PACA s'engage à réaliser à ses frais une étude sur la pollution des sols de la parcelle avant la signature du compromis de vente et à prendre en charge les surcoûts éventuels liés à la pollution des sols. La future maîtrise d'ouvrage (l'association HG Jullien 12) s'engage elle, à respecter les différents délais et le cahier des charges présenté par l'EPFR PACA notamment en matière de surfaces, de style architectural et d'engagement environnemental.

L'association s'engage également à faire appel à Toits de choix au titre d'une mission de conduite de projet complète.

UN COURT ACCOMPAGNEMENT PAR TOITS DE CHOIX

La première rencontre entre le collectif et Stefan Singer a lieu en octobre 2010, soit un an avant la création de l'association HG Jullien 12. Des réunions d'information régulières sur l'habitat participatif et le futur projet ont lieu entre novembre 2010 et mars 2011 dans des locaux situés dans le centre de Marseille (Place Estienne d'Orves ainsi qu'à l'Equitable café). Une petite dizaine de personnes sont présentes à ces réunions. Parallèlement, le collectif et Stefan Singer s'entendent sur un accompagnement, non contractualisé, afin d'établir un fonctionnement de groupe général puis de passer dans un second temps à une contractualisation formalisée.

En attendant l'obtention de financements, les membres s'engagent à verser à Toits de choix la somme forfaitaire de 1500€ par mois et pour une durée de 3 mois (janvier, février, mars 2011). A terme, il est prévu que cette somme soit déduite de la mission de conduite de projet. Au bout de 3 mois d'accompagnement, Toits de choix propose une poursuite de l'accompagnement pour un coût de 22.000€. Les membres n'étant pas en capacité d'assumer cette somme, le collectif ne donne pas suite à l'accompagnement qui prend fin en mars 2011 à la fois pour des raisons financières et pour des raisons d'ordre relationnel.

PROGRAMME ARCHITECTURAL

Initialement, le programme d'opération prévoit la création de douze appartements individuels ainsi que de parties communes (salle polyvalente, buanderie, atelier de bricolage, chambres d'amis, etc.) mutualisées entre les habitants au sein d'un immeuble à haute qualité environnementale. Le projet souhaite également développer un ensemble d'activités afin de faire du lieu une structure ouverte et agissante dans le quartier (notamment via la salle polyvalente).

FONCTIONNEMENT INTERNE DU COLLECTIF

Dans un document rédigé en 2011, le groupe définit ses principaux objectifs et un cadre de fonctionnement interne.

Quatre dimensions sont exposées : humaine, environnementale, sociale et locale.

Sur le plan humain, c'est la coopération au quotidien qui est souhaitée. Les espaces partagés et les circulations favoriseront la convivialité et la solidarité entre les habitants (un jardin et un salon commun sont prévus au dernier étage de l'immeuble). Sur le plan environnemental, le groupe décide de viser une performance énergétique exemplaire (bâtiment passif). Socialement, le projet doit être ouvert à tous quel que soit son patrimoine, et son niveau de revenu. La philosophie du projet s'inscrit dans une démarche anti-spéculative : « habiter plutôt que posséder ». Enfin, il existe une volonté marquée d'inscrire le projet dans le quartier. Cette ouverture se traduit notamment par la mise à disposition d'une salle polyvalente aménagée au niveau du rez-de-chaussée dans le but d'accueillir des réunions de groupes ou encore des activités proposées par les associations du quartier.

Au démarrage du projet, le collectif définit ses propres « règles du jeu » pour fonctionner. Le groupe décide de se réunir au moins deux fois par mois pour une journée de travail en plénière. D'autres réunions en soirées sont prévues pour traiter de sujets plus spécifiques en groupes de travail¹ en fonction des besoins.

A chaque réunion plénière, une proposition d'ordre du jour est envoyée au moins une semaine avant la réunion. Chaque membre peut proposer des points à ajouter à l'ordre du jour qui est arrêté définitivement en début de réunion.

Pour veiller au bon déroulement de la réunion, des rôles² sont attribués aux membres en début de réunion. Chaque point est discuté afin de trouver des solutions collectivement.

Pour les décisions importantes, le groupe choisit de fonctionner par des prises de décisions au consensus ou au consentement³. Les différents comptes-rendus de réunions, les prises de décisions et

¹ Cinq groupes de travail sont établis : Communication grand public et accueil des candidats, communication institutionnelle et avec les partenaires professionnels, architecture et programme technique, économie et gestion, autres valeurs.

² L'animateur : gère le bon déroulement de la réunion
Le ou les scripts : prennent des notes et rédigent le compte rendu
Le gardien du temps : veille au respect du temps réservé aux différents points de l'ordre du jour
Le distributeur de parole : gère les demandes de prise de parole en cas de besoin

³ Une décision prise par consentement est la construction d'une proposition sans objections. C'est la recherche de la décision acceptable pour tous. Le consentement signifie qu'aucun membre du collectif n'exprime une objection "vitale" motivée par des arguments concernant les intérêts du membre ou du projet dans son ensemble. C'est l'assurance qu'aucune décision ne sera prise si l'un des membres y oppose des objections raisonnables.

les documents relatifs au collectif sont stockés sur une plate-forme collaborative « Acollab » et sur une page wiki. D'autres outils tels qu'un groupe Yahoo sont mis en place pour les échanges courants.

Le groupe réalise une communication importante et a une forte présence dans les réseaux marseillais, ce qui lui permet d'être bien identifié et de mobiliser le soutien de partenaires institutionnels.

DYNAMIQUE DE GROUPE

Le groupe formé de 7 foyers recherche activement de nouveaux membres via des permanences hebdomadaires à l'Equitable Café (café associatif situé dans le 6ème arrondissement de Marseille) ainsi qu'à la Maison pour Tous (dans le quartier de Saint-Mauront) et convient d'une procédure de recrutement en cinq étapes¹ une fois les personnes rencontrées lors des permanences. La dynamique de groupe se construit rapidement autour d'un couple au fort leadership, empêchant peu à peu à plusieurs membres de trouver leur place. Cette situation installe le groupe en situation de fragilité et de déséquilibre, avec l'expression de rapports de force que les nouveaux venus ressentent... et fuient.

Pendant toute l'année 2011, on constate un important turn-over au sein du collectif : de nombreuses personnes viennent aux réunions plénières mais ne reviennent pas en raison des tensions qui existent. De plus, malgré les permanences d'information réalisées toutes les semaines à la Maison Pour Tous, il existe de vraies difficultés à recruter des habitants d'origine populaire au sein du quartier. Certains membres du groupe sont originaires du quartier, mais plutôt issus de classes moyennes peu argentées. Les nouvelles personnes quant à elles, viennent principalement des réunions réalisées à l'Equitable Café et appartiennent à une classe moyenne culturelle favorisée.

En définitive, il est possible de schématiser la composition du groupe par deux catégories de membres qui entrent dans le collectif pour des raisons différentes. Une partie du collectif (le noyau dur, les fondateurs) composée de personnes issues de la classe moyenne, s'engagent dans le projet par militantisme, pour « vivre autrement », pour défendre des valeurs de solidarité, de partage, de propriété collective et de non spéculation.

Un autre profil émerge peu à peu et surtout à partir de 2014 avec les efforts réalisés au sein du quartier Saint Mauront : il s'agit de personnes aux revenus très modestes qui ont besoin d'accéder à un logement social et qui voient d'un œil sympathique les valeurs de vivre ensemble portées par le groupe. L'accès au logement social à Marseille étant soumis à plusieurs années d'attente, le projet des Habeilles constitue l'opportunité d'accéder un logement social de qualité par une autre voie (peut-être plus rapide que par la voie classique). Ces personnes rejoignent donc dans un premier temps le groupe pour cette raison et vont peu à peu se prêter au jeu de la participation, s'approprier le projet d'habitat participatif et finir par le défendre au même titre que les membres « fondateurs ».

Ces deux raisons d'entrer dans le groupe se traduiront plus tard par un fonctionnement de groupe hétérogène.

¹ 1- Adhésion à l'association ; 2- Dépôt de candidature et acceptation en fonction des critères d'appréciation définis par le groupe (engagement humain et financier, qualités humaines, adéquation avec la diversité souhaitée par le groupe en termes de constitution du groupe et de la répartition entre propriétaires et locataires) ; 3- Attribution d'un parrain ou marraine aux candidats et participation pendant 1 mois (aux réunions plénières, groupe de travail, déjeuners ...) ; 4- Confirmation de la candidature par le foyer intéressé ; 5- Décision collective à l'issue du mois de participation

3. LE MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER INITIAL : UNE COOPERATIVE D'HABITANTS EN AUTOPROMOTION

Dès le départ, le collectif souhaite que le refus de la spéculation immobilière constitue un socle du projet, ce qui se traduit par la volonté d'opter pour un montage en coopérative d'habitants en autopromotion :

« Le droit au logement est un droit humain fondamental, il ne doit pas être soumis aux lois du marché. Nous voulons proposer des logements de qualité tout en refusant la spéculation immobilière. Nous avons fait le choix de la propriété collective : c'est une coopérative, dont les habitants seront les sociétaires, qui gèrera le bâtiment. Ainsi les habitants seront propriétaires de parts leur donnant un droit d'usage de leur appartement, mais ils ne pourront vendre celui-ci pour en tirer un profit » (extrait d'un texte de présentation du collectif – 2012).

L'enjeu pour le groupe est de donner la possibilité aux gens du quartier de Saint-Mauront de s'intégrer pleinement au projet en tant que futurs habitants sans que leur niveau de revenus ne constitue une barrière. Les logements doivent donc être accessibles aux ménages n'ayant pas nécessairement la capacité de devenir propriétaires. Le choix d'un habitat participatif en « locatif » comme le propose la coopérative s'est donc rapidement imposé. Cependant, l'association Toits de choix les avertit de la difficulté opérationnelle et des contraintes économiques qui pèsent sur ce type de montage en coopérative d'habitants. Le groupe décide donc qu'en cas d'impossibilité de confirmer la faisabilité d'une solution coopérative avant le 31 mars 2012, le montage en Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) sera mis en œuvre. Dans ce cas, les demandes d'emprunt seraient réunies afin de négocier collectivement les conditions d'emprunt avec les organismes bancaires.

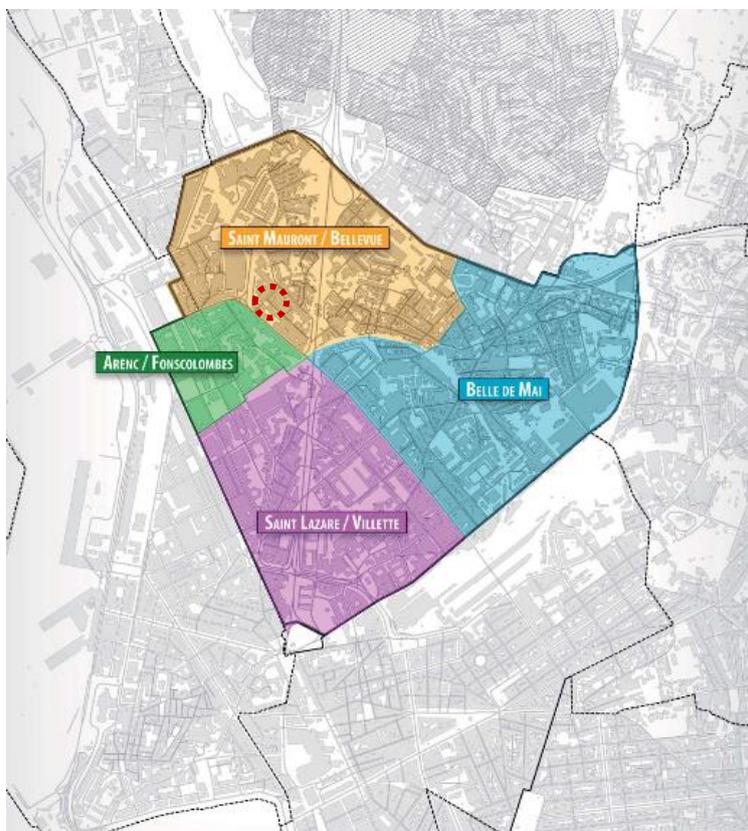
Après plusieurs mois de discussions, le montage en coopérative est abandonné. En effet, ce montage implique que le collectif dispose de ressources économiques constituant au moins 20% du coût global du projet, afin de réaliser l'emprunt nécessaire à sa réalisation et de financer les études et l'accompagnement nécessaire à sa réalisation. Le montage en Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA), imaginé comme alternative, requiert d'un niveau au moins équivalent en fonds propres. C'est donc vers un montage en locatif social associant un organisme HLM que le groupe se dirige (voir Chapitre suivant).

4. UN PROJET IMMOBILIER QUI S'INSCRIT AU SEIN D'UN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

LE QUARTIER DE SAINT-MAURONT : CARACTERISTIQUES URBAINES ET DEMOGRAPHIQUES

Ancien faubourg portuaire, le quartier de Saint-Mauront situé en lisière du centre-ville et du nouveau quartier d'affaires Euroméditerranée, fait partie du secteur du Grand Centre-Ville de Marseille

(opération de requalification du patrimoine bâti ancien) et se caractérise par des indicateurs de précarité extrêmement forts.



Localisation du quartier de Saint-Mauront dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille

Le 3^{ème} arrondissement présente un parc de logements privés anciens très dégradé dans un tissu de faubourg, avec les noyaux villageois de Saint-Mauront, de la Belle de Mai, de la Villette, de Saint-Lazare, de grosses copropriétés constituant souvent des non-choix résidentiels (Bellevue, Bel Horizon) et des ensembles d'habitat social créant peu de mixité¹. De plus, le taux de propriétaires occupants est très faible (22%) par rapport à la part de locataires (78%)².

Ce « parc social de fait » se conjugue par ailleurs à des commerces en difficulté, un manque de services publics ainsi que des ruptures urbaines structurantes, dues à la présence centrale de l'autoroute Nord. D'un point de vue socio-démographique, la population de ce secteur est composée d'une forte proportion de jeunes (la part des moins de 25 ans dépasse les 35%), d'une surreprésentation des familles nombreuses, et en même temps d'une forte présence de personnes âgées isolées ainsi que des familles monoparentales. Le taux de chômage est très élevé, touchant encore plus les jeunes et les femmes, avec une population très faiblement diplômée³.

La vie associative est par ailleurs riche et diversifiée : parallèlement aux équipements sociaux structurants (trois « Maisons Pour Tous » / centres sociaux, 2 centres d'animation loisirs), de

¹ Bilan CUCS Grand Centre-Ville 2007 – 2014

² Insee 2014

³ Bilan CUCS Grand Centre-Ville 2007 – 2014

nombreuses associations sont présentes au sein du quartier.

A cela, s'ajoute une vie culturelle particulièrement riche avec la présence de nombreux théâtres, associations, espaces culturels (La friche de La Belle-de-Mai, La Maison pour la danse KLAP, le théâtre Toursky) dont le rayonnement dépasse l'arrondissement.

UN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE INSCRIT DANS LES POLITIQUES DE L'ANRU

Le quartier Saint-Mauront a bénéficié d'une convention de rénovation urbaine dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU). Celle-ci a permis, dans la continuité d'actions menées depuis de nombreuses années par la ville en direction de ce secteur d'habitat dégradé, d'intensifier la transformation du cadre de vie et de la qualité de l'habitat. Le projet de rénovation urbaine a permis d'accompagner les interventions déjà engagées en faveur de l'amélioration de l'habitat : plans de sauvegarde de la copropriété Bellevue, opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI), et avec le soutien de crédits ANRU : la construction d'une offre nouvelle de 900 logements dont 35% en locatif social, afin de « reloger une partie des ménages du quartier, locataires actuellement de logements sociaux de fait, et de créer les conditions d'une mixité de l'habitat ».

Le PNRU Marseille – Saint Mauront énonce plusieurs objectifs dans lesquels le projet des Habeilles se retrouve, notamment :

- Contribuer au développement du parc d'habitat et à la mixité sociale recherchée grâce à une libération importante des parcelles occupées par des hangars et des entrepôts
- Favoriser l'accueil des populations nouvelles grâce aux opérations de constructions neuves d'habitat social, de logements locatifs libres ou en accession, notamment sociale.

A partir de 2014, un Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) vient formuler de nouveaux objectifs en matière de construction de logements sociaux dans les Quartiers Prioritaire de la Ville (QPV). La diversité de l'habitat (statuts, typologie des bâtiments et des logements) doit être recherchée au sein du quartier pour « favoriser les parcours résidentiels positifs, répondre aux attentes des habitants et permettre l'accueil de catégories de populations différentes, en particulier des salariés ». Cette recherche de mixité de typologie de logements vient menacer le projet des Habeilles qui est basé sur la création d'habitations en locatif social. De fait, les douze logements sont prévus pour être du logement social et très social (PLUS et PLAI).

Le projet des Habeilles s'inscrit donc dans les objectifs du NPNRU par son caractère d'opération innovante qui améliore la situation du logement et crée de l'attractivité pour le quartier – c'est cet aspect qui légitime la mobilisation d'acteurs publics autour de ce projet. Mais le NPNRU génère également un obstacle réglementaire avec la limitation de création de nouveaux logements sociaux : cet aspect aura un impact important sur le projet au moment de la « demande de dérogation » (voir chapitre 3.4).

5. LE PROJET ARCHITECTURAL

UNE EQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE RECRUTEE POUR LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Fidèle à l'autopromotion, le collectif recrute une équipe de maîtrise d'œuvre constituée par l'agence Vincent Rigassi, accompagné de plusieurs bureaux d'études. Sur ses fonds propres, l'association confie à cette équipe une première étude de faisabilité urbanistique, une étude de sols puis une esquisse.

Vincent Rigassi, choisi pour ses réalisations écologiques avec structure bois, accompagne les Habeilles sur l'année 2013, dans la conception de leur bâtiment par le biais d'ateliers participatifs. Suite aux ateliers, il rend aux Habeilles une Esquisse détaillée accompagnée de visuels du futur bâtiment, des plans et des coupes.

Ce travail a été initié avant le partenariat avec le PACT 13 (voir chapitre suivant) et se poursuit en sa présence.

C'est sur la base de ces plans d'Esquisse que l'association HG Jullien 12 dépose, à l'été 2013, une demande de permis de construire. Ce dernier est obtenu en juin 2014.

