



# L'HABITAT PARTICIPATIF

Actes  
des Rencontres Nationales  
de Strasbourg  
**novembre 2010**

**Ouvrage collectif rédigé grâce à l'ensemble des secrétaires d'ateliers :**

Anne-Laure Euvrard, Benoît Petitdemange, Bertille Darragon, Didier Signoret, Evelyne Gauthier, Florence Salvaire, Justine Chavanon, Maryse Delarue, Nicolas Isselé, Olivier David, Stéphane Letz, Thomas Berthet.

**Coordination des Rencontres et de l'ouvrage :**

Anne Burgeot, Bruno Parasote, Christelle Fierling, Daysi Locatelli, François Desrues, Serge Asencio pour l'association Eco-Quartier Strasbourg

**Comité de pilotage des Rencontres :**

Eco Habitat Groupé : Michel Broutin  
CAUE 67 : Jean-Marc Biry  
Habicoop : Olivier David  
Habiter Autrement à Besançon : Damien Bouillard  
Réseau Habitat Groupé : Hervé Saillet  
Ville et Communauté urbaine de Strasbourg : Pierre Zimmermann

**Mobilisation bénévole :**

Ces rencontres n'auraient pas été possibles sans la mobilisation d'environ 50 personnes bénévoles. Qu'elles soient très chaleureusement remerciées et plus particulièrement : Albert et Nicole Truer, Bernadette Lutz, Bernard Schwaller, Bertrand Bielher, Catherine Jaby, Claire Lauffenburger, Claudine Asencio, Damien Bouillard, Didier Signoret, Dominique Boisbeau, Erik Dorge, Florence Salvaire, Françoise Hemmendinger, Geneviève Erb, Hélène Risler, Ibrahim Sy, Irma Vogel, Joël Vogt, Julien Baudry, Laura Vreysen, Lionel Roman, Ludovic Schneider, Marc Oswald, Marie-Christine Burger, Marie-Eve Thiry, Marie-France Perignon, Martine Bourlier, Mathieu Nardin, Maud Ebstein, Michel Boitard, Nicolas Isselé, Patrick Bourque, Pierre Fierling, Solange Husser, Sophie Desrues, Sophie Pernet, Sylvie Perrin, Vincent Frick, Vulla Parasote, Zélia Simon.

**Partenaires financiers des Rencontres Nationales :**

CAUE 67, Conseil Général du Bas-Rhin, Crédit coopératif, CRES Alsace, Fondation MACIF, Région Alsace, Université de Strasbourg, Ville et communauté urbaine de Strasbourg.

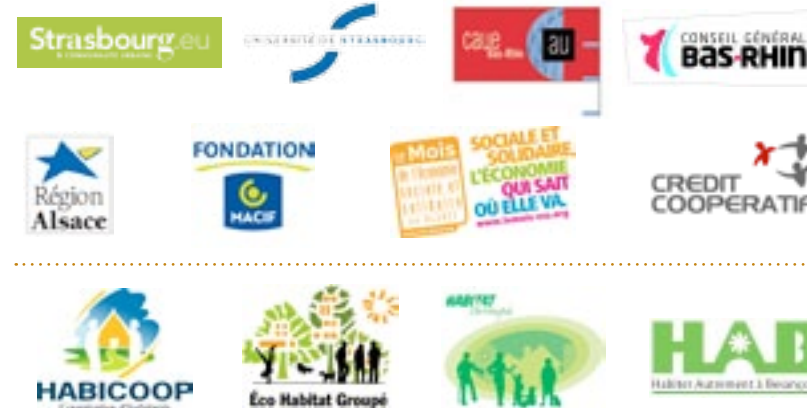
**Crédits photos :** Bruno Parasote, Sophie Desrues, dessins de Lobo et Mie

**Conception graphique :** Cyrille Mellerio

Strasbourg, septembre 2011



Nous remercions nos Partenaires pour leur soutien



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> par Bruno Parasote, Président	<b>p. 4</b>	<b>ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL</b>	
<b>PRÉSENTATION DU PROGRAMME DES RNHP</b>	<b>p. 6</b>	Animation et dynamiques de groupe : une tranche de vie	<b>p. 81</b>
<b>DIVERSITÉ DES EXPÉRIENCES</b>	<b>p. 7</b>	Définition d'un nouveau métier : l'accompagnement de projets	<b>p. 93</b>
C'est quoi l'habitat participatif ?	<b>p. 8</b>		
Témoignages de projets français	<b>p. 9</b>		
Expériences de coopératives d'habitants à l'étranger	<b>p. 15</b>	<b>BILAN</b> (plénière de fin)	<b>p. 103</b>
<b>VALEURS ÉCOLOGIQUES</b>		<b>SYNTHÈSE GÉNÉRALE</b> par Anne-Laure Euvrard	<b>p. 106</b>
Habitat et pratiques écologiques	<b>p. 24</b>	<b>PERSPECTIVES</b>	
Biologie de l'habitat, Négawatt,	<b>p. 26</b>	par Bruno Parasote, Président, et François Desrues, Vice-Président	<b>p. 114</b>
<b>VALEURS SOLIDAIRES</b>		<b>REMERCIEMENTS</b>	<b>p. 115</b>
Habitat groupé en locatif HLM	<b>p. 31</b>	<b>ANNEXES</b>	
La mixité générationnelle	<b>p. 36</b>	Photos	<b>p. 116</b>
<b>ACTEURS D'UN PROJET</b>		Programme des RNHP	<b>p. 125</b>
Maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre : les acteurs d'une opération d'habitat participatif	<b>p. 41</b>		
Habitat participatif comme outil d'urbanisme	<b>p. 47</b>		
<b>MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER</b>			
Recueil juridique	<b>p. 56</b>		
Analyse des outils financiers	<b>p. 60</b>		
Montage juridique global et lecture des statuts	<b>p. 64</b>		
Changements à obtenir et plaidoyer	<b>p. 68</b>		
Développer l'habitat participatif avec les SCIC	<b>p. 73</b>		

# INTRODUCTION

*Bruno Parasote, Président d'Eco-Quartier Strasbourg*

## L'association Eco-Quartier Strasbourg est heureuse de vous proposer les actes des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif (RNHP) qui se sont tenues à Strasbourg du 19 au 21 novembre 2010. Ces Rencontres sont le fruit de deux partenariats hors normes.

**T**out d'abord, elles sont issues d'un partenariat avec la Ville de Strasbourg, marquées par la volonté commune de la Ville et de notre association de porter ensemble une rencontre croisant regards de collectivités et regards de citoyens. Je crois qu'il est important d'insister sur ce partenariat, c'est pourquoi je tiens dès à présent à remercier sincèrement Roland Ries, sénateur-Maire de Strasbourg pour son soutien au mouvement de l'Habitat Participatif : sa présence lors de la plénière d'ouverture au parlement européen en témoigne concrètement.

L'habitat participatif est à l'image de ce partenariat vertueux : Il demande que des citoyens et des collectivités se rassemblent autour d'objectifs communs pour créer une ville nouvelle, empreinte de solidarité sociale et de réponse concrète aux défis environnementaux. L'un ne peut agir sans l'autre.

Lors du Forum des Ecoquartiers, dans lequel les RNHP se sont insérées, il était beaucoup question de « ville désirable », l'association Eco Quartier Strasbourg s'inscrit pleinement dans cette terminologie. Pour lutter contre l'étalement urbain, le mal vivre, la promiscuité, l'isolement ; pour répondre également aux défis environnementaux, il ne faut pas seulement légiférer, obliger ou interdire. Il faut surtout faire en sorte que la ville soit porteuse de qualités propres.

Notre conviction est que les citoyens aux côtés des collectivités peuvent être porteurs de nouvelles réponses aux défis qui se posent à nous. Le monde associatif décrit bien cette pluralité de réponses et se déploie dans l'habitat groupé, l'autopromotion ou les coopératives d'habitants. L'ensemble de ces associations a la conviction que des citoyens peuvent se mobiliser pour créer des lieux de vie alliant mixité sociale, entraide et écologie.