LE PROJET ARCHITECTURAL

L'immeuble des Habeilles compte 5 étages. L'accès se fait par un escalier depuis le trottoir afin de surmonter le niveau de parking (le terrain est inondable et ne permettait pas d'installer de locaux au RDC).



Vue depuis le bas de la rue Jullien. Image V. Rigassi

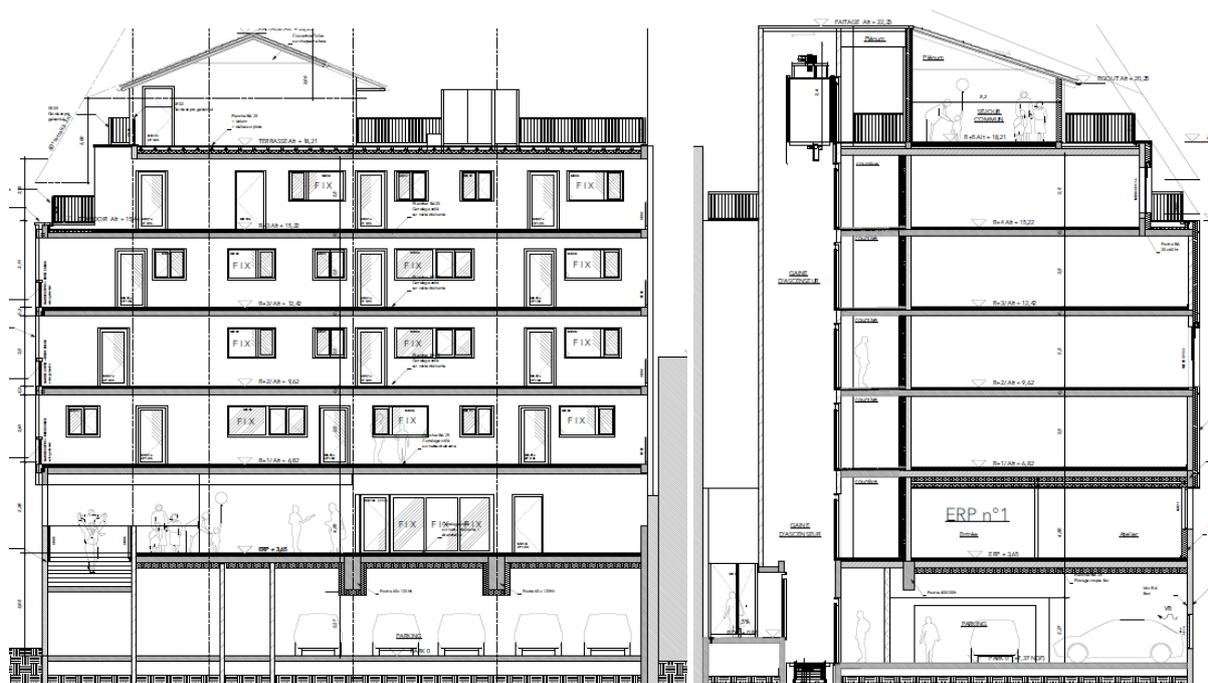


Vue depuis le haut de la rue Jullien. Image V. Rigassi

Le rez-de-chaussée surélevé comporte des locaux communs destinés à des activités de quartier (voir chapitre 4.3) : un atelier et une salle polyvalente permettront de réaliser réunions, formations, ateliers...

Les niveaux 3, 4, 5 et 6 sont dévolus aux logements. A chaque étage une grande coursive de 50m² dessert 3 logements. Chaque appartement voit son séjour orienté du côté de la coursive afin de favoriser les rencontres. Au contraire, les espaces intimes (chambres et salle de bain) sont tournés vers la rue. A chaque étage on retrouve, en plus des 3 logements, un espace commun mutualisé : au selon les niveaux une buanderie commune, deux chambres d'amis, une pièce de rangement, un espace pour étendre le linge et une grande terrasse.

Enfin, le 7^{ème} niveau est composé d'un grand séjour commun de 36m² en attique et d'une terrasse de 153m².



Coupes du bâtiment, images V. Rigassi.

Les espaces partagés occupent une part considérable du programme : 27% de la surface de plancher, soit 248m² des 922m² du programme. Ces espaces sont soit accessibles au public (le rez-de-chaussée) ou bien uniquement aux habitants.

Les logements en locatif social sont répartis en 8 PLAI et 4 PLUS. Les habitants ont fait le choix d'y intégrer un logement d'insertion (voir chapitre 4.3).

SYNTHESE DU PROGRAMME

| Logement | Financement | Typologie | Surface | Niveau |
|---------------------------------------|-------------|----------------|----------------------------|---------------|
| 1 | PLAI | T1 | 28 m ² | R+1 |
| 2 | PLAI | T5 | 96 m ² | R+1 |
| 3 | PLUS | T3 | 58 m ² | R+1 |
| 4 | PLUS | T1bis | 44 m ² | R+2 |
| 5 | PLAI | T5 | 92 m ² | R+2 |
| 6 | PLAI | T2 | 48 m ² | R+2 |
| 7 | PLAI | T2 | 52 m ² | R+3 |
| 8 | PLUS | T4 | 85 m ² | R+3 |
| 9 | PLUS | T2 | 48 m ² | R+3 |
| 10 | PLAI | T1 | 37 m ² | R+4 |
| 11 | PLAI | T2 | 46 m ² | R+4 |
| 12 | PLAI | T2 | 48 m ² | R+4 |
| Sous-total Surface Habitable | | | = 682 m² | |
| Espaces ouverts sur le quartier | | Locaux communs | 135 m ² | RDC |
| Salle commune | | Locaux communs | 38 m ² | R+5 (Attique) |
| Buanderie | | Locaux communs | 11 m ² | R+1 |
| Chambre d'ami | | Locaux communs | 11 m ² | R+2 |
| Chambre d'ami | | Locaux communs | 11 m ² | R+3 |
| Rangement | | Locaux communs | 8 m ² | R+4 |
| Sous-total Surface de Plancher | | | = 214 m² | |
| TOTAL SURFACE DE PLANCHER | | | = 896 m² | |

Ratio des espaces communs : 31% de la surface habitable.

Ratio des espaces communs hors espaces ouverts sur le quartier : 11% de la surface habitable.

UN PREMIER BUDGET

Le coût global du projet (en septembre 2014) est estimé à 2,310 millions d'euros avec un coût de sortie à 2848€/m². Sur le montant total de l'opération, 62% pourraient être assurés par des subventions : 600.000€ de la Région, 104.400€ d'aides à la pierre, 300.000€ de Marseille Provence Métropole, 250.000€ de la Ville de Marseille et 400.000€ du département. Un niveau de financement institutionnel exceptionnel permet donc de porter ce programme atypique.

EN SYNTHÈSE...

Deux facteurs ont contribué à l'émergence du projet des Habelles : une dynamique collective « contagieuse » portée par un groupe d'habitants ainsi que des politiques publiques qui accueillent l'initiative comme une opportunité.

L'engagement, la motivation et l'ambition politique forte portée par les fondateurs dès le départ sont déterminants. Le groupe se caractérise par une identité marquée : intergénérationnel, avec des revenus modestes, grande diversité culturelle. Sa capacité de communication dans les réseaux lui a permis d'obtenir rapidement un soutien institutionnel.

Paradoxalement, cette dynamique interne du groupe constitue également un des principaux freins au projet : un manque d'équilibre dans la répartition du leadership rend difficiles les rapports entre les membres du collectif mais également avec les différents interlocuteurs et partenaires.

Le deuxième facteur repose sur les politiques publiques mises en place sur le quartier de Saint-Mauront : la Ville de Marseille via sa Politique de la Ville, souhaite appuyer les innovations qui contribuent à diversifier l'offre de logement dans le 3^{ème} arrondissement. Le projet des Habelles bénéficie ainsi de cet appui politique à travers des soutiens techniques et financiers.

Néanmoins, si le projet touche les acteurs institutionnels, il peine à attirer dans le groupe des habitants du quartier. La volonté des Habelles d'être ouvert sur le quartier (mixité sociale, activités en lien avec le quartier) a donc du mal à se matérialiser. Le nouveau montage du projet envisagé en logement locatif social laisse espérer l'arrivée de nouvelles Habelles aux revenus modestes et originaires du quartier.

Chapitre 2

PREMIER PARTENARIAT AVEC UN OPERATEUR HLM (2013-2015)

1. DE NOUVEAUX ACTEURS INVESTISSENT LE PROJET

LE SOUTIEN DE LA REGION PACA

A partir de 2013, la Région PACA affirme son soutien en faveur du développement de l'habitat participatif¹, faisant suite à plusieurs mesures déjà engagées et intégrées aux politiques publiques en matière d'habitat.

Le « cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement² » porte une attention particulière aux projets dont l'objectif est d'innover en direction des publics en difficulté de logement ainsi que les projets qui visent à innover en matière d'hébergement. Ainsi, les projets d'habitat participatif sont considérés comme une des réponses et les collectivités, bailleurs ou organismes HLM peuvent prétendre à une aide d'investissement.

A l'occasion d'une étude qui vise à mettre en valeur les enjeux de l'habitat participatif en matière de politique de l'habitat, une première journée régionale d'échanges sur l'habitat participatif organisée qui rassemble plus de 150 personnes parmi lesquelles des représentants de collectivités locales, des associations d'habitants, des structures d'accompagnement, des bailleurs sociaux, l'EPF PACA et des sociétés d'économie mixte. Cette forte participation a démontré l'intérêt croissant des partenaires locaux pour ce type de démarche. Au lendemain de cette rencontre, la Région vote son adhésion à la charte du Réseau National des Collectivités locales en matière d'Habitat Participatif (RNCHP) qui compte une quarantaine de collectivités.

Après une année de réflexion avec les collectivités locales, les acteurs de l'habitat et les projets en cours (le projet des Habeilles à Marseille et celui de Limans situé dans le département des Alpes-de-Haute-Provence), une nouvelle délibération est votée le 28 juin 2013 et inscrit l'habitat participatif dans un volet « Innovation et Habitat participatif » comme axe complémentaire de la politique de logement et d'habitat de la Région PACA. L'habitat participatif y est reconnu comme une démarche exemplaire en

¹ Via notamment sa délibération du 29 juin 2013

² Adopté par délibération du Conseil régional n°10-1550 du 10 décembre 2010, notamment le chapitre VII Patrimoine Régional et Innovation

termes de mixité sociale dans le logement et un vecteur d'habitat durable.

Via cette délibération, la Région souhaite organiser son soutien en accompagnant les collectivités locales dans la promotion de l'habitat participatif au sein des politiques locales de l'habitat, en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle des projets, en soutenant la production de logements sociaux et en soutenant des projets exemplaires en matière de qualité environnementale des bâtiments et d'économies d'énergies, de production de déchets et de prélèvement des ressources naturelles.

Au niveau national, une concertation a lieu sur la future loi ALUR, qui aboutit en 2014 à l'écriture dans la loi d'une définition de l'habitat participatif¹.

En 2013-2014 émerge donc un contexte national qui pousse la Région à s'investir et porter le projet des Habeilles. Celui-ci devient un de ses projets phares et la collectivité joue le rôle de facilitatrice pour en favoriser la réussite, en apportant son soutien à plusieurs niveaux :

- Sur le plan financier : par l'octroi en début d'année 2013, d'une subvention de fonctionnement de 15.000€ accordée au collectif.
- Sur le plan opérationnel : par la mise en lien avec le PACT 13, maître d'ouvrage d'insertion qui est proposé dans le cadre d'un montage du projet en logement social.
- Sur le plan politique : par la mise en place d'un COPIL réunissant les acteurs clés pour la réussite du projet : la Région, la Métropole, la Ville, le Conseil Général, l'EPFR PACA, le collectif des Habeilles, la maîtrise d'œuvre et le PACT 13.

A cette époque, le dossier des Habeilles est suivi à la Région par une chargée de mission, Eugénie d'Aguanno, qui va soutenir et s'engager fortement dans le projet.

LE PACT 13, NOUVEAU MAITRE D'OUVRAGE DU PROJET

Au vu des difficultés rencontrées pour assurer un plan de financement stable, les Habeilles renoncent à l'autopromotion et se tournent vers un portage par un organisme HLM. A l'invitation de la Région, le bailleur social PACT 13 intègre le projet des Habeilles sur la base d'une convention de partenariat rédigée par le groupe et signée le 21 janvier 2013. Celle-ci pose le cadre d'intervention du PACT 13 qui est appelé à assurer le financement de l'ensemble de la construction (logements et parties communes). Le suivi du projet au sein du PACT 13 est confié à Christine Charnay (en charge de l'innovation), qui va largement s'investir dans le projet.

La convention définit les modalités de fonctionnement du partenariat entre le collectif et le PACT 13 qui intègrent une participation assez forte du collectif dans les prises de décisions. La « co-élaboration », la « co-conception » sont citées à de nombreuses reprises dans le document reflétant la volonté du groupe d'être associé un maximum aux prises de décisions (techniques, programmatiques et financières) du projet. Par exemple, le collectif s'engage à « co-élaborer par le biais d'une représentation de deux personnes de son choix et sous la direction de la maîtrise d'œuvre, le DCE », de « participer à la co-élaboration des documents financiers et/ou valider les documents proposés par la maîtrise d'ouvrage » ou encore de « partager la co-conception architecturale avec le PACT » (extrait de la convention de partenariat).

Ces modalités approuvées par le PACT 13 à la signature de la convention semblent marquer le début

¹ Article 200-1 et suivants du code de l'urbanisme

d'une relation partenariale entre le collectif et la maîtrise d'ouvrage basée sur une participation forte des habitants, preuve que le PACT 13 semble être prêt à faire un « pas de côté » dans ses pratiques professionnelles pour participer à la réalisation de ce projet.

Dans un bilan de projet rédigé par le PACT 13 en 2015 portant un regard sur le processus de développement du projet des Habeilles, Christine Charnay évoque : « *Certes, nous avons passé beaucoup de temps à faire de la pédagogie mais elle est interactive et sert les professionnels, qui de fait, n'envisageront plus la création de logement de manière exclusivement fonctionnelle. Il a été nécessaire de faire comprendre aux professionnels, tant du PACT que des instances réglementaires, que nous aurions à partager le pouvoir de décision, que la participation que chacun prône se situe exactement là, sur le partage, sur le fait de perdre et au final de transformer sa pratique professionnelle* ».

UN SUIVI ASSIDU DU PROJET

Pendant plusieurs mois, les acteurs se réunissent à l'invitation de la Région et des points d'étapes réguliers sont opérés. La coordination globale est assurée par Christine Charnay qui mobilise au sein du PACT 13 les compétences nécessaires au projet.

Une réunion mensuelle a lieu dans les locaux du PACT 13, qui sert à l'information mutuelle du collectif et de la maîtrise d'ouvrage, à éclaircir les points équivoques, à apporter les informations régulières et à préparer les comités techniques qui se tiennent à la Région. Ces comités techniques auxquels participent les acteurs institutionnels (Région et ville de Marseille), le collectif et le PACT 13, sont pilotés par la chargée de mission de la Région.

Enfin, les comités de pilotage (COFIL) réunissent les instances susceptibles de financer l'opération, à savoir : la Région, le Département, la métropole MPM, la Ville, le Conseil Général, l'EPFR, le collectif, l'architecte et le PACT 13. Ce COFIL est chargé de mesurer l'état d'avancement du projet, de prendre position sur une participation ou de demander des compléments d'information si nécessaire.

DES PERSONNES AUX COMPETENCES VARIEES REJOIGNENT L'ASSOCIATION

En début d'année 2012, Anne-Marie Guglielmi, formatrice et consultante, ancienne directrice de SEM et spécialiste des montages en locatif social, entend parler du projet des Habeilles par hasard lors d'une réunion d'information sur le chantier de la Friche de la Belle de Mai visant à impliquer les habitants du quartier. En juin 2012, elle est contactée par des membres du collectif qui lui demandent d'aider le collectif avec un regard professionnel sur leur démarche. En décembre, Anne-Marie rencontre pour la première fois le groupe, toujours composé de 7 personnes, et intègre l'association en début d'année 2013.

De par sa posture professionnelle d'une part et ses engagements militants d'autre part, Anne-Marie va s'investir dans le collectif en ayant une place singulière : elle met ses compétences au service du projet, notamment sur la lecture et l'analyse du montage juridique et financier ; elle forme les membres du collectif à comprendre des aspects techniques et financiers du projet (déchiffrer un budget d'opération et un bilan financier etc.). Néanmoins, à aucun moment Anne-Marie n'envisage d'être une future habitante du projet, elle souhaite apporter sa contribution en tant que bénévole de l'association.

En mars 2013, un autre membre, Jamil Mohamad (toujours dans le collectif en 2020) intègre le collectif

et s'investit dans l'association HG Jullien 12. Il découvre le collectif lors d'une réunion au Point de Bascule à Marseille où une présentation du projet est faite sous la forme d'un théâtre forum. Jamil ayant déjà vécu dans un collectif en Allemagne, très sensible aux enjeux de gouvernance au sein de collectifs et étant très impliqué dans des associations, il souhaite s'investir dans le projet. Par la suite il va tenir régulièrement des permanences à la Maison Pour Tous dans le quartier de Saint-Mauront.

En parallèle, grâce à une subvention de 5000 € de la Fondation de France obtenue en mars 2013, l'association recrute Alexia, membre du collectif, pour une durée de 6 mois. Elle devient donc salariée du projet et son activité est essentiellement dévolue à la communication et la gestion administrative. Sa place au sein du groupe rend difficile sa position, de par sa double fonction mais aussi car son travail la fait rentrer en tension avec les personnes du collectif qui auparavant exerçaient un contrôle peu partagé de l'information. Ces difficultés pèsent sur tous les membres et sur l'équilibre interne du groupe.

Pendant toute cette période où le contexte est favorable au projet, le PACT 13 et les Habeilles mobilisent une importante expertise interne au service du projet ; mais il n'y a pas d'accompagnement externe comme cela avait été prévu initialement avec Toits de choix – portant sur le montage de projet, sur les relations partenariales et sur les dynamiques relationnelles internes au groupe.

2. L'EVOLUTION DU MONTAGE DU PROJET

VERS UNE COOPERATIVE D'HABITANTS QUI S'APPUIE SUR UN BAILLEUR

Initialement, le groupe des Habeilles souhaitait réaliser le projet sous la forme d'une coopérative en auto-promotion. Le PACT 13, la Région et le collectif des Habeilles cherchent à s'inspirer du montage effectué par le Village Vertical à Villeurbanne : le groupe conserve la maîtrise d'ouvrage en phase conception et signe un contrat avec l'architecte limité au dépôt du permis de construire (financé par l'association des habitants). Dans un deuxième temps, la maîtrise d'ouvrage sur le montage opérationnel est transférée à l'opérateur HLM associé. Mais dans ce montage en coopérative d'habitants, les futurs habitants portent l'ensemble du montage financier du projet et apportent sous forme de parts sociales des ressources financières à hauteur de 20% environ du budget d'opération, et assument ensuite des loyers correspondant au niveau le plus élevé du logement social, appelé intermédiaire (PLS). Compte-tenu des moyens financiers très limités des membres du collectif, cette perspective n'est pas envisageable.

Un deuxième scénario est imaginé pour suppléer à cette difficulté. Il prévoit que l'association se porte acquéreur du terrain auprès de l'EPFR PACA puis qu'elle le rétrocède au PACT 13 sous la forme d'un bail à construction, afin que soit réalisée l'opération de 12 logements locatifs sociaux et leurs espaces partagés. Le PACT 13 établirait par la suite un contrat de location global à une future coopérative d'habitants, laquelle se chargerait de sous-louer les logements aux habitants (après l'obtention d'un agrément d'intermédiation locative). Au terme du bail à construction, qui coïncide avec la fin du remboursement des emprunts contractés par le PACT 13, la coopérative d'habitants deviendrait pleinement propriétaire de l'ensemble immobilier. La viabilité de ce scénario repose sur 2 facteurs : la capacité de la coopérative d'habitants à acquérir le terrain, l'équilibre économique de l'opération pour

le PACT 13.

La promesse de vente du terrain (dont le coût s'élève à 163.000€) est signée par deux membres de l'association début 2013.

D'autre part, le collectif prévoit que toute l'opération se fasse « à livre ouvert », le budget d'opération étant théoriquement partagé avec les habitants qui doivent être consultés pour la validation du budget. Les échanges sur le prix de revient et le plan de financement sont amorcés avec Christine Charnay, mais ce processus est rapidement interrompu selon les souhaits de la direction du PACT 13.

UN NOUVEAU CHANGEMENT DE MONTAGE JURIDIQUE : VERS LE LOCATIF SOCIAL CLASSIQUE

Le collectif des Habelles s'avère malheureusement dans l'incapacité financière d'acheter le terrain à l'EPFR. Après une année d'explorations, l'hypothèse d'une coopérative d'habitants reprenant un bail de location global auprès du PACT 13 pour ensuite sous-louer aux habitants, est donc abandonnée au profit d'un montage locatif social classique.

Le PACT 13 est donc désigné pour signer une nouvelle promesse de vente sur le terrain et monte le financement du projet pour réaliser les logements sociaux (avec le soutien de la Région et un soutien exceptionnel envisagé de la Métropole).

Il est envisagé de maintenir les principes de « co-maitrise d'ouvrage » du projet et des mécanismes maintenant l'esprit du projet en coopérative d'habitants, dans l'application des principes de la convention de partenariat.

3. LE GROUPE DES HABELLES EN PLEINE TURBULENCE

D'ANCIENNES TENSIONS FONT SURFACE

La gestion du projet, avec beaucoup de réunions plénières mais peu de travail en groupes ou commissions (malgré leur existence théorique), reste soumise à d'importantes tensions, en particulier liées au fort leadership de deux personnes du groupe qui investissent beaucoup de temps et d'énergie, monopolisent les relations partenariales et semblent considérer le projet comme "le leur" ; les discussions collectives sont souvent considérées comme une remise en cause personnelle, ce qui génère des relations conflictuelles.

Cette situation couplée avec un mauvais partage de l'information en interne, des dissymétries dans les processus décisionnels du collectif ainsi qu'un mode relationnel devenu trop agressif, finissent par poser des problèmes de confiance au sein du groupe. Un fort *turn over* caractérise cette période, ce qui explique qu'aucun des membres fondateurs du collectif ne soit encore présent au moment du lancement des travaux de construction.

Fin 2013, 4 nouveaux membres entrent ensemble dans l'association et permettent que soit interrogée fortement la gouvernance du groupe. Cette remise en question débouche sur une crise interne, qui dure un peu plus d'une année, et malgré une médiation extérieure proposée par l'association *La Plateforme* qui est animée par des professionnels de la gestion de groupe, elle aboutit en septembre 2014 à l'exclusion des deux personnes au fort leadership. Suite à cette intervention, le collectif mettra en place un certain nombre de nouvelles pratiques dans sa gouvernance interne.



Des membres du collectif

DES RELATIONS QUI SE TENDENT ENTRE LE GROUPE D'HABITANTS ET L'OPÉRATEUR

Dans la même période de crise interne que connaît le collectif, les relations avec l'opérateur HLM se tendent. Les Habeilles interagissent avec plusieurs interlocuteurs (architecte intégré, juriste, financier) et il semble y avoir des difficultés à mettre en synthèse du projet. Ajouté aux fortes dissensions internes qui apparaissent au sein du collectif, la qualité des relations partenariales entre le groupe d'habitants et le PACT 13 se dégrade.

Anne-Marie Guglielmi forme les membres du groupe à la lecture du budget d'opération et l'examen des éléments financiers génère de multiples questions à débattre avec le PACT 13. Ce dernier vit ces questionnements comme une intrusion et une remise en cause de sa compétence.

Le principal point de désaccord entre le groupe et l'opérateur porte sur le financement des espaces partagés prévus dans le programme car le PACT 13 souhaite en réduire la surface pour faciliter le financement du projet. Il propose de remplacer une grande partie des espaces communs par 3 logements. Les espaces communs étant au cœur du projet d'habitat participatif, cette proposition n'est pas acceptable pour le collectif. Les Habeilles considèrent que la discussion sur les alternatives possibles et l'identification d'autres économies possibles dans le budget, n'ont pas suffisamment eu lieu.

L'EFFONDREMENT DES SOUTIENS INSTITUTIONNELS

En septembre 2014, après deux ans de partenariat, les Habeilles refusent le changement du programme

de l'opération, le PACT 13 se retire du projet, avant que le transfert de la promesse de vente sur le terrain n'ait eu lieu. La fin du partenariat avec le PACT 13 coïncide avec l'exclusion de deux membres fondateurs (la même semaine) et laisse le groupe très fragilisé dans son projet. Cependant, il semble renforcé dans sa cohésion interne.

Peu après, lors des élections régionales de 2015, la Région change de majorité et interrompt brutalement son soutien à l'habitat participatif. La chargée de mission qui suivait et appuyait le projet des Habeilles est affectée à d'autres missions.

Le groupe se retrouve sans soutiens institutionnels mais essaie de se reconstruire, en élargissant son recrutement et en cherchant de nouveaux partenaires et notamment un nouveau bailleur. Des contacts et des rencontres auront lieu avec la Logirem et la Maison Familiale de Provence, sans aboutir.

C'est donc la reconstruction du collectif d'habitants qui caractérise cette période : le collectif effectue des permanences tous les mercredis à la Maison Pour Tous de Saint-Mauront, qui permettent de nouvelles rencontres.

EN SYNTHÈSE...

En apportant son soutien au développement de l'habitat participatif en PACA, la Région appuie le projet des Habeilles, ce qui va favoriser son développement et sa mise en lien avec le PACT 13, nouveau maître d'ouvrage de l'opération. Le montage de projet démarre mais fait rapidement émerger des désaccords sur le programme.

Par ailleurs, le groupe rencontre toujours des problèmes de gouvernance qui constituent un frein à la dynamique de groupe. Les différents accompagnements internes au groupe (Alexia et Anne-Marie) ne parviennent pas à enrayer ce dysfonctionnement qui épuise le collectif.

A ce stade, les difficultés d'ordre relationnel tant au sein du groupe qu'avec les partenaires constituent le principal obstacle au développement harmonieux du projet. Les différentes parties prenantes ne trouvent pas d'espace de discussion et de dialogue pour que chacun comprenne les contraintes de l'autre, accentuant ainsi des postures de craintes, de défiance.

Chapitre 3

LA CONCRETISATION DU PROJET EN LOCATIF SOCIAL AVEC UN NOUVEAU BAILLEUR (2016-2019)

1. UN NOUVEL ELAN POUR LE PROJET

L'IMPLICATION DE LA FONDATION ABBE PIERRE

Fin 2015, la Fondation Abbé Pierre prépare une campagne contre le mal-logement dans l'objectif de faire émerger des solutions et inscrire le sujet dans le débat public. Intitulée #onattendquoi, elle vise à mettre en valeur des initiatives efficaces pour sortir de ces situations précaires. Soutenue par des personnalités comme l'humoriste Jamel Debbouze, la chanteuse Nolwenn Leroy, ou l'intellectuel Marek Halter, elle s'appuie sur une plateforme en ligne¹ où les internautes peuvent s'informer, découvrir des actions, proposer des idées. « L'initiative Jamel Debbouze » est développée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Dans ce cadre, la Fondation Abbé Pierre sollicite la Ville de Marseille et d'autres grandes villes de France pour identifier des projets d'Habitat participatif situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

A cette occasion, la ville s'intéresse de nouveau au projet des Habeilles qui est en difficulté faute de maître d'ouvrage. Elle invite donc Grand Delta Habitat (GDH), un organisme HLM originaire du Vaucluse, à porter l'opération, permettant ainsi au projet de s'inscrire dans l'initiative Jamel Debbouze. Grand Delta Habitat qui souhaite se développer sur Marseille et qui vient de se transformer en coopérative HLM accepte de porter la maîtrise d'ouvrage du projet en janvier 2016.

Un nouveau COPIL est mis en place, intégrant tous ces nouveaux acteurs : ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, GDH, la CDC, la FAP et bien sûr le groupe des Habeilles. La Ville prend dorénavant la place de la Région comme interlocuteur politique porteur du projet et le soutient à ce titre « à 200% » selon ses termes.

¹ www.onattendquoi.fr

UN NOUVEAU PARTENARIAT ENTRE LE GROUPE ET GRAND DELTA HABITAT

Le projet est relancé début 2016 grâce à un nouveau partenariat avec la Coopérative HLM Grand Delta Habitat, sur la base d'un montage en locatif social assez classique et avec une volonté de participation des habitants toujours aussi puissante. La première réunion partenariale entre le collectif et Grand Delta Habitat a lieu en avril 2016 avec son Directeur développement et patrimoine, le Directeur de la maîtrise d'ouvrage et la responsable d'opération.

Rapidement, le groupe propose la rédaction d'une convention de partenariat à GDH dans laquelle le souhait de partager les décisions de la maîtrise d'ouvrage et d'avoir un niveau d'implication fort est manifeste. Dans un premier temps, ces modalités de fonctionnement ne sont pas validées par GDH qui préfère d'abord sécuriser le plan de financement global du projet en ayant l'assurance des financements liés au logement social.

En 2016, des rencontres régulières ont lieu entre le collectif et GDH sans pour autant permettre de situer d'un commun accord le niveau d'implication du groupe dans la gestion du projet.

Cette situation ne facilite pas le dialogue entre les deux parties et en avril 2017, le groupe sollicite l'association Regain, spécialisée dans l'Habitat participatif, pour l'accompagner dans ce redémarrage du projet. De fait, la structure possède une expertise dans le domaine car elle accompagne déjà plusieurs projets d'habitat participatif intégrant un organisme HLM. Regain insiste sur l'importance d'une validation de cet accompagnement de la part de GDH – condition nécessaire pour contribuer à la construction du partenariat. Lors d'une réunion partenariale le 8 juin 2018 réunissant le groupe des Habeilles, GDH, la ville de Marseille, la CDC et la FAP, la nature « participative » du projet est validée par tous les partenaires comme en témoigne cette phrase énoncée par les habitants et complétée par GDH : *« Travailler ensemble de manière coopérative et collaborative, dans l'intérêt du projet et dans le respect de ses équilibres financiers »*.

Après plusieurs réunions et avec l'appui financier de la Fondation Abbé Pierre qui appuie le besoin d'un regard professionnel portant en particulier sur la place des habitants dans le projet, GDH valide l'accompagnement de Regain portant sur la construction du cadre partenarial entre GDH et le collectif.

Plusieurs temps de travail sont donc organisés entre le groupe et GDH permettant de rédiger une convention de partenariat qui définit précisément le niveau d'investissement du groupe dans la conduite du projet et de préciser les engagements réciproques. La convention est signée le 15 octobre 2018 (Annexe 1).

2. LA FINALISATION DU MONTAGE OPERATIONNEL

UN MONTAGE SIMPLE EN LOGEMENT SOCIAL PARTICIPATIF

Avec l'arrivée de GDH, le montage juridique du projet est simplifié : le bailleur achète le terrain et réalise l'opération (toujours pour 12 logements en locatif social et leurs espaces communs) en assurant la maîtrise d'ouvrage dans sa globalité puis en tant que bailleur des logements.

LA QUESTION DU COUT DE CONSTRUCTION

Cependant le projet présente des caractéristiques qui engendrent un coût de construction élevé : le pourcentage important d'espaces communs (31%) qui rend leur financement difficile ; l'ambition écologique du projet qui prévoit un système constructif utilisant des caissons bois-paille) ; le permis de construire obtenu sur la base d'un coût de construction élevé et la proximité de la parcelle avec une zone inondable qui génère des fondations profondes. Le coût travaux s'élève ainsi à 2000€/m², ce qui est nettement supérieur aux prix couramment financés dans le logement social.

Face à ce constat, GDH propose de simplifier le système constructif en remplaçant le système des caissons bois-paille par un système très classique en béton et enduits, rabaisant le prix de construction à 1650€/m² (chiffage de juillet 2017).

Ces évolutions sont difficiles à assumer pour le collectif, qui voit la dimension écologique du bâtiment fortement remise en cause. Le contexte d'écoute mutuelle permet néanmoins de dépasser cette étape : le collectif a fait le choix de favoriser son approche sociale (les logements très sociaux), sa dynamique collective (les espaces communs) et son projet territorial (les espaces ouverts sur le quartier) avant la qualité écologique du bâtiment. Par ce renoncement partiel, il consolide les caractéristiques principales du projet des Habeilles.

DES PARTENAIRES NOMBREUX DU COTE DES FINANCEMENTS

Malgré une diminution des coûts de construction, l'opération est loin d'être équilibrée car il n'existe pas de financement des espaces communs dans le logement social : les 20% de fonds propres apportés par GDH sur le budget d'opération sont donc insuffisants. Ce sont donc des subventions des nombreux partenaires du projet qui vont rendre possible le projet : la Ville et la Métropole sont engagées via les aides à la pierre (60.000€) et le Fond Innovation pour l'Habitat (FIH) à hauteur de 200.000€. La Région propose 150.000€ (montant postérieurement réduit à 72.000€) et le Département 90.000€. L'EPF PACA diminue le prix du foncier de 60.000€ et la FAP injecte 10% du coût d'investissement sur les logements est en locatif très social (PLAI) dans le cadre de son programme « Toit d'abord ». L'ensemble de ces subventions représente plus de 25% du budget global.

3. UN GROUPE CONSOLIDE

LE QUARTIER TOUJOURS AU CENTRE DES PREOCCUPATIONS

Le collectif met à profit la période pendant laquelle son projet semble bloqué pour cultiver son implantation dans le quartier de Saint-Mauront. La Maison Pour Tous, nouveau siège social de l'association, accueille les permanences hebdomadaires du collectif permettant l'intégration de plusieurs membres habitants du quartier (5 personnes du groupe sur 10). Les futures Habeilles sont déjà impliquées dans le quartier à travers de multiples formes de participation (cours de théâtre, cours de couture) mais les riverains ont encore du mal à s'impliquer dans le projet et à se l'approprier. Le collectif

participe à la fête des associations de Bellevue/Saint-Mauront, ainsi qu'à plusieurs activités socio-culturelles organisées par différents acteurs du quartier.

Les Habeilles sont présentes au Comité de Gestion de Bellevue/Saint-Mauront. Ce dernier est organisé par les Contrats urbains de cohésion sociale (Cucs) et composé des acteurs socio-culturels engagés dans le quartier, en particulier la MPT Saint-Mauront, ADDAP13, Logirem, Cabanon Vertical, Pamplémousse, Compagnie Duanama, Graine de Peps, Le Fil à initiative, etc.

De plus, l'association Habitons groupés 13 qui poursuit sa mission de promotion de l'habitat participatif dans le Département, organise régulièrement des rencontres de l'habitat participatif auxquelles participent régulièrement les Habeilles.

Cette dynamique se met donc en place très en amont de la livraison de l'immeuble et confirme la vocation et l'intérêt des « espaces ouverts sur le quartier » prévus dans le projet.

UN GROUPE RENOUVELE AVEC UNE FORTE DEMANDE DE PARTICIPATION

Après plus de 8 ans de travail, le collectif a traversé de nombreuses difficultés et s'est renouvelé. A cette phase du projet, ses membres font partie pour une part de la classe moyenne culturelle désargentée et pour l'autre part d'une classe populaire issue du quartier.

Le groupe est composé en 2018 de 15 personnes (10 adultes et 5 enfants) originaires de six pays : Algérie, Indonésie, Comores, Pologne, Tunisie, France. Agés de 1 an à 69 ans, les futurs habitants ont bâti des relations durables permettant une cohésion de groupe. Après la crise qu'ont connu les Habeilles en 2014, un travail a été effectué sur la gouvernance, et malgré un certain manque de formalisation, les relations sont bienveillantes, plus équilibrées et de réelles amitiés sont nées.



Une partie du collectif en 2018.

Parmi les membres du groupe, certains n'ont pas une entière maîtrise de la langue française ce qui engendre parfois des difficultés de compréhension sur des éléments techniques relatifs au projet. Dans cet esprit de solidarité entretenu dans le groupe, certains membres n'hésitent pas à prendre le temps

lors des réunions pour expliciter un point précis pour qu'il soit entendu et compris par tous.