Les RNHP ont également l'originalité d'être interassociatives. Dans la foulée en 2009 du 1er forum de l'autopromotion à Vandoeuvre les Nancy, du Forum de l'Habitat groupé à Paris et des rencontres nationales des coopératives d'habitants de Nantes, il nous a collectivement semblé important de rassembler nos forces en 2010 en une rencontre unique, que Strasbourg a eu l'honneur d'accueillir. Je voudrais donc tout particulièrement remercier les associations membres du Comité d'organisation de ces Rencontres qui ont élaboré ensemble le programme des RNHP :

Habicoop, de Lyon, qui milite de manière très active pour que des coopératives d'habitants naissent en France et qui a été un acteur particulier de ces rencontres en y inscrivant des ateliers de travail pointus sur la thématique des coopératives d'habitants.

Eco Habitat Groupé, de Paris, association historique de l'habitat participatif, qui a parmi ses membres des Habitats Groupés de plus de 30 ans à travers toute la France (ce qui prouvera aux moins convaincus que non seulement c'est possible, mais que cela dure dans le temps également).

Le réseau HG, qui noue des liens importants entre associations et initiatives locales, pour diffuser au plus grand nombre des savoirs et expériences de l'HG.

... et un ensemble important d'associations locales et de collectifs agissant partout en France dont Habiter Autrement à Besançon qui est actif dans le grand'est.

Les RNHP ont voulu être ouvertes à tous, si les Actes relatent surtout des parcours d'experts, le grand public était également invité à découvrir ou approfondir ses connaissances par le biais de divers parcours :

Un parcours découverte ouvert à tous pour les personnes découvrant le sujet de





l'habitat participatif (expositions, films et conférences).

Deux parcours experts pour ceux qui sont déjà dans des projets ou qui ont une connaissance du sujet (avec des ateliers d'approfondissement sur inscription : thématiques juridiques, sociales, urbanistiques, architecturales ou financières, vie des groupes).

Les 470 participants des RNHP ont ainsi pu rencontrer plus de 70 intervenants, lors des 16 ateliers et 8 conférences concentrées sur 2 jours.

Nous espérons que chacun a pu trouver dans ces Rencontres les éléments utiles à la poursuite de son projet, à une meilleure connaissance du mouvement. Car les enjeux sont importants puisqu'il s'agit de déterminer les conditions d'un élargissement de l'habitat participatif : que les coopératives d'habitants, que les groupes d'autopromotion et plus généralement que l'habitat groupé démontrent leur pertinence vis-à-vis des problématiques auxquelles la ville se confronte et qu'ils deviennent de réels outils du logement, parmi d'autres.

Un focus est fait sur l'habitat participatif par ces Rencontres, il s'agit de faire en sorte que cette dynamique se pérennise et s'inscrive dans la durée, d'où la nécessité d'une mémoire de ce qui a été dit, voilà l'ambition de ces Actes.

Avant que vous commenciez la lecture de ce document collectif coordonné par François Desrues et Anne Burgeot, je tiens encore à remercier les 50 bénévoles de l'association Eco Quartier Strasbourg qui ont contribué à la réussite des RNHP,

je tiens aussi à remercier sincèrement le comité de pilotage des RNHP qui avait été mobilisé pendant plus d'un an pour mettre en œuvre ce projet. Et je tiens enfin à remercier nos partenaires institutionnels et financiers : la Ville de Strasbourg, le CAUE du Bas Rhin, l'Université de Strasbourg, le Conseil Général du Bas-Rhin, la Région Alsace, la Fondation Macif, la Chambre Régionale de l'Économie Sociale et Solidaire et le Crédit Coopératif.

Comme j'ai eu l'honneur de le dire lors du discours de la plénière d'ouverture des RNHP, « une énergie énorme a été déployée par chacun pour que cet événement ait lieu. Énergie, que j'espère renouvelable, ou à défaut, que nous saurons transformer ensemble en énergie communicative et constructive ! ». J'espère que vous retrouverez dans les Actes cette énergie.

*Bonne lecture !*

# PRESENTATION DU PROGRAMME DES RNHP

TROIS JOURNÉES DE RENCONTRES POUR L'HABITAT PARTICIPATIF !

Les RNHP 2010 ont été organisées dans le cadre d'un partenariat étroit avec la ville et la Communauté urbaine de Strasbourg et se sont inscrites dans un évènement plus large intitulé « Forum des écoquartiers » qui s'est tenu du 17 au 21 novembre 2010.