Pour autant, tous les membres ne sont pas investis de manière égale dans les modes de travail avec les partenaires. Certains membres sont identifiés (par les partenaires extérieurs mais également à l'intérieur du groupe) comme les interlocuteurs privilégiés. Ainsi, il existe implicitement deux niveaux de fonctionnement : une moitié des membres très actifs et ayant tous les éléments de langage qui est en lien direct avec les différents partenaires, l'autre moitié du groupe constituée des personnes les plus modestes et ne maîtrisant pas entièrement la langue française se retrouve dans une position plus effacée et reçoit les informations via les membres les plus actifs. Le groupe, conscient de ce schéma de fonctionnement, veille régulièrement à remobiliser ceux qui seraient plus absents afin de ne pas tomber dans un déséquilibre trop important.

Au cours de l'année 2018, on constate une réelle impatience du groupe en termes de participation, profondément inscrite dans son histoire et son identité, notamment sur la phase de conception et sur les discussions relevant du montage financier.

Le groupe constate par ailleurs des difficultés à gérer ses relations partenariales dans un système d'acteurs qui se complexifie (un sentiment de ne pas être suffisamment entendu ni de comprendre tous les tenants et aboutissants des discussions en cours...).

4. UNE NOUVELLE PROBLEMATIQUE : LA DEROGATION A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN QPV

En 2015, soit un an après l'obtention du permis de construire, les orientations de l'ANRU en faveur de la mixité sociale change. Le document d'instructions générales de programmation du programme 135 énonce : « Pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) [...] s'agissant de quartiers généralement à forte proportion d'habitat social, il convient de rappeler que pour ne pas contrevenir à l'objectif de mixité sociale, il est impératif de les exclure des objectifs de développement de l'offre de logements sociaux, au risque d'annuler les efforts de diversification menés dans le cadre du PNRU. » Il n'est donc désormais plus possible de construire des logements sociaux PLAI et PLUS en zone ANRU. Le projet des Habelles se trouve bloqué par ces nouvelles orientations et doit donc demander une dérogation. Dérogation initialement délivrée au niveau local, mais sur lesquelles l'Etat a repris la main suite à leur utilisation excessive.

GDH prépare néanmoins le montage financier du projet (autour de 2,1 millions d'euros HT) et s'appuie sur le permis de construire de 2014 pour présenter fin 2017 sa demande d'agrément pour les logements sociaux. GDH réalise également à cette occasion une demande de dérogation pour obtenir la possibilité de réaliser cette opération de logement social en zone ANRU, *via* la Métropole et la DDTM des Bouches du Rhône mobilisées au sein du COPIIL du projet. Cette demande, transmise à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) en janvier 2018 va considérablement ralentir le projet puisque son obtention va requérir plus d'une année de démarche.

Pendant ce délai, les préoccupations de GDH portant sur l'obtention de cette dérogation, invitent ses

dirigeants à une posture de prudence : les études de conception architecturale ne sont pas engagées, tout comme l'accompagnement de Regain qui reste en attente.

L'obtention de la dérogation est étonnamment « bloquée » au niveau du Ministère du Logement, sans en comprendre les raisons puisque d'autres opérateurs locaux ont obtenu une dérogation similaire dans le cadre d'opérations « classiques » de logement social en zone ANRU.

C'est finalement grâce à la mobilisation de Regain et du réseau Habitat Participatif France, qui obtiennent une réunion au Ministère du Logement en janvier 2019 à l'occasion de laquelle il est possible d'expliquer le projet, que cette situation se débloque. La dérogation est enfin obtenue en mars 2019.

5. L'ACCOMPAGNEMENT DE REGAIN

DES CONVICTIONS COMMUNES AMENENT A UN ACCOMPAGNEMENT INFORMEL

C'est à partir de 2018 que Regain prend part au projet des Habeilles, d'abord de manière informelle puis de façon contractualisée. Les futurs habitants et la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) se rencontrent dans les réseaux associatifs marseillais et échangent à propos du projet d'habitat participatif des Habeilles.

Regain est créé par Pierre Lévy en 2009. L'association qui devient SCIC en 2018, travaille au développement de l'habitat participatif et accompagne des projets qui placent les futurs habitants au cœur de leur démarche. Ainsi, après avoir entendu la problématique du blocage auquel les Habeilles sont confrontées pour obtenir la dérogation de logement en locatif social pour les zones ANRU, Regain mobilise son réseau et notamment l'association Habitat Participatif France qui coordonne ce mouvement à l'échelle nationale et participe à la visibilité et à l'essaimage des projets par des actions de plaidoyer notamment. C'est par le biais d'une de ces actions portées au Ministère du logement qu'HPF et Regain ont pu désamorcer le blocage que connaissait le projet.

UNE COURTE MISSION POUR REDIGER LA CONVENTION DE PARTENARIAT

C'est également au cours de cette période pendant laquelle Regain participe informellement au projet, que le collectif des Habeilles, qui éprouve des difficultés récurrentes dans ses relations avec ses interlocuteurs de GDH, manifeste son intérêt à un accompagnement par Regain.

GDH manifeste, dans un premier temps, une certaine réticence pour des motifs budgétaires et de méthodologie de travail.

En juin 2018, Regain est invité à participer au COPIL et met en évidence un besoin prioritaire : celui de poser un cadre de travail clair entre GDH et le collectif des Habeilles, pouvant prendre la forme d'une Convention partenariale. La Fondation Abbé Pierre propose de prendre en charge le coût d'une mission de Regain dont l'objectif est la mise en place de cette convention (Annexe 1).

Un premier contrat d'accompagnement est donc signé entre GDH et Regain. Il aboutit à la convention

partenariale entre GDH et les Habelles, signée en avril 2019.

UNE MISSION LONGUE D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Lors des réunions entre GDH, les Habelles et Regain au sujet de la convention de partenariat, la question de la pérennisation de la présence de Regain en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est posée par les habitants. En effet, l'absence d'accompagnement externe professionnel est une vraie difficulté pour le groupe qui fait face à des difficultés d'ordre relationnel, partenarial etc.

La Fondation Abbé Pierre, qui participe au COPIL et dont l'intérêt repose en particulier sur l'implication des habitants dans le projet, abonde en ce sens et conditionne son co-financement du projet à la mise en place d'une mission d'AMO en appui à la participation des habitants, tout en proposant de financer le reste-à-charge de cette mission, dont la moitié est pris en charge par le Fond Social pour l'Innovation de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

Le 10 juillet 2019, la mission d'AMO de Regain est actée. Regain appuie la vision du collectif selon laquelle sa mission ne doit pas se limiter à une Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU), comme c'est souvent le cas dans les projets participatifs, avec un accompagnement portant uniquement sur la dynamique du collectif d'habitant et sur l'intermédiation entre le collectif et le maître d'ouvrage. Regain ne se positionne donc pas comme intermédiaire mais comme facilitateur des relations partenariales avec pour objectif d'une part d'appuyer GDH dans la mise en place des conditions de la participation des habitants, d'autre part, d'accompagner les habitants dans leur organisation et participation efficace à la dynamique conduite par le maître d'ouvrage de l'opération. La mission doit se poursuivre jusqu'à la livraison de l'immeuble.

6. UN EQUILIBRE DIFFICILE A TROUVER DANS LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

LA TRANSITION SUR LE TRAVAIL DE CONCEPTION

Le permis de construire réalisé avec l'architecte Vincent Rigassi a été obtenu par le collectif en 2014. Après son transfert à GDH, ce dernier décide de confier la mission de maîtrise d'œuvre à un nouvel architecte, l'agence ARD. L'absence de consultation de V. Rigassi et d'association du collectif à ce choix, sont source de tensions.

Le collectif demande à rencontrer ARD et à initier le processus de conception participative. Néanmoins, GDH ne lance pas la mission de maîtrise d'œuvre en l'attente de l'obtention de la dérogation LLS (voir chapitre 3.4). Ce délai d'attente (sous pression puisque la validité du Permis de Construire arrive à échéance à la mi-2020) n'est donc pas mis à profit pour travailler sur la conception – ce qui était le souhait du collectif.

A l'obtention de la dérogation, la faisabilité du projet ne risquant plus d'être remise en cause, GDH lance la mission de maîtrise d'œuvre avec une échéance de quelques mois à peine pour réaliser les études de projet et lancer la consultation des entreprises : malheureusement, ARD n'est pas disponible dans ces

délais. GDH sollicite alors le réseau de Regain, qui leur recommande un architecte qui a déjà travaillé sur un projet d'habitat participatif et avait à cette occasion fait preuve d'une bonne capacité à concevoir avec des habitants et un organisme HLM : MV architectes.

DE NOUVEAUX ARCHITECTES ACCOMPAGNENT LES HABITANTS

Au début de l'année 2019, GDH confie la mission de maîtrise d'œuvre à une équipe coordonnée par MV architectes, dont l'interlocuteur est l'architecte Amandine Car.

L'équipe arrive dans un projet dont il faut détailler la conception dans des délais très serrés, tout en dialoguant avec les habitants et GDH. La contrainte principale des architectes est de ne pas trop modifier le programme architectural sur lequel est basé le permis de construire.

Entre avril et juillet 2019, 3 ateliers sont réalisés entre MV architectes et les habitants. Lors de ces ateliers, les habitants font part de leurs envies et de leurs préoccupations. Le maître d'ouvrage (GDH) partage ses contraintes budgétaires et celles relatives à la gestion du bâti. Amandine Car (MV architectes) doit répondre aux exigences de la maîtrise d'ouvrage tout en ouvrant le dialogue à la co-conception. De nombreux sujets sont débattus entre les trois acteurs qui ne partagent pas toujours le même point de vue.

Lors du premier atelier de co-construction du 5 avril 2019, il est notamment sujet de la personnalisation des logements (certaines familles souhaitent par exemple des cuisines fermées, d'autres des cuisines ouvertes sur le séjour) ainsi que des objectifs de performance thermique : RT 2012 – 10% afin d'être compatible avec les critères de subvention de la Région PACA et de lutter contre la précarité énergétique. D'autre part, des sujets aussi variés que le système constructif, les menuiseries ou l'habillage extérieur sont abordés avec les Habeilles.

La maîtrise d'œuvre tente de concilier les souhaits des habitants avec leur faisabilité réglementaire et le budget de l'opération. Par exemple, le système constructif en structure béton complétée par des caissons non porteurs en ossature bois en façade est abandonné, faute d'entreprises locales capables de proposer cette technique à un coût compatible avec le projet. Un mode de construction plus classique, tout béton, permet de négocier les prix plus facilement afin de tenir le budget.

MV architectes propose alors une nouvelle option : celle d'une structure en béton bas carbone, isolé par l'extérieur avec un bardage bois. L'impact du changement de système constructif amène 260 000€ d'économie. De plus, l'architecte propose de remplacer les caissons de bois côté coursive par un enduit de couleur.

Les architectes mettent également en avant des avantages comme la réduction des ponts thermiques, une meilleure inertie ainsi qu'une meilleure isolation acoustique tout en étant plus économique. Cependant elles sont moins écologiques. Alors que le groupe accepte ce changement structurel, GDH rajoute par la suite un veto au bardage bois, du fait de son entretien. Le groupe comprend les contraintes économiques mais rappelle l'importance de l'écologie, systématiquement sacrifiée tout au long du projet. Pour maintenir l'image architecturale du projet, Amandine Car remplace le bardage par un matériau synthétique d'apparence bois.

Ces évolutions, qui impactent la dimension écologique du projet, génèrent à plusieurs reprises des différends entre le collectif et GDH.

DIFFICULTES DANS LA CO-CONCEPTION : TENSIONS AUTOUR DU SYSTEME DE CHAUFFAGE

Lors du premier atelier de co-conception en avril 2019, il est également question du système de chauffage. Dans l'esquisse du projet réalisé par V. Rigassi, il est envisagé une pompe à chaleur, avec local technique prévu en RDC. Les habitants comme la maîtrise d'œuvre discutent ce choix et se donnent pour objectif de se renseigner sur les différentes possibilités de chauffage. MV architectes étudie et chiffre différentes options et arrive à la conclusion que les systèmes collectifs tels que la chaudière collective à gaz ou la pompe à chaleur collective (PAC) représentent un prix d'investissement nettement supérieur (surcoûts du matériel de production d'énergie et implications architecturales : planchers plus épais, installation des réseaux, plafonds plus hauts pour une PAC) qui ne permettra pas de respecter le budget de l'opération. GDH indique que pour un projet de douze logements, les solutions collectives ne trouvent pas d'économie d'échelle suffisante, tant en investissement initial qu'en ce qui concerne leur entretien futur.

Or, les Habeilles souhaitent éviter le chauffage au gaz individuel : le groupe préfère un système collectif afin de conserver l'esprit collectif et écologique du projet.

Alors que les futurs habitants voient dans ce sujet une opportunité de co-construire avec la maîtrise d'œuvre (d'autant plus que l'un des habitants est thermicien et possède une expertise en la matière), ils considèrent que leur légitimité à discuter ce sujet technique n'est pas assez entendue. Le système collectif pourrait selon eux, avoir une importance pour la Fondation Abbé Pierre (financeur du projet) qui accorde une attention particulière à la précarité énergétique. Enfin, le groupe avance des arguments écologiques, car la PAC limite les émissions de gaz à effets de serre.

Pendant plusieurs réunions, les protagonistes avancent leurs arguments et restent sur leurs positions respectives. Une étude thermique est fournie par la maîtrise d'œuvre, dont la teneur paraît insuffisante au collectif qui juge l'étude peu convaincante. Des compléments sont demandés sans succès. Ces discussions amènent un climat de tension car le groupe se sent exclu des prises de décisions techniques. Il souhaite apporter une contribution mais ses arguments ne vont pas dans le sens de la maîtrise d'ouvrage, qui reste *in fine* décisionnaire. L'architecte se trouve pris en balance entre un maître d'ouvrage qui lui a donné une instruction claire, contre l'avis du maître d'usage qui ne se sent pas entendu. Finalement les habitants se rangent devant les arguments techniques et financiers et « lâchent » sur les chaudières à gaz individuelles pour permettre au projet d'avancer.

La difficulté du maître d'ouvrage et du maître d'usage à co-construire le projet révèle la complexité de l'évolution des processus de production du logement. Le choix du système de chauffage en est un bon exemple : si les arguments écologiques du collectif ne font pas de doute, il est également understandable que l'équilibre économique du projet puisse contraindre le maître d'ouvrage au choix d'une solution moins onéreuse à court terme. Ce n'est pas tant la décision prise qui compte mais la capacité des deux parties à comprendre le point de vue de l'autre, à faire un pas en ce sens et à tout faire pour trouver une solution satisfaisante pour tous. Dans cet exemple, il semble que GDH s'est senti gêné par la demande insistante des habitants, dans un contexte d'inflation régulière de l'estimation du coût du projet et dans le cadre des pratiques qui lui recommandent des solutions connues et éprouvées ; de l'autre côté le collectif, à l'issue de plusieurs renoncements sur la qualité écologique du projet (sur la structure, l'isolation, le bardage bois), s'est senti acculé par l'imposition d'un dispositif technique symbolique de mauvaises habitudes environnementales, là où il était persuadé d'avoir identifié une alternative viable économiquement à long terme. Il a proposé à GDH de participer à des arbitrages économiques

permettant d'absorber le surcoût de la pompe à chaleur, démarche qui n'a pas été prise en compte par le maître d'ouvrage. C'est donc dans la communication entre les parties et l'écoute réciproque que se sont cristallisées les difficultés ; dimensions où a œuvré Regain afin de permettre aux partenaires de dépasser cette étape.

LA PERSONNALISATION DES LOGEMENTS : L'ABOUTISSEMENT D'UN TRAVAIL DE CO-CONCEPTION ?

Après une série d'ateliers collectifs portant sur le bâtiment dans son ensemble, les Habeilles attendent de pouvoir travailler avec l'architecte sur la personnalisation de leur logement. Courant 2019, l'architecte propose aux Habeilles 3 ateliers où elle expose les plans des 12 logements aux futurs habitants. Ceux-ci découvrent les propositions concernant leur futur logement et ont le choix de s'exprimer sur des modifications relatives au positionnement des cloisons (cuisine ouverte/fermée, emplacement des placards, séparation entre les toilettes et la salle de bain...). Ces ateliers se déroulent sur un temps malheureusement très contraint. En effet, GDH doit lancer la consultation des entreprises au plus tôt afin respecter la temporalité du projet. De plus, le permis de construire étant déjà obtenu, seules des modifications mineures peuvent être apportées aux logements tout en respectant le budget de l'opération.

Certains habitants ressortent frustrés de ce processus qui leur a donné peu de marge de manœuvre ; d'autres au contraire découvrent avec plaisir les plans de leur futur appartement auquel ils ont pu apporter quelques modifications.

Après l'épisode de tensions liées au système de chauffage, la personnalisation des logements apparaît comme un résultat en demi-teinte. Le maître d'ouvrage a fourni à l'architecte son cahier des charges (le champ des possibles y est défini) et le cadre économique. Les architectes sont donc maîtres de la conception avec les habitants, ce qui permet de prendre des décisions avec eux – et de leur expliquer directement les raisons pour lesquelles telle ou telle disposition ne serait pas possible, sans que cela ne crée de sentiment d'imposition. Cependant le temps et le budget demeurent restreints et ne permettent pas à la maîtrise d'œuvre d'explorer plus profondément la co-conception avec les habitants.

QUEL BILAN DU PROCESSUS DE CONCEPTION ARCHITECTURALE ?

Entre l'esquisse et le projet finalisé pour lancer les travaux, l'ambition écologique a dû être mise de côté mais le programme des espaces privatifs et partagés s'est vu sanctuarisé et adapté aux réflexions sur les usages.

La dissociation de 2 phases de conception – en 2013, sans budget, puis en 2019 sur quelques mois et sans pouvoir modifier le bâtiment – rend difficile une réflexion intégrée et en bonne intelligence.

L'architecte s'est efforcée d'associer les Habeilles aux décisions (de manière plus ou moins réussie selon les sujets). Entre ambition écologique et ambition sociale, il semble que le collectif ait eu à faire un choix – même si celui-ci n'a jamais été exposé en ces termes. En ressort une identité sociale renforcée, caractérisée par des espaces partagés très généreux et un programme de logements très sociaux qui n'ont jamais été sacrifiés.

On en retire que malheureusement le cadre budgétaire de production du logement social, y compris avec d'importantes subventions, ne permet objectivement pas de porter un très haut niveau d'ambition

sur ces deux volets à la fois.

Il reste à noter une différence dans la perception du processus de conception participative, sur lequel GDH perçoit que la personnalisation des logements en constitue l'essentiel, là où le collectif d'habitants aurait souhaité aller plus loin et participer à des décisions portant sur le bâtiment, comme le met en évidence le sujet des chaudières qui a généré d'importants désaccords. Sur cet exemple on peut penser qu'au-delà des points de vue légitimes de chacun (on comprend les limites budgétaires mises en avant par GDH mais aussi la vision du groupe puisque le chauffage gaz est en voie d'interdiction), c'est probablement la manière de procéder, et en particulier la place donnée à la participation des habitants dans l'analyse de la situation menant à la prise de décision, qui été le moteur des difficultés rencontrées. Ce n'est peut-être pas par hasard que cette difficulté soit survenue sur un sujet apparemment mineur et technique, qui aura été vu d'un côté comme un élément secondaire n'ayant pas à faire l'objet d'une remise en cause des habitudes professionnelles, de l'autre comme un sujet symbolique, proche du quotidien, révélateur de la fragilité de leur place dans le processus de prise de décision auprès de leur maître d'ouvrage.

EN SYNTHÈSE...

Le dispositif engagé par la Fondation Abbé Pierre a redynamisé le projet, facilitant ainsi la recherche d'un nouveau bailleur puis la mise en place d'un comité de pilotage. Ce dernier permet de suivre les avancées du projet et d'en stimuler les acteurs.

L'arrivée d'une AMO (Regain) sécurise les relations partenariales et la participation des habitants, illustrée par la signature d'une convention entre le collectif et GDH.

Les habitants continuent à s'investir dans le quartier, créant des liens avec les associations locales, tenant une permanence hebdomadaire à la Maison Pour Tous pour rencontrer les habitants du quartier dont plusieurs intègrent le collectif.

Un changement de réglementation des quartiers ANRU, limitant la construction de logements sociaux en QPV, vient fragiliser le projet en le soumettant à une dérogation qu'il faudra plus d'un an et de nombreux efforts pour obtenir.

Une fois l'agrément obtenu, le budget validé, le projet architectural finalisé, le projet semble pouvoir se concrétiser et les travaux démarrer.

Chapitre 4

LE DEMARRAGE DU CHANTIER : LE GROUPE SE PROJETTE DANS LA PHASE HABITATION (2020-2021)

1. LE COLLECTIF DES HABELLES EN 2020

UN GROUPE TRES MIXTE SOUS DE NOMBREUX ASPECTS

Au fur et à mesure de l'avancée du projet, le collectif des futurs habitants a évolué. Les profils provenant initialement d'une classe moyenne et d'un milieu associatif et militant sont remplacés par des personnes fréquentant la Maison Pour Tous (centre social) du quartier de Saint Mauront.

En 2020, alors que le démarrage des travaux se profile avec une date de livraison prévue pour la fin de l'année 2021, plusieurs départs ont encore lieu. Des membres sont remplacés par des personnes déjà proches du collectif et sur « liste d'attente ». Les futurs habitants habitent à Marseille et pour certains dans le quartier de Saint-Mauront ; ils sont tous issus de la classe populaire et résident en logement locatif. Les Habelles comptent 7 actifs, 3 retraités. Une majorité de personnes célibataire est également à noter avec 2 couples uniquement sur les 10 foyers, mais tout de même 12 enfants pour 12 adultes.

La diversité caractérise ce collectif d'habitants. En effet, la majorité du collectif est d'origine étrangère. Six pays sont ainsi représentés (la Pologne, l'Indonésie, l'Algérie, la Tunisie, les Comores et la France).

Le groupe est cosmopolite et se nourrit des différences culturelles (les spécialités culinaires de chacun par exemple) mais aussi d'éducation. De fait, si certaines personnes parlent plusieurs langues, d'autres ont des difficultés avec la langue française qui n'est pas leur langue maternelle. Le collectif accorde néanmoins une certaine importance à la compréhension et à la participation de tous malgré ces différences.

Au-delà des différences culturelles, le collectif est également intergénérationnel. En 2020 la doyenne fête ses 71 ans alors que la plus jeune souffle ses 3 bougies. La taille des logements démarre au T1 et va jusqu'au T5 ce qui permet à des personnes seules mais aussi

à une famille nombreuse (jusqu'à 5 enfants) de participer au projet.

Certains des membres habitent déjà dans un logement social confortable et c'est le cadre collectif qui les motive ; mais d'autres souffrent des mauvaises conditions de logement, malheureusement courantes à Marseille, et verront une nette amélioration de leur qualité de vie avec l'immeuble des Habeilles.

Le collectif conserve en son sein des personnes qui s'engagent dans le projet avec des motivations politiques, proches de celles des fondateurs, et d'autres qui sont surtout motivées par l'idée de convivialité et de lien social, sans forcément vouloir par-là contribuer à transformer la société.

La lecture d'un double profil entre des personnes militantes et d'autres dans le besoin n'est plus aussi visible qu'auparavant dans le collectif, puisque le niveau de formation et d'implication des personnes évolue, avec un niveau d'engagement qui reste néanmoins différent selon les personnes.

LA QUESTION DE L'ORGANISATION DU COLLECTIF

Bien que le collectif soit solidaire et uni dans leur démarche de logement participatif, l'implication de chacun n'est pas équivalente. De fait, certains membres (notamment les plus anciens dans le collectif mais aussi ceux ayant des motivations politiques plus poussées) se retrouvent dans une position de leadership sur les thématiques de relations partenariales ou de coordination. L'histoire du collectif (voir chapitre 2.3) rend ce sujet très sensible avec une volonté exacerbée que « tous participent à tout ». Le groupe s'est questionné sur son fonctionnement interne et a notamment modifié ses statuts associatifs pour un fonctionnement collégial qui s'appuie sur un fonctionnement en plénière où sont invités tous les habitants et qui est l'unique espace de prise de décision.

L'organisation de commissions de travail permet d'énoncer des champs de responsabilité qui ont d'abord pour objectif de mobiliser chacun des membres sur des tâches spécifiques qui n'avancent pas de manière suffisamment efficace en plénière. Ce fonctionnement n'est pas formalisé et il est peu mis en œuvre. Régulièrement, des tensions ont lieu, qui sont aisément résolues car elles ne font pas émerger de véritables désaccords mais plutôt des difficultés organisationnelles. A l'heure où les difficultés structurelles du projet, qui sont l'objet depuis des années d'une véritable lutte du collectif pour la réalisation de l'immeuble, semblent être levées avec la perspective du lancement des travaux, le collectif « respire » et se donne l'ambition d'approfondir ses capacités d'organisation.



Réunion plénière du collectif en 2020

2. LE GROUPE APPROFONDIS SA CAPACITE D'AUTOGESTION

LA CAPITALISATION : UNE OCCASION POUR CLARIFIER LA COMPREHENSION PARTAGEE DU PROJET

La Fondation Abbé Pierre a mandaté Regain pour réaliser un travail de capitalisation du projet. Celui-ci a été imaginé de telle sorte à décrire le projet dans l'objectif d'un partage d'expérience qui participe à sa reproduction (la présente étude), mais aussi pour susciter un travail participatif de formation et d'approfondissement d'un « socle commun » du collectif.

Sur le deuxième semestre 2020, Regain guide donc le collectif dans une réflexion critique sur ses modalités de fonctionnement qui permettent, en atelier, d'aborder les problématiques du moment et de définir ensemble les bonnes manières de procéder.

A l'occasion d'un atelier réalisé avec les habitants en octobre, ces derniers énoncent de nombreux besoins qui légitiment un accompagnement de Regain sur l'organisation du collectif.

ENJEU: Renforcer l'organisation en AUTOGESTION

QUELS SONT LES BESOINS DU COLLECTIF?

- Manque de structure (coordonat^o, réunion, définition) + Coordination
- S'Adapter aux ^{conditions} ~~cont~~ de chacun (vieillesse, allophone) - Comment on accuei/ les gens.
- Besoin de ⊕ de convivialité pour avoir envie de venir aux Réu. - Consensus ?
- gestion financière + structurelle ⊕ (les CR) - gestion des conflits.
- Meilleure communication interne ⊕ prise en compte des dispo de chacun (+ pay les absents)
- Différencier / attribuer des fonctions des rôles et se spécifier
- Communiquer / diffuser notre énergie vers l'extérieur
- Gérer / Tenir ses engagements. - Mobiliser les compétences des personnes
- Des outils pour prendre des décisions ⊕
- Gestion des actions / tâches à faire. - Choix des valeurs du collectif

FORMALISER DES OUTILS DE GESTION DE GROUPE : UN APPRENTISSAGE COLLECTIF

Au cours de ce travail, émergent différentes incompréhensions ou manques de clarté : chacun disposant souvent de sa propre interprétation des « règles » collectives. L'exercice de leur formulation permet un débat qui clarifie et acte les modalités d'organisation. Regain propose des outils ou des retours d'expérience qui sont mis à contribution et expérimentés. L'animateur réalise une facilitation graphique des informations débattues, qui permet de rendre visible les choix. Ceux-ci sont ensuite synthétisés sous forme de « fiches pratiques » qui sont présentées puis validées collectivement – elles requièrent souvent de nouvelles précisions, mises en évidence par les questions qui se posent au moment de la formalisation des processus.

Le travail de formalisation des modalités d'organisation du collectif, suscité par la capitalisation, est donc l'objet de nombreux ateliers qui permettent d'interroger les procédés, de partager les pratiques et les points de vue, d'intégrer de nouveaux outils le cas échéant et de se mettre d'accord.

Les « fiches pratiques » qui sont réalisées dans ce cadre, illustrent de manière graphique et aussi clairement que possible, ces modalités qui devraient être mises à contribution aussi souvent que possible. Leur impression sous forme de « carnet » distribué à chaque membre vise à ce que chacun s'en saisisse aussi souvent que nécessaire, dans l'optique d'une appropriation collective progressive.

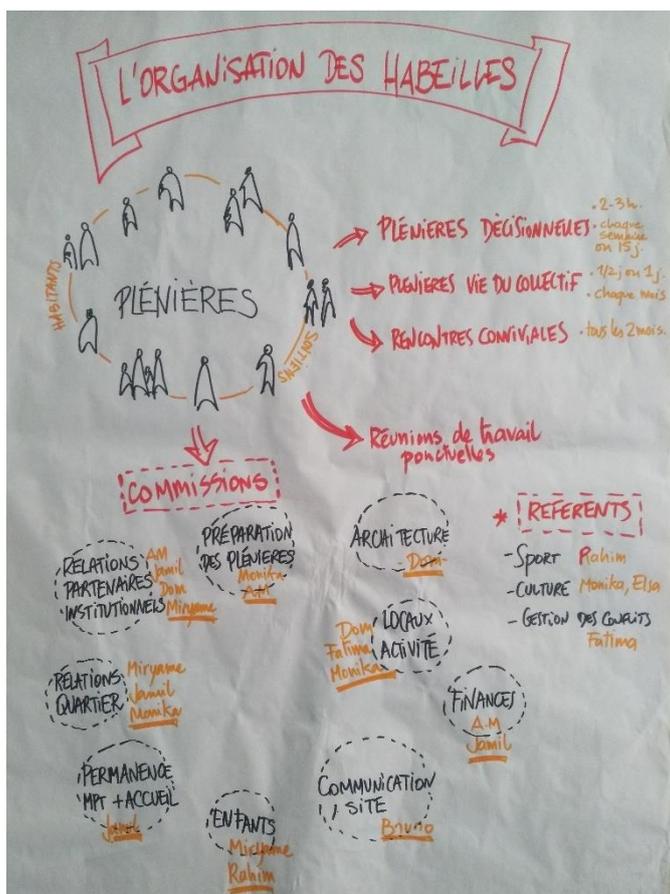
Ce travail devra être prolongé au fur et à mesure des besoins de l'organisation collective et constituer autant de nouvelles fiches à ajouter au carnet (ANNEXE 4).

LA FORMATION SUR LA GOUVERNANCE PARTAGÉE¹ COMME PRETEXTE POUR RESOUDRE UNE TENSION

Ce travail s'appuie autant que possible sur les situations concrètes vécues par le collectif. En septembre 2020, une tension importante liée à un désaccord portant sur l'intégration d'un nouveau membre est abordée au cours d'un atelier. Comme souvent dans le collectif, il ne semble pas y avoir de désaccord profond entre les membres mais plutôt un désordre, source d'incompréhensions. Dans cet exemple une décision a été prise en plénière mais a été comprise différemment par deux personnes. Sa mise en œuvre pose donc question. Est-il surprenant qu'un conflit en émerge ?

Regain propose donc au collectif de se former à un outil de la gouvernance partagée : la gestion par consentement, qui garantit que le processus décisionnel se fasse en prenant soin de l'écoute de chacun et pose des décisions claires et consenties. L'outil est présenté et immédiatement mis à profit pour traiter la thématique en question. Le sujet est ainsi tranché avec clarté et une fiche méthodologique est aussitôt réalisée à partir de cette expérience pour que les membres du collectif en gardent une trace et s'exercent à cet outil en l'absence de Regain.

¹ La gouvernance partagée est un mode d'organisation horizontale s'appuyant sur la confiance en chacun des acteurs.



En atelier, l'organisation est clarifiée et mise en forme par Regain. Des débats ont lieu entre les membres pour clarifier les points de désaccord et proposer des améliorations quand elles paraissent nécessaires. Ces informations sont ensuite formalisées dans une « fiche pratique ».

3. L'OUVERTURE SUR LE QUARTIER : CONCRETISER LE PROJET POLITIQUE

LE LOGEMENT D'INSERTION

Très tôt, les habitants ont fait le choix de réserver un logement très social (PLAI) pour une personne en difficulté. En juillet 2019, le collectif concrétise cette ambition en rencontrant la structure Habitat Alternatif Social (HAS).

HAS est une association locale créée il y a 30 ans. Elle gère 400 logements de réinsertion dans les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse. La structure donne son accord de principe pour porter un logement dans le projet et propose aux Habelles deux possibilités :

- soit un dispositif d'intermédiation locative (IML) : le but est que la personne, qui est au départ sous-locataire de HAS, devienne ensuite titulaire du bail via un "bail glissant" ;
- soit de l'hébergement temporaire, qui implique que quand la personne va mieux, elle est relogée dans un logement définitif et l'appartement temporaire accueille une autre personne.

La Fondation Abbé Pierre (co-financeur du projet) apporte la réponse à cet arbitrage : dans

le cadre du programme « Toit d'Abord » (inspiré du « Housing First » anglo-saxon) qu'elle mène, elle ne soutient que des logements pérennes : c'est donc le dispositif d'intermédiation locative qui est retenu par les Habeilles.

Concrètement, HAS sera titulaire du bail auprès de GDH et sous-louera l'appartement à une personne en situation d'urgence. HAS réalise un accompagnement social de la personne bénéficiaire jusqu'au moment où les conditions sont réunies pour transmettre (« glisser ») le bail au nouvel habitant. Pour le bailleur il n'y a pas de difficulté particulière puisque HAS sera titulaire du bail de location et assurera tant le paiement du loyer que l'accompagnement social du locataire en difficulté. Dans le cadre de l'Habitat participatif cela implique également de définir les modalités de la relation entre le collectif des Habeilles et HAS ainsi que ce nouveau locataire qui n'a pas participé aux années de travail commun partagé par les Habeilles. Cette relation donnera lieu à l'élaboration d'une convention entre HAS et l'association des habitants qui permettra notamment de définir les modalités d'introduction du locataire auprès du collectif. D'une part, HAS voit de manière positive l'existence d'un cadre social organisé et bienveillant autour du futur locataire, d'autre part, le collectif trouve du sens à ouvrir ses portes à une personne en difficulté.

LE FONCTIONNEMENT DES ESPACES OUVERTS AU QUARTIER

Les espaces prévus au rez-de-chaussée du bâtiment traduisent l'envie d'action collective des Habeilles. Ces 135m² ont été prévus pour permettre des activités relevant de l'économie sociale et solidaire destinés prioritairement aux habitants du quartier. Il tient donc dorénavant au collectif de travailler aux modalités de fonctionnement et d'organisation de ce dispositif, qui fait l'objet d'un travail initié fin 2019.

Un document d'orientation est réalisé (Annexe 3), qui précise la vocation du lieu : *Renforcer la cohésion sociale dans le quartier Saint Mauront / Bellevue*. L'utilisation des espaces et le type d'activités qui pourra s'y dérouler est esquissé : cours de français langue étrangère, théâtre, cinéma ou encore ateliers de relaxation pourront par exemple être proposés dans la grande salle. Cette dernière sera également proposée pour l'organisation de réunions au bénéfice du quartier (associations du quartier ou point de distribution d'une AMAP etc.).

La question du modèle économique de ces espaces n'est pas à négliger car l'association, titulaire d'un bail de location, devra s'acquitter d'un loyer auprès de GDH. Celui-ci est estimé à 400€ par mois.

Or, la participation financière imaginée pour les différentes activités ouvertes au publiques et dirigées vers un public très modeste, ne devrait pas rapporter plus de 200€ par mois au total.

En ce sens le collectif prévoit que la deuxième salle du RDC héberge un espace de coworking permettant un revenu stable de 250 à 300€ par mois, couvrant ainsi une bonne partie du loyer.

| Objectifs | Actions / exemples d'actions | Lieu | Qui ? |
|---|--|---------------------------|---|
| Espace ressource pour des personnes en difficulté | Formation en français langue étrangère | Grande salle | Julie et Anne-Marie |
| | Ecrivain public | Petite salle | Marianne et Bruno |
| | Permanence partenaire (MPT, HAS, ADAP 13...) | Petite salle | Partenariats à développer |
| Culturel : proposer des activités culturelles (artistiques ou sportives) régulières aux gens du quartier | Théâtre | Grande salle | Monika |
| | Ciné-club | Grande salle | Dominique |
| | Ateliers d'arts plastiques pour les enfants | Grande salle | Christel |
| | Autres exemples : danse, couture... | Grande salle | Partenariats à développer |
| Vivre ensemble : proposer un espace de convivialité permettant des rassemblements informels et ponctuels aux habitants du quartier favorisant le lien social | Exemples : Après-midi jeux, fête de quartier, mariage, anniversaire... | Grande salle | Habitants du quartier membres de l'association Les Habeilles. Réservations à prendre auprès du comité de gestion . |
| Auto-organisation : proposer un espace permettant aux habitants de discuter et de s'auto-organiser en lien avec la vie du quartier | Réunion de quartier, réunion de parents d'élèves, AG d'une AMAP, point de distribution AMAP ou achats groupés... | Grande salle selon nombre | Associations du quartier membres de l'association Les Habeilles. Réservations à prendre auprès du comité de gestion . |
| | Espace de travail partagé (3 bureaux dédiés et 1 bureau en libre accès) pour associations et activités du quartier | Petite salle | |
| Développement personnel : ouvrir le lieu à des activités permettant des pratiques en lien avec le développement personnel | Exemples : Ateliers de méditation, relaxation, training corporel | Grande salle | Monika Partenariats à développer |

Afin de garantir une bonne gestion des lieux, l'association des Habeilles prévoit la création d'un **comité de coordination** composé d'Habeilles référentes ainsi que des partenaires impliqués dans l'utilisation ou le financement de ces espaces¹. Ce comité sera chargé d'établir le fonctionnement général du lieu ainsi qu'un planning prévisionnel d'activités. Il doit également réaliser les conventions de mise à disposition de la salle. D'autre part, un **comité de gestion**, responsable de la gestion quotidienne du lieu (gestion administrative et comptable, réservations de la salle etc.) sera composé de trois personnes désignées parmi les adhérents des Habeilles.

¹ Extrait du document d'orientation sur les espaces ouverts au quartier (Annexe 3)

4. SE PREPARER A LA GESTION DU BATIMENT AVEC LE BAILLEUR

LA COOPERATION DE NOUVEAUX INTERLOCUTEURS SUR DE NOUVEAUX SUJETS

Tout le travail d'élaboration du projet avec le bailleur se réalise avec ses services de « production » du logement, alors que la gestion de l'immeuble dans la durée sera menée par les services de gestion locatives. Le contact est pris avec ces nouveaux interlocuteurs au court de l'année 2020 afin d'initier le travail d'élaboration du cadre de gestion, qui interviendra à partir de la livraison du bâtiment : en effet, la convention partenariale qui lie les Habeilles et GDH concerne l'élaboration du projet et prend fin à la livraison.

Cette nouvelle convention revêt une grande importance : si ses intentions paraissent évidentes (sans quoi GDH n'aurait aucun intérêt à mener un projet d'habitat participatif), elles vont probablement remettre en cause certaines pratiques du bailleur qu'il convient donc de bien comprendre ; par ailleurs la volonté de participation du collectif d'habitants doit aussi être mesurée avec prudence car le bailleur aura la responsabilité du bâtiment, quel que soit l'évolution du collectif sur une durée de plusieurs décennies. Il s'agit donc de poser un cadre d'organisation qui favorise la coopération en bonne intelligence, en permettant aux Habeilles d'assumer dans les faits l'autogestion de leur immeuble, tout en sécurisant GDH sur le long terme.

LA CONVENTION DE GESTION

La convention de gestion doit donc établir les rôles des Habeilles et de GDH. Elle part du postulat que le collectif est en capacité de gérer son lieu de vie. Ainsi le locataire est valorisé et encouragé à s'approprier les lieux, il devient partenaire du bailleur et non pas client-locataire comme la plupart des projets en locatif social. Le bénéfice est double : d'un côté les habitants voient leurs charges diminuer puisqu'ils entretiennent eux-mêmes le bâtiment, ils s'approprient plus facilement le lieu et le respectent davantage ; de l'autre côté, le bailleur espère que cette appropriation favorisera un meilleur entretien, moins de conflits de voisinage et de vacance locative.

La convention (ANNEXE 2) formalise ce qui paraît relever du bon sens : les habitants réaliseront l'entretien courant qui est à leur portée (jardinage, ménage, réparation mineure...) et la gestion des espaces communs, alors que GDH conservera l'entretien des dispositifs techniques confiés à des entreprises spécialisées auprès desquelles il dispose de contrats négociés (ascenseur, VMC, extincteurs...).

La bonne coordination de ces opérations d'entretien et la capacité des deux parties à pouvoir s'adapter à d'éventuelles défaillances de l'un ou l'autre, invitent à la création d'un **comité de co-gestion** composé d'un représentant de la gestion locative de GDH et d'un ou deux habitants mandatés par le collectif.

La convention précise que celui-ci se réunira chaque fois que l'une ou l'autre des parties en fera la demande, et sera mandaté pour faire évoluer, si c'est nécessaire, un « tableau de

répartition des opérations de gestion ». Une fois par an, il dressera un bilan de la gestion partagée. Si les Habeilles souhaitent qu'une opération soit reprise en charge par GDH, ou si GDH constatait qu'une mission était insuffisamment réalisée, l'évolution pourrait être ainsi coordonnée.

La question d'un éventuel désaccord pose question, en particulier pour GDH qui envisage l'éventualité d'une défaillance des Habeilles qui ne serait pas reconnue par le collectif mais présenterait, aux yeux de GDH, un risque exigeant son intervention de fait.

La présence de partenaires institutionnels (Métropole, ArHLM...) qui souhaitent être associés sur le long terme au suivi des évolutions du projet, offre la possibilité d'une médiation externe en cas de conflit.

Tableau de répartition des opérations de gestion :

| Date de mise à jour : | | Signature des parties | |
|--|-------------|-----------------------|--|
| Opération | Responsable | | |
| | GDH | Le Collectif | |
| Entretien | | | |
| Entretien de l'ascenseur | X | | |
| Entretien de la VMC | X | | |
| Entretien du portail automatique | X | | |
| Entretien des extincteurs | X | | |
| Entretien des chaudières individuelles | X | | |
| <i>Compléter si besoin</i> | | | |
| Entretien des espaces verts | | X | |
| Petit entretien de l'ensemble des parties communes intérieures et extérieures (réparations mineures, ampoules, maintien en bon état des peintures... dans la limite des responsabilités locatives) | | X | |
| Petit entretien de la plomberie (joints, siphons, nettoyage... dans la limite des responsabilités locatives) | | X | |
| Nettoyage | | | |
| Nettoyage hebdomadaire du local poubelle | | X | |
| Nettoyage hebdomadaire des parties communes extérieures | | X | |
| Sortie des poubelles selon les règles de la Métropole | | X | |
| Gestion | | | |
| Gestion des utilisations des chambres d'ami.e.s, buanderies, salle commune | | X | |
| Gestion de l'occupation des espaces extérieurs communs (coursives, terrasse...) et des éventuels conflits d'usage | | X | |
| Gestion de l'accès à l'immeuble (horaires, porte...) | | X | |

5. LE CHANTIER

BOUCLAGE DU MONTAGE FINANCIER ET CONSULTATION DES ENTREPRISES

La consultation des entreprises, lancée en mars 2020, est la dernière étape clé du projet immobilier avant le début du chantier. Le contexte lié au Covid-19 génère un retard qui permet néanmoins d'engager les marchés en juillet 2020 et un démarrage des travaux en septembre, malgré 2 lots infructueux qui sont l'objet d'une consultation partielle. Globalement, la consultation s'inscrit dans le cadre du budget de l'opération et malgré des évolutions dans leurs montants, l'ensemble des subventions a pu être obtenues auprès des financeurs : l'équilibre économique de l'opération est confirmé. Sur un budget global estimé à 2,6 millions d'euros TTC, les subventions (Etat, Région, Département, Métropole via le Fond d'Innovation pour l'Habitat, la Ville, la Fondation Abbé Pierre et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) s'élèvent à 682 865 €, soit 26% du budget global de l'opération. GDH apporte 20% du budget de l'opération sur ses fonds propres.

LE SUIVI DU CHANTIER

Les habitants souhaitent être impliqués dans toutes les phases du projet : en l'occurrence ils souhaitent réaliser régulièrement des visites de chantier pour suivre l'évolution des travaux, voire même participer aux réunions de chantier.

A cet effet, Regain réalise une note de cadrage, permettant de définir les responsabilités de chacun et poser à la fois une ambition qui permet la participation des habitants mais aussi des limites visant à protéger les responsabilités du maître d'ouvrage. Elle prévoit que le collectif pourra assister à une réunion de chantier par mois.

Si c'est bien à la maîtrise d'œuvre que revient la charge d'organiser le chantier, la sécurité du chantier relève de la responsabilité du maître d'ouvrage : c'est ce que rappelle le Coordinateur SPS (Sécurité et Protection des Personnes) qui conditionne la présence des habitants sur le chantier à la présence de la maîtrise d'ouvrage, et évidemment au respect des normes de sécurité (en particulier la dotation pour chaque personne des Equipements de Protection Individuelle). La présence des habitants requiert donc un nouvel investissement en temps à GDH, alors que le suivi du chantier est confié à un autre service qui y consacre un nombre d'heures limité.

Regain coordonne avec l'architecte une solution intermédiaire qui semble avantageuse pour tous : des visites de chantier spécifiques, indépendantes des réunions de chantier, intercalées de 6 à 8 semaines selon les phases du chantier et l'avancement correspondant. Ce dispositif permet de dédier plus de temps à la visite avec les habitants, tout en rassurant le maître d'ouvrage.

Enfin, le bailleur se révèle très réceptif à convier les habitants à la phase de Réception des travaux et de Levée des réserves : l'objectif étant d'améliorer le rapport avec les habitants

au cours de la première année d'habitation, qui est souvent conflictuelle. En effet, la levée des réserves éventuelles et l'application de la garantie de parfait achèvement est souvent parasitée par les défaillances d'entreprises qui ne procèdent pas aux réparations dues dans les délais spécifiés, ce qui crée des préjudices pour les locataires qui en tiennent leur bailleur pour responsable. Dans le même temps, certains défauts mineurs ou conflits d'usage peuvent être considérés par les locataires comme relevant de la même garantie alors qu'aucune correction n'est prévue. L'association des futurs habitants à cette phase de réception et leur compréhension de son fonctionnement, devrait donc apporter un meilleur niveau de satisfaction aux locataires et moins de conflits à gérer pour le bailleur.

6. L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

POSER LE CADRE ET MOBILISER LES RESERVATAIRES

Des règles s'appliquent au logement social en matière d'attribution, afin de garantir l'équité dans les attributions (composition de la CAL partenariale, critères de priorité...).

La participation des futurs habitants plusieurs années en amont requiert une adaptation de ce dispositif, organisée avec les collectivités qui portent le projet.

Plusieurs réunions sont organisées avec le service de commercialisation de GDH, qui a la charge d'organiser les CAL. Regain propose une méthodologie qui s'appuie sur le retour d'expérience des projets ayant déjà réalisé cette démarche : il s'agit de proposer aux réservataires du logement social l'organisation d'une pré-commission d'attribution des logements, qui permet d'instruire les dossiers en amont, d'en vérifier l'éligibilité et d'examiner les modalités de report des différents contingents sur d'autres opérations.

Avec l'appui de l'Association Régionale des organismes HLM (ARHLM) qui soutient cette démarche, la directrice de la commercialisation de GDH entreprend ces échanges avec les administrations concernées.

L'accent est mis sur l'innovation sociale portée par ce projet mais aussi sur le fait que les habitants du collectif des Habeilles, non seulement sont éligibles aux logements en PLUS et PLAI, mais par ailleurs présentent plusieurs critères de priorité : 4 à 9 ans d'attente pour un logement, situation de handicap...

LE FUTUR RENOUVELLEMENT DES LOCATAIRES

La convention de gestion précise les conditions permettant de reproduire dans le temps le dispositif qui a permis l'attribution des logements aux membres du collectifs impliqués dans la démarche participative.

C'est un vrai enjeu de durabilité du projet : si l'attribution des logements ne se faisait pas

sur la base de personnes ayant manifesté leur souhait d'adhérer à la « Charte des Habelles » et ayant expérimenté, pendant une phase préliminaire de prise de connaissance réciproque, le travail collectif ; les habitants se retrouverait progressivement en difficulté et dans l'incapacité à prendre en charge la gestion collective de l'immeuble.

Cette modalité de renouvellement des locataires est donc un élément essentiel de la durabilité du projet. Le collectif des habitants propose de tenir une démarche proactive qui fait écho avec son engagement social qui dépasse les limites de son immeuble : il prévoit que des personnes non habitantes puissent participer à sa dynamique collective. Quand un logement se libère, il disposera donc d'une liste d'attente de personnes engagées dans cette dynamique collective et dont le dossier pourra être examiné par la Commission d'Attribution des Logements.

EN SYNTHÈSE...

En 2020, les Habeilles rentrent dans une nouvelle phase du projet avec le lancement des travaux (septembre 2020). L'accompagnement de Regain continue de porter sur les relations avec les partenaires, en préparation de la livraison des logements, mais porte aussi sur le renforcement de la capacité d'autogestion du collectif.

Le bouclage du financement du projet concrétise un programme ambitieux avec 12 logements en locatif très social et des espaces communs généreux (31%) ouverts sur le quartier. Un logement de réinsertion accueillera une personne en difficulté, qui sera accompagnée par Habitat Alternatif Social.

L'ancrage local et social du projet est concrétisé avec l'arrivée de membres du collectif originaires du quartier d'une très grande diversité sociale et culturelle.

La planification des activités qui seront réalisées au RDC de l'immeuble et la gestion des espaces communs, font l'objet de travaux qui permettent de se projeter au-delà de la livraison de l'immeuble.

Avec GDH, une convention de gestion fait également l'objet de travaux. Les services qui seront en charge de l'immeuble acceptent de questionner leurs modalités de fonctionnement afin de permettre au collectif de participer à cette gestion expérimentale qui intéresse les partenaires institutionnels.

La préparation de l'attribution des logements, fait, elle aussi l'objet de la mobilisation des partenaires afin de considérer l'engagement des habitants, qui n'est malheureusement pas un procédé habituel dans le logement social.

En synthèse...

1. LE COLLECTIF PORTE UNE AMBITION POLITIQUE ET SOCIALE

Dès sa création, le collectif des Habeilles a pour ambition de « faire société en accueillant et en faisant cohabiter harmonieusement différentes catégories de la société, tout en construisant son intégration avec son environnement proche¹ ». Il souhaite démontrer qu'un collectif d'habitants très modeste peut réaliser un « grand » projet, à plusieurs échelles :

- A l'échelle de notre société : montrer que **le logement social peut être réalisé par et pour ses futurs habitants**
- A l'échelle du quartier : apporter des réponses aux besoins de formation, culture, éducation, d'un quartier en difficulté
- A l'échelle du collectif d'habitants : **créer un cadre de vie solidaire et bienveillant au quotidien**, comme alternative à l'individualisation, à la précarité, au mal logement.

Cette immense ambition – excessive peut-être ? – explique probablement le délai anormalement long (9 ans) pour mettre en place la bonne configuration nécessaire à la réalisation du projet. Paradoxalement, c'est également elle qui a permis au collectif de faire preuve d'une incroyable résilience, de se renouveler obstacle après obstacle et de mobiliser un grand nombre de partenaires autour de lui.

La vision politique du projet, impulsée par les fondateurs, a pourtant eu des difficultés à mobiliser des habitants du quartier ; à partir d'un travail de terrain en ce sens, les nouveaux membres du collectif ont surtout été motivés par leur besoin d'un logement de qualité. Mais ils se sont pris au jeu de la participation habitante : « Je sens que ce projet me développe. Si j'ai d'abord été séduite par l'appartement, je me suis rendu compte au final que je tenais plus au projet en lui-même. [...] Les Habeilles m'apportent de nouvelles choses et j'ai envie d'aller jusqu'au bout. C'est comme une plante que je souhaite voir grandir » témoigne Miryame, 40 ans, 5 enfants et habitante du quartier.

¹ L'habitat participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville, Habitat Participatif France, 2020.

2. UNE COURSE D'OBSTACLES

Les Habeilles ont rencontré de nombreux obstacles durant les 10 années de construction du projet. Ceux-ci sont de plusieurs types. Mentionnons dans un premier temps le contexte dans lequel émerge le projet : en l'absence de retours d'expérience sur l'habitat participatif, le collectif semble trouver un accueil favorable en signant une convention avec l'EPFR qui lui donne un délai de 6 mois pour mettre en place une structure qui porte la maîtrise d'ouvrage et signe le compromis de vente. Personne ne semble avoir la moindre idée des modalités opérationnelles nécessaires à la mise en œuvre du projet et même avec le soutien de la Région, le projet s'engage encore dans une impasse. Ce n'est qu'en 2016 que se dessine pour la première fois, la perspective d'un projet « faisable ».

Dans un deuxième temps, mentionnons la complexité du monde du logement social et des projets immobiliers : les bailleurs mettent eux aussi parfois 10 ans à sortir un projet, ou abandonnent en chemin.

Enfin, on ne peut ignorer les difficultés vécues en interne par les habitants eux-mêmes : le collectif a vécu ses crises, s'est confronté à ses propres contradictions, ce qui a pu démobiliser les partenariats en cours.

Malgré ces difficultés vis-à-vis des partenariats et ses éventuelles différences en interne, le collectif a fait preuve d'une incroyable résilience, sans jamais abandonner ses ambitions en termes de participation habitante et d'utilité sociale.

Sa capacité à fédérer autour du projet (les institutions, les associations...) et à travailler en coopération (avec le bailleur) aura permis de surmonter un par un les obstacles rencontrés.

3. UNE AVENTURE HUMAINE D'EMPOWERMENT

Malgré les difficultés rencontrées (ou peut être grâce à elles) le collectif des Habeilles a beaucoup appris. La co-conception et le suivi du projet immobilier lui a permis de gagner en compétences techniques. De plus, la construction du collectif et son endurance ont permis nombre d'apprentissages humains.

« Mes amis me demandent parfois comment je connais tout ça... C'est grâce au projet ! » illustre Miryame.

La place de l'habitant dans le processus de décision est un sujet problématique pour le collectif qui en a fait un enjeu politique : pour les Habeilles il ne s'agit pas seulement de réaliser leur projet mais de « faire bouger les choses », de montrer que les habitants ont une vraie place, légitime et utile, dans la production du logement social. *« Le projet, qui est en soi une grande réussite, n'a quand même pas réussi à faire reconnaître par les institutions (GDH, collectivités...) les citoyens comme de vrais acteurs de leur habitat. On a tout le temps*

été sur des strapontins. Malgré les bonnes intentions affichées, on a été vu comme des perturbateurs. Globalement peu de pédagogie a été faite pour que les citoyens comprennent les COPILs. Il y a une infantilisation (assise sur le non professionnalisme des citoyens et la complexité des procédures et montages) des citoyens dont on tolère la présence mais à qui l'on demande (et qui n'osent pas) de ne pas déranger les professionnels. » témoigne Anne-Marie.

Point de vue que ne semble pas partager Adrien Forestier, responsable de l'opération pour GDH : « Faire de l'habitat participatif nous oblige à dialoguer, ce qui prend plus de temps. Il faut concilier avec les habitants, les rassurer, les informer. On essaye d'être le maximum transparent pour qu'ils puissent comprendre ce que l'on fait. »

Il semble que les acteurs institutionnels accordent une plus grande légitimité au collectif d'habitants en ce qui concerne la gestion du bâtiment (à venir), qu'en ce qui concerne l'ensemble des opérations portant sur le montage de l'opération, pour laquelle le bailleur a le sentiment d'avoir consacré beaucoup d'efforts, là où le collectif pense ne pas avoir été suffisamment entendu. Malgré cette nuance, il convient de souligner que les deux parties considèrent le projet comme une réussite et manifestent le désir de continuer à travailler en coopération.

4. UN PROJET REPLICABLE ?

| Les points phares du projet | Conditions de faisabilité |
|---|---|
| La longue histoire du projet | S'il va de soi que les 10 ans de l'aventure des Habelles ne sont pas un modèle à suivre, la configuration collectif – bailleur (encadrée par une convention de partenariat et soutenue par les collectivités territoriales réunies dans un comité de pilotage qui suit et anime le projet) a montré son efficacité et sa capacité à mener le projet à terme (voir la fiche de synthèse : le système d'acteurs). |
| L'engagement politique et social du collectif | L'ambition du projet a constitué un frein, par sa complexité, mais aussi un levier en mobilisant un grand nombre de partenaires. Le programme très social, les espaces ouverts sur le quartier, le logement d'insertion ont trouvé les moyens de leur mise en œuvre, grâce aux partenariats portés par la détermination sans faille du collectif. Le parent pauvre de ce succès : l'ambition écologique du projet architectural, sacrifiée à chaque étape des arbitrages économiques. |
| Le programme des espaces partagés | Avec plus de 30% d'espaces partagés, dont la majeure partie constitue un équipement public dédié au quartier, le financement du projet est conditionné à la mobilisation de subventions importantes qui |

| | |
|---|---|
| | <p>permettent au bailleur de mobiliser un niveau de fonds propres acceptable (20%). Notons qu'en dehors de l'équipement du RDC ouvert sur le quartier, les espaces communs réservés au collectif représentent 11% de la surface habitable, une proportion courante dans les projets d'habitat participatif.</p> |
| <p>La mixité sociale et la grande diversité du collectif</p> | <p>Très divers dès sa fondation, notamment culturellement (nombreux pays d'origine), le collectif était d'abord porté par des militants qui ont travaillé à créer des liens avec les associations locales et à s'ouvrir à des familles modestes issues du quartier. Ce processus ne se fait pas sans difficultés, avec des niveaux de compréhension et d'appropriation très divers ; la capacité d'autogestion s'en trouve fragilisée et requiert un important travail de formation, pédagogie et organisation du collectif, mobilisé par une volonté sans faille et des habitants qui se « prennent au jeu » du collectif.</p> <p>Les remous du collectif auront eu, à certaines étapes du projet, un impact sur les partenariats institutionnels et auront pu fragiliser le projet ; là encore la faiblesse des Habeilles est aussi sa force...</p> |
| <p>La volonté de « changer les choses » dans la production du logement.</p> | <p>Au-delà de son propre projet, le collectif manifeste régulièrement son souhait d'être un véritable partenaire du bailleur, associé à tous les aspects du projet – même ceux auxquels, à première vue, sa participation ne paraît pas être une évidence. Cet objectif des Habeilles, peu compris des partenaires, a été la source de tensions régulières avec le bailleur et source d'incompréhensions probablement réciproques. Le collectif tire un bilan mitigé de cet aspect, malgré une participation du collectif qui serait probablement analysée par les institutions comme supérieure à ce qui se fait, y compris dans d'autres projets d'habitat participatif... Sur cet aspect il semble donc y avoir une différence entre les attentes du collectif et celle des acteurs du logement.</p> |
| <p>La formalisation des relations partenariales</p> | <p>A chaque phase du projet, un document de cadrage fait l'objet d'une réflexion sur le rôle de chacun, accompagnée et formalisée par l'AMO. Ce travail sur l'attribution des logements et sur la gestion future de l'immeuble propose un cadre sécurisé qui permet d'anticiper les difficultés, de favoriser la coopération des acteurs et de faire évoluer les pratiques habituelles sans pour autant faire porter de risques inconsidérés au bailleur.</p> |

5. LA PARTICIPATION HABITANTE : CONDITIONS DE REUSSITE ET PISTES POUR ALLER PLUS LOIN

Sur le projet immobilier

- Éviter de cumuler les difficultés :

Un terrain « facile », un contexte favorable, éviteront d'ajouter des difficultés aux ambitions sociales et écologiques portées par le projet d'habitat participatif. On observe malheureusement souvent que les projets d'habitat participatif sont réalisés à la suite de l'échec de projets « classiques » qui n'ont pu voir le jour.

Sur le projet des Habelles : un « mauvais terrain » d'après GDH : trop petit, inondable, mauvais sol. Résultat : un budget d'opération qui part avec un handicap de départ.

- Financer l'innovation :

Les espaces partagés, la qualité écologique, l'ingénierie sociale, constituent un surcoût parfois difficile à financer dans le cadre du logement social. Il convient d'identifier des co-financements qui permettront au projet d'atteindre ses objectifs.

Sur le projet des Habelles : les partenaires institutionnels apportent des subventions qui constituent 25% du budget d'opération.

- Anticiper les complexités opérationnelles et sécuriser le calendrier d'opération

Il est courant que les projets immobiliers soient immobilisés pendant plusieurs années... dans le cas de projets d'habitat participatif, ces temps d'attente sont incompatibles avec les rythmes de vie et les besoins des personnes engagées ; ces retards sont source de conflits, d'abandons, de souffrances, qui mettent à mal les efforts réalisés par tous les acteurs du projet pour accompagner la constitution du collectif d'habitants. Il est donc pertinent, au démarrage du projet voire en amont même de la constitution du collectif d'habitants, de sécuriser les principales composantes de la faisabilité du projet (étude de faisabilité urbaine, montage juridique et financier...).

Sur le projet des Habelles : il aura fallu 6 ans pour mettre en place les conditions opérationnelles du projet. Aucun des fondateurs du projet n'est présent dans le collectif actuel.

- Un bailleur motivé par l'habitat participatif !

Le bailleur en particulier, passe beaucoup plus de temps sur le projet d'habitat participatif que sur ses autres projets. Il doit sans cesse réinterroger ses procédures habituelles. La motivation de la structure et du chargé d'opération sont donc déterminants pour que les relations partenariales soient productives.

Sur le projet des Habelles : à plusieurs reprises au fil du projet, des partenaires essentiels se sont retirés ou sont entrés en conflit avec le collectif d'habitants. On peut y lire, entre autres, un manque d'intérêt pour la démarche participative. A l'inverse, c'est bien la détermination des acteurs engagés dans la démarche qui a permis de surmonter les obstacles.

Sur le pilotage du projet

- Se doter d'une assistance à maîtrise d'ouvrage :

L'AMO spécialisé en Habitat participatif aide les acteurs du projet, et en particulier le bailleur, à adapter ses méthodes de travail à la co-construction avec le collectif d'habitants. Son rôle n'est pas d'être un *intermédiaire* entre le bailleur et le collectif d'habitants, mais d'aider chacun des acteurs à comprendre le cadre de contraintes de l'autre et à agir en coopération, dans le sens du projet. L'AMO va proposer au bailleur des adaptations de ses process afin de piloter son projet en donnant le plus de place possible aux habitants, sans jamais mettre en péril l'opération.

Sur le projet des Habelles : Regain a une mission d'AMO qui court jusqu'à la livraison du bâtiment.

- Mettre en place un comité de pilotage du projet, qui associe les partenaires :

Les projets innovants ne se font pas sans soutien... face aux difficultés qui ne manquent pas d'émerger, le comité de pilotage (Copil) place dans une posture de co-responsabilité les différents partenaires qui mobilisent leurs ressources quand c'est nécessaire. Cette implication permet également de tenir sur le temps les objectifs du projet, notamment concernant la participation des habitants.

Sur le projet des Habelles : un COPIL qui réunit l'ensemble des partenaires, réalise un suivi régulier du projet. A chaque réunion le bailleur et des représentants du collectif d'habitants sont présents, mais aussi la ville, la métropole et ponctuellement la Fondation Abbé Pierre, la Caisse des Dépôts... qui se mobilisent si le projet le requiert.

- Formaliser les relations partenariales :

La participation des habitants au projet bouleverse les habitudes de travail du bailleur et peut générer des tensions autour de malentendus sur les rôles de chacun. La définition des rôles, à chaque étape du projet (« qui fait quoi ») et sa formalisation dans un document signé par les parties, favorise un bon déroulement des relations partenariales. C'est évidemment essentiel au cours du montage du projet, pendant lequel les nombreux arbitrages intéressent la participation des habitants et sont autant d'étapes sujettes à d'éventuels désaccords. Mais c'est également important pour la gestion future du bâtiment, dans une logique de durabilité de la gestion participative.

Sur le projet des Habelles : une « convention de partenariat » définit le rôle de chacun jusqu'à la livraison du bâtiment. A partir de la livraison c'est une « convention de gestion » qui va définir le « qui fait quoi » sur le temps long. A notre connaissance c'est le premier projet pour lequel le rôle des habitants est formalisé sur la gestion du bâtiment.

- Formaliser les objectifs portés par la Fondation Abbé Pierre :

La FAP apporte au projet un regard original dans le monde du logement social, en voyant dans la participation des habitants un potentiel d'émancipation porteur d'espoir. Cette ambition est difficile à tenir dans la durée, tant elle est étrangère aux grilles d'analyse des projets immobiliers. Multiples sont les occasions de s'avouer vaincu : « *l'empowerment* » des habitants est un processus complexe en soi et totalement étranger à l'immobilier. La formalisation de ces objectifs sous la forme d'une convention par exemple, pourrait aider à préciser les modalités visées et leur suivi.

Sur le projet des Habelles : la Fondation Abbé Pierre finance 50% de l'accompagnement de Regain et 10% du coût des logements en PLAI. Ses objectifs ont été formulés oralement au cours de réunions du Copil et sont mis en avant par les acteurs intéressés, en particulier le collectif d'habitants qui voit la FAP comme un soutien.

Sur la capacitation habitante

- Se doter d'une assistance à maîtrise d'usage :

L'assistant à maîtrise d'usage (AMU) travaille auprès du collectif d'habitants pour l'accompagner dans le processus de capacitation qui va lui permettre d'interagir avec ses partenaires et de procéder aux choix qu'on attend des habitants – habitants vus comme un collectif et non pas vus individuellement. Il s'agit dans un premier temps de passer d'une somme d'individus à un collectif capable de prendre des décisions, doté de modalités de fonctionnement et d'objectifs communs. Cette démarche implique une dimension de formation (transmission de savoirs et d'expérience) et d'accompagnement à la co-construction d'un socle commun. L'AMU va accompagner le collectif dans le cheminement qui va lui permettre de construire son identité, d'agir efficacement, d'entreprendre des projets – bref, d'être un acteur autonome.

La vision de cette AMU, la méthodologie et les outils mobilisés sont l'objet de vrais débats auxquels il est difficile que le collectif participe en amont – puisque souvent il n'existe pas encore. La Fondation Abbé Pierre peut avoir un rôle intéressant en ce sens.

Sur le projet des Habelles : Regain assure la mission d'AMU, en lien permanent avec le collectif des Habelles.

- Quels objectifs pour l'assistance à maîtrise d'usage ?

On pourra distinguer différentes visions de l'AMU. La plus courante est centrée sur la faisabilité du projet et donc la capacité du collectif à participer aux interactions avec le bailleur pour réaliser le projet. C'est à cette première définition que correspond l'AMU décrite par l'Union Sociale pour l'Habitat comme « un point clé de la réussite de l'opération et une condition indispensable. Son rôle consiste principalement à accompagner le groupe vers 'l'émergence d'une parole collective' ainsi qu'à former les futurs habitants à certains outils de gouvernance, le rendant plus autonome. »

On peut aussi envisager une AMU plus ambitieuse qui consisterait à préparer le collectif et ses membres dans une démarche émancipatrice appuyée sur des outils d'éducation populaire. Portée par la Fondation Abbé Pierre, cette démarche dépasse les objectifs *stricto sensu* de la faisabilité du projet d'habitat participatif et il est pertinent de mentionner qu'elle implique un temps de travail bien supérieur et probablement une démarche de recherche-action comme celle que Regain mène, notamment via le volet « carnet des Habelles » de la présente étude de Capitalisation. On peut s'interroger sur les limites de la mission d'AMU : en termes de temps dédié (c'est souvent insuffisant), de suivi dans le temps (et après la livraison ?) mais aussi de croisement des compétences (l'intervention d'autres acteurs de l'éducation populaire ou d'échanges de pratique plus nourris serait bénéfique).

Sur le projet des Habelles : la mission de Regain dépasse le cadre des relations collectif-bailleur pour la réalisation du projet. La formation à des outils de gouvernance partagée, à la définition du projet commun, sont au cœur de cette démarche. La mission de capitalisation confiée par la FAP aura permis d'approfondir ce travail sur la capacitation habitante.

En guise de conclusion...

REGARDS CROISES

1. REGARDS DU COLLECTIF D'HABITANTS

SI QUELQU'UN VOUS DEMANDAIT DES CONSEILS POUR SE LANCER DANS UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF : QU'AVEZ-VOUS BIEN REUSSI DONT IL POURRAIT S'INSPIRER ?



Jamil, futur habitant

« Les Habelles ont réussi à implanter un dispositif qui est une clé très importante pour la réussite du projet, à savoir le dispositif avec le Bailleur Social et le COPIL régulier. Le Copil est la réunion des partenaires importants comme la Mairie, MPM, la FAP, CdC... le bailleur et nous. Ce système peut servir d'exemple pour d'autres projets. C'est presque une garantie de réussite.

Le collectif est très diversifié, très complexe et très unique : il existe des différences d'âge, de culture, de pays d'origine, de manières d'exprimer des opinions et des différences dans la capacité de parler français... !

Aujourd'hui, malgré les nombreuses différences entre ses membres, Les Habelles sont sur la bonne voie pour réaliser des droits mutuels. Chaque membre a les mêmes droits et chaque membre commence à avoir la patience dans le dialogue ou la discussion pour écouter les opinions de chaque membre. Certains membres commencent à voir l'intérêt profond à comprendre les membres qui ne parlent pas parfaitement français. Les malentendus sont un peu moins fréquents, mais encore là.

Les discussions décisionnelles prennent beaucoup de temps, car chaque membre est tout aussi important. C'est un processus d'apprentissage long et difficile, mais nous sommes en très bonne voie. Probablement cette diversité dans l'habitat participatif n'existe que dans notre collectif. Ceci est enviable pour d'autres projets.



Anne-Marie, membre des Habelles non habitante

« Si je devais donner un seul conseil, c'est la persévérance, ne pas se décourager. C'est long et je pense que cette persévérance donne de la force au collectif, qui se constitue bien plus fort dans la durée et "les épreuves".

Lyes et Christel

Il faut être motivé et vivre pleinement le projet avec ces moments fort comme les moins plaisant, en plus de la détermination, la patience et avoir une bonne pédagogie pour surmonter les difficultés rencontrées. Savoir écouter l'autre, même si on n'est pas forcément d'accord avec ce qu'il propose ; beaucoup de communication et choisir les bons termes pour se faire comprendre par l'ensemble du groupe.

Ce que nous avons bien réussi à notre point de vue : la détermination des Habelles pour la réalisation du projet malgré les difficultés rencontrées au sein du collectif et avec les institutions sollicitées ; ne pas rester focalisés longtemps sur un malentendu ou un conflit pour en parler et passer à autre chose à travers des rencontres et des discussions.

En plus des compétences personnelles et professionnelles de chacun, la diversité (âge, métier, origine...) du groupe entraîne une dynamique et donne un sens à ce projet.



Jean-Claude

Le collectif est débutant et on apprend beaucoup. C'est en faisant des erreurs qu'on apprend ! S'entourer de gens motivés à 300%, prêt à s'investir et dialoguer avec le bailleur. Dans l'habitat participatif en locatif social, les habitants se retrouvent un peu dans la position de propriétaires, ils s'occupent de l'entretien de leur immeuble ce qui diminue considérablement leurs charges.

Marianne

Au niveau politique je suis pour les collectifs, les coopératives etc. ! Je suis des années 68. J'ai gardé cet esprit de vouloir changer les choses et de créer des dynamiques collectives. L'habitat participatif correspond donc complètement à mes idées. J'ai longtemps cherché un lieu collectif pour vivre, les Habelles est un projet intergénérationnel et mixte qui me motive.

Ce qui a donné un sens à ce projet c'est le socle des membres impliqués depuis longtemps. Un socle fort qui paraît fragile au début et qui par les

étapes difficiles a donné un sens à ce projet. Les membres sont très impliqués et patients même dans les moments difficiles, ce qui prouve que le groupe est soudé.

Le projet en lui-même a du sens car il est social. Je dirai presque trop social parce que paradoxalement, une rigueur est nécessaire pour cadrer ce projet. C'est-à-dire des personnes assez expérimentées et disponibles, avec des motivations certaines.

J'admire beaucoup le collectif !

AVEZ-VOUS COMMIS DES ERREURS QUE VOUS CONSEILLERIEZ D'ÉVITER ?



Jamil

« Par le passé, les Habeilles ont eu une période de règne de la part de quelqu'un qui a failli interrompre le projet. L'âme de domination dans un collectif (par exemple égocentrique ou auto-important...) est un poison pour un collectif au sens du passé et du présent. Chaque membre doit donc être prudent et très vigilant et réagir, mais en douceur, car ce problème est très sensible. Il s'agit de l'inconscient de la personne. Mais ne laissez personne dominer le collectif.

Lors du rétablissement du collectif en 2014, deux groupes se sont formés involontairement. Un groupe de 5 à 6, composé de personnes maîtrisant l'ordinateur, le français général et les langues des négociations... Appelons-les les leaders (les pionniers). Les autres ont juste emboîté le pas. Les décisions prises pour le collectif ne sont souvent décidées par que deux ou trois personnes, les présents.

Maintenant on s'agrandit. Les nouveaux membres et membres qui n'ont suivi que jusqu'à présent sont intéressés par une participation plus active. Cette évolution existe déjà depuis environ six mois. Il y avait donc des frictions entre les membres du collectif. C'est un très bon développement.

Le moment est venu pour les pionniers (les leaders) d'agir volontairement pour faire de la place à d'autres membres qui souhaitent être plus actifs. Eh bien, c'est notre situation actuelle à laquelle nous devons faire face ensemble. Ce n'est pas la faute des pionniers (les leaders) mais la situation du passé qui a conduit aux deux groupes. La formation de ces deux groupes ne doit être pas imitée. Au contraire elle doit être évitée au préalable. Ça freine la vitesse des activités, mais c'est bon pour le collectif. »



Anne-Marie

« Pour moi, le projet (qui est en soi une grande réussite), globalement n'a quand même pas réussi à faire reconnaître par les institutions (GDH, collectivités...) les citoyens comme vrais acteurs de leur habitat. On a tout le temps été sur des strapontins, malgré les bonnes intentions affichées, on a été vécu comme des perturbateurs, globalement peu de pédagogie a été faite pour que les citoyens comprennent les copils, il y a une infantilisation (assise sur le non professionnalisme des citoyens et la complexité des procédures et montages) des citoyens dont on tolère la présence mais à qui on demande (et qui n'osent pas) de ne pas déranger les professionnels. En résumé, il me semble qu'on a été trop dociles, que si on veut obtenir notre place légitime, il faut l'exiger, sans lâcher. Y réussira-t-on pour la gestion de l'immeuble ? Réponse dans un an ! En tous cas, si on ne se bat pas, on ne l'obtiendra pas. A cause de l'absence de conviction profonde chez GDH, et la force de l'inertie de l'habitude. »

Lyes et Christel

Le manque d'anticipation sur certaines situations qui freinent l'évolution et l'avancement du projet.

Marianne

Si l'on s'investi dans un projet social, il faut aller jusqu'au bout et être suffisamment pédagogue pour tout le monde. Je trouve parfois que le collectif ne possède pas assez de compétences pour simplifier certaines infos aux personnes du groupe qui ont moins de connaissance. Le jargon et l'informatique sont par exemple assez mal amenés pour des personnes non initiées.

Il faut faire attention de ne pas rentrer dans une forme de paternalisme où l'on souhaiterait aider tout le monde mais où l'on se retrouve démunis à la fin. Il faut assumer tout ça.

Il y a trop de gens fragiles dans le collectif, y compris moi ! Il faudrait plus de personnes qui savent gérer, qui ont du temps et qui acceptent une certaine organisation. Je trouve que le collectif à trop souvent peur d'établir un cadre. Du fait de son histoire le collectif craint les prises de pouvoir.

2. LE REGARD DU BAILLEUR



Adrien Forestier, Responsable de programme à GDH

En quoi la démarche d'Habitat participatif est-elle intéressante ?

« Dans le cadre du logement social, elle permet au locataire de se projeter, de comprendre ce qu'est le bâtiment, comment on le conçoit et quel est son coût. C'est aussi se projeter au niveau de l'exploitation. Il y a eu par exemple des débats autour du choix du système de chauffage. Il a fallu apporter une réponse sur l'exploitation et la maintenance du choix de chauffage.

Qu'est-ce que l'habitat participatif change dans votre pratique professionnelle ?

« Cela apporte beaucoup d'échanges avec des financeurs. Ce sont des projets pilotes et novateurs importants pour l'avenir. On aura je l'espère des retours d'expérience dans quelques années sur les pratiques, les freins et les leviers.

Les échanges avec le collectif sont aussi multipliés car ils s'approprient leur logement, mais cela concerne plus la phase de gestion. Cela leur permet de se positionner presque en tant que propriétaires.

Faire de l'Habitat participatif nous oblige à dialoguer, ce qui prend plus de temps. Il faut concilier avec les habitants, les rassurer, les informer. On essaye d'être le maximum transparent pour qu'ils puissent comprendre ce que l'on fait.

Percevez-vous des apports pour vous ou pour votre structure ?

« Pour moi oui, car c'est intéressant d'échanger avec les locataires. Les Habeilles sont un groupe soudé très intéressant. Les raisons de leur motivation, pour moi, c'est intéressant et inspirant.

Pour GDH, l'apport est l'aspect novateur du projet. C'est l'un des premiers opérateurs sociaux dans le Sud de la France à porter ce type de projet. Donc c'est intéressant et valorisant pour la structure.

J'espère que ce projet apportera des changements dans nos pratiques professionnelles. On est beaucoup plus attentifs sur ce projet que sur d'autres. C'est un double enjeu pour nous : c'est de la location et de la gestion mais c'est aussi un collectif que l'on souhaite avoir le plus longtemps possible. On a donc une attention particulière sur la pérennité du projet. Là c'est une co-gérance entre le collectif et nous et l'ensemble des financeurs souhaite avoir un droit de regard.

Si ce projet devait être refait, qu'est ce qui selon vous, serait à répliquer ? Ou au contraire à éviter ?

« Il faudrait éviter des terrains trop complexes. Le terrain des Habeilles pose des difficultés car il est en zone urbaine dense et c'est compliqué

pour les entreprises de répondre aux appels d'offre, on a un bâtiment qui est mitoyen et qui n'inspire pas vraiment confiance. C'est aussi la taille de projet qui n'est pas idéale pour les entreprises : soit c'est trop gros soit c'est trop petit. C'est très haut donc en centre urbain ce n'est pas l'idéal.

Ce qui marche bien c'est d'avoir un AMU comme vous. Ça serait à dupliquer car vous êtes une charnière très importante entre le collectif et nous. On a beaucoup de boulot, moi j'aimerais passer plus de temps avec le collectif pour échanger sur leurs besoins, mais ma charge de travail ne me le permet pas. Avoir un relais comme vous est précieux.

Quels sont les leviers pour qu'un projet d'habitat participatif avec un bailleur se déroule au mieux ?

« Le bailleur doit prendre en compte la dimension sociale dont il a tendance à s'éloigner. Il faut se rappeler les besoins des habitants. Il faudrait que les bailleurs sensibilisent leur conseil d'administration sur les attributions. La loi ne va pas en faveur des projets d'habitat participatif. Il faut que les bailleurs montent au créneau auprès de l'ARHLM, et des organismes du monde du logement pour anticiper ces attributions et légiférer en conséquence.

Quelles seraient vos attentes face à un nouveau projet d'HP ?

« D'un point de vue personnel, c'est d'être là dès le départ. D'initier le projet.

Je serai prêt à conseiller à d'autres structures de se lancer dans un projet d'habitat participatif mais je leur recommanderais de le traiter comme un projet à part entière avec un référent au sein de la structure.

GDH n'a pas mis de responsable dédié sur le projet depuis le début, ce qui est une erreur à mon sens. De plus, je n'ai pas eu le temps de bien m'imprégner des documents relatifs à l'habitat participatif, ce que j'aurais pu faire si j'avais suivi le projet depuis le début.

Êtes-vous confiant quant à la pérennité du projet ?

« Oui je suis totalement confiant, après c'est aussi au collectif de mettre les ingrédients pour que cela fonctionne correctement. J'ai juste des doutes quant au renouvellement des locataires. Il faut que les nouveaux aient le même état d'esprit, ce qui peut être compliqué. Par exemple, le collectif a fait le choix de portes d'entrée vitrées, ce qui laisse peu d'intimité au foyer. Les futurs habitants seront peut-être gênés par cela. La localisation du projet à côté de la Maison pour tous permet une réelle dynamique, les Habeilles sont bien entourées d'un point de vue associatif. C'est une belle intégration dans un quartier difficile. Je trouve l'expérience encourageante pour l'avenir.

Qu'avez-vous envisagé en cas de non renouvellement du collectif dans le temps ?

« Sans collectif, le projet perd tout son sens. Cependant, si le collectif ne

se renouvelait pas, on retomberait dans un process d'attribution classique.

Il faudrait que l'on observe ce qui s'est fait ailleurs dans les projets d'habitat participatif, comment cette problématique est gérée si tant est qu'elle existe.

Accueillez-vous bien la cogestion de l'immeuble ?

« On accueille bien la cogestion sur le papier, après on verra en pratique. Le collectif est engagé aujourd'hui, le sera-t-il demain ? Ça pose question pour la pérennité du projet. Des réunions annuelles sont à envisager et une personne de chez nous doit être dédiée pour entretenir du lien pour répondre aux questions et besoins. C'est le rôle des chargés de clientèle qui sont appelés pour des problématiques de gestion par exemple. Ils jouent un rôle de relai, de médiateur.



Anne Chemier, Chargée de mission Innovation sociale et territoriale à l'ArHLM PACA & Corse.

[Instance décentralisée du Mouvement Hlm, l'Association régionale assure la représentation collective des organismes Hlm auprès des pouvoirs publics et de l'ensemble des acteurs de l'habitat.]

Quel est le rôle de l'Association régionale HLM au sein du projet des Habelles ?

Grand Delta Habitat s'est lancé dans ce projet à la demande de la Ville, sans expérience préalable dans l'Habitat participatif. Nous l'avons soutenu sur les aspects innovants de l'habitat participatif dans le parc social Hlm (financement de l'AMU, appui sur le sujet des attributions de logements et à venir, sur la cogestion des espaces collectifs partagés avec le collectif). Nous avons également contribué à lever certains obstacles concernant notamment la dérogation LLS en QPV, aux côtés de la Métropole.

Au démarrage l'opérateur HLM était en difficulté dans ses relations avec le collectif. Nous lui avons conseillé de se rapprocher d'un AMU. Son financement était délicat, c'est pourquoi nous avons sollicité le Fond de Soutien à l'Innovation de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, qui a pris en charge 50% de la mission d'accompagnement de l'AMU réalisée par Regain.

Ensuite, nous avons travaillé avec Regain auprès de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages pour obtenir la dérogation LLS en zone QPV. Aujourd'hui nous accompagnons le bailleur sur les questions d'attributions dans ses relations avec les réservataires (Préfecture, Métropole et Ville de Marseille).

Quelle est la place des institutions au sein du projet des Habelles ?

Une des originalités du projet se trouve dans l'équilibre entre l'initiative institutionnelle et l'engagement du collectif. Au départ, c'est une initiative institutionnelle qui lance le projet avec la mise à disposition d'un foncier par l'EPFR. Il y a un très fort soutien de la Région puis de la Ville et aujourd'hui de la Métropole, sans qui ce projet n'aurait pas vu le jour. On peut d'ailleurs noter qu'avec le temps, ce sont plutôt les services qui ont repris le flambeau alors que ce sont les élus qui ont été à l'origine de ces soutiens. Mais force est de constater que le collectif s'est fortement mobilisé dans la durée (et quelle durée !) et qu'il est devenu porteur de la démarche. A certaines étapes on peut même dire que c'est grâce à lui que le projet n'a pas été abandonné.

Quel est l'intérêt de faire de l'habitat participatif en logement social ?

J'ai le sentiment que l'habitat participatif est un sujet de fond qui accompagne les évolutions sociétales. Les organismes HLM ont pour moi un rôle à jouer dans ce domaine : les projets d'habitat participatifs contribuent à un changement sociétal, ils participent à faire la ville, à faire société... ce sont des projets d'intérêt général.

Le projet des Habelles, c'est une expérimentation de la fabrique de la ville dans un quartier fortement paupérisé avec un déficit d'image. Il y a donc un enjeu à refaire du lien social dans le quartier et à attirer d'autres types de populations et de projets.

Pour moi l'habitat participatif est comme la partie visible d'un iceberg qui rassemblerait une série de démarches collaboratives, de lieux partagés en pied d'immeuble par exemple, qui valorisent l'initiative habitante.

Les organismes HLM peuvent accompagner ou initier ce type de démarche comme ils l'ont fait après-guerre. Les bailleurs ont joué un rôle important dans la création de liens de solidarité et aujourd'hui on voit une demande sociale qui s'exprime en ce sens.

Pour le bailleur, l'habitat participatif est également un moyen d'optimiser la gestion de son patrimoine, moins onéreuse et énergivore. L'objectif est de rendre les habitants plus acteurs de leur quotidien. Les conflits entre voisins mobilisent une énergie démesurée aux bailleurs, ce sont des coûts et du temps qui ne génèrent aucune satisfaction. L'implication des habitants dans la gestion de l'immeuble permet de diminuer les frais, probablement des coûts induits (vacance locative, turn over...) et d'améliorer les relations entre le bailleur et les locataires.

Document de référence : *La place et le rôle des organismes Hlm dans l'habitat participatif*, Note de positionnement de l'Union Sociale pour l'Habitat, 2016. Ce document réalisé par l'USH donne des recommandations aux bailleurs pour la réalisation d'un projet d'Habitat participatif.

3. LE REGARD DE L'ACCOMPAGNATEUR



Pierre Lévy, Président de Regain et accompagnateur du projet des Habeilles d'octobre 2018 à Mars 2020.

« Je suis arrivé dans le projet en 2018, à la demande du collectif, pour les aider dans leur relation partenariale avec GDH. Les Habeilles avaient déjà une très bonne maîtrise de leur projet, tant technique que financière, et ils entendaient peser de tout leur poids afin de pousser à fond la démarche participative. Cette dimension n'a pas toujours été bien perçue par GDH, qui s'attendait plus à voir les habitants dans la salle commune investir la question du vivre ensemble que s'inviter dans la cabine de pilotage et discuter des arbitrages financiers de l'opération immobilière. Une bonne partie du travail d'accompagnement a ainsi consisté à amener chacun des partenaires à « monter sur la colline de l'autre » pour lui permettre de mieux appréhender le point de vue de son interlocuteur, afin de construire une vision commune sur la manière de conduire le projet. Nous n'y sommes d'ailleurs que partiellement arrivés et le rapport de force n'a pas toujours pu être évité. Si les tensions qui ont culminées pendant la conception, notamment à l'occasion du choix du système énergétique du projet, ont pu être dépassées, c'est aussi en grande partie grâce à l'intelligence technique et relationnelle de l'architecte en charge du projet, laquelle était convaincue par l'intérêt des démarches participatives et qui a pris les habitants tout à fait au sérieux dans leur posture de maîtrise d'usage. »

LES ANNEXES

Annexe 1

Convention de partenariat

Annexe 2

Convention de gestion

Annexe 3

Note d'intention sur la gestion des espaces ouverts sur le quartier

Les annexes sont téléchargeables sur le lien :

<https://www.dropbox.com/sh/wv7wfl3buyle0wh/AAClOk81jFdOFaQYByzbGxJYa?dl=0>

Elles seront progressivement complétées et actualisées.

D'autres sources d'information sur les Habelles :

- ➔ Site internet du collectif : www.placedeshabelles.net
- ➔ « L'expérience » de Radio Grenouille : www.placedeshabelles.org

LE « CARNET » DES HABELLES

Les fiches de synthèse

- Chronologie du projet
- Portrait du collectif d'habitants
- Portrait de l'immeuble
- Système d'acteurs

L'organisation du collectif

- L'association collégiale des Habelles
- Les instances de décision et de réunion
- Les commissions de travail
- Relations partenaires & instances de gestion

Plan de travail 2021 :

- La gestion du lieu
- La gestion des espaces ouverts sur le quartier
- Entrer et sortir du collectif

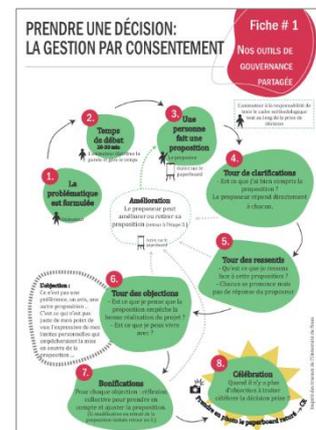
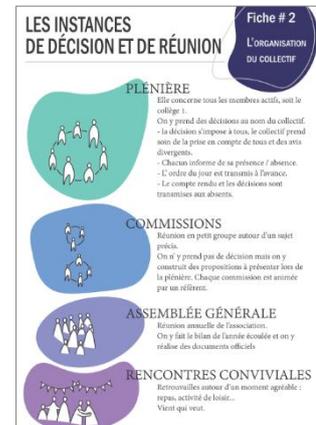
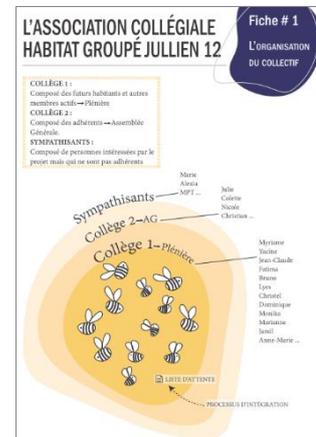
Nos outils de gouvernance partagée

- La communication en collectif
 - Les rôles à adopter en réunion
 - Prendre une décision : la gestion par consentement
- Plan de travail 2021 :*
- Elire quelqu'un.e à une fonction : l'élection sans candidat
 - La gestion des conflits

Les règles de vie chez les Habelles

Plan de travail 2021 :

- Règles de vie commune
- Organisation du travail d'entretien, ménage, poubelles...
- Les espaces verts
- La gestion des espaces communs





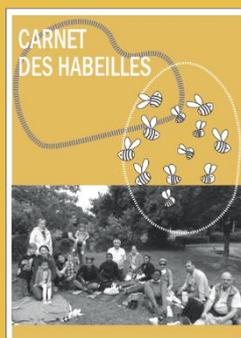
Cette étude de capitalisation a été réalisée par **Regain** avec le soutien financier de la **Fondation Abbé Pierre**.

Elle est composée de 3 volets :



La présente étude de capitalisation décrit le projet.

→ un outil pour apprendre du projet des Habelles



Le carnet des Habelles : des fiches pratiques évolutives réalisées en atelier

→ un outil pour le collectif, pour avancer dans l'autogestion



En annexe des documents qui régissent les relations entre le collectif et ses partenaires.

→ pour la mise en œuvre opérationnelle d'un projet