A la charnière entre deux journées de conférences sur l'urbanisme durable et deux journées dédiées à l'habitat participatif, une journée commune a été proposée à l'ensemble des participants du forum le vendredi 19 novembre, au Parlement Européen.

Cette journée a été l'occasion de dresser un panorama très complet des initiatives en matière d'Habitat Participatif, grâce à une série d'interventions d'acteurs français et européens de tous horizons et impliqués dans ce domaine. Ces interventions font l'objet de courts résumés intégrés dans les pages de ces Actes, comme elles le sont dans les Actes du Forum, proposés par la ville et la Communauté urbaine de Strasbourg.

Les deux journées suivantes samedi 20 et dimanche 21 novembre, ont été entièrement conçues et animées par les acteurs associatifs du réseau national. Ces ateliers ont donné la parole à de nombreux intervenants qui ont pu témoigner de leurs savoirs et de leurs expériences. Animés avec des méthodes participatives, ils ont laissé le plus de place possible aux débats et aux échanges entre participants.

Pour découvrir l'ensemble de cette matière, les Actes proposent un parcours thématique qui regroupe les différents comptes-rendus d'atelier et interventions autour de six sujets :

- La diversité des expériences
- Les valeurs écologiques
- Les valeurs solidaires
- Les acteurs d'un projet
- Les montages juridiques et financiers des projets
- L'accompagnement professionnel des groupes

Pour retrouver l'organisation générale des RNHP, vous trouverez le programme en annexe.

---

## DIVERSITE DES EXPERIENCES

---

C'est quoi l'habitat participatif ? Témoignages de projets français

---

Expériences de coopératives d'habitants à l'étranger

---

# CONFÉRENCE

## C'EST QUOI L'HABITAT PARTICIPATIF ?

**Samedi 20 novembre : 9h00/12h00**

**Intitulé complet de l'atelier :**

« C'est quoi l'habitat participatif :  
Témoignage de plusieurs projets français » L'habitat participatif vu  
à travers diverses expériences : côté habitants, côté collectivités,  
côté réseaux, coopératives, projets urbains ou ruraux...



### Modérateur

• Michel BROUTIN  
Association  
Eco Habitat Groupé  
broutin@apur.org

### Secrétaire

• Maryse DELARUE-  
RIVOIRE Groupe Diapason  
marysedelarue@wanadoo.fr

### Intervenants

• Alain JUND  
Adjoint au maire  
de Strasbourg  
• Anne-Françoise GAY  
Réseau Habitat groupé  
af.gay@wanadoo.fr  
• Pete KIRKHAM  
Habicoop  
• Brigitte BOUVIER  
Eco Habitat Groupé  
Le Kholkose  
brigitte.bouvier2@wanadoo.fr  
• Odile GUILLEMOT  
Eco Habitat Groupé -  
Anagram  
guillemotodile@wanadoo.fr  
• Thérèse CLERC  
Les Babayagas  
therese.clerc@orange.fr  
• Catherine FISCUS  
Le Grand Portail  
contact@grandportail.org  
• Véronique BERTHET  
La Jeune Pousse  
veronique.berthet@gmail.com  
• Damien BOUILLARD  
HAB  
Damien.bouillard@sfr.fr  
• Florence SALVAIRE  
Ecolline  
florence.salvaire@free.fr  
• Francis LACOUR  
Ecodéfi Charlieu  
f.lacour@free.fr

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- FAIRE DÉCOUVRIR LA DIVERSITÉ DES RÉALISATIONS ET PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF
- RETENIR QUELQUES ENSEIGNEMENTS DE TRENTE ANS D'EXPÉRIENCES EN HABITAT GROUPÉ
- METTRE EN ÉVIDENCE QUELQUES UNS DES ENJEUX POUR LES HABITANTS, LES COLLECTIVITÉS ET LES PROFESSIONNELS DE L'URBANISME
- RAPPROCHER LES POINTS DE VUE POUR FACILITER LE DÉVELOPPEMENT D'HABITATS PARTICIPATIFS ADAPTÉS AUJOURD'HUI ET DEMAIN

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9H - 9H30	Présentation de l'atelier Diversité des projets et approches spécifiques	Information des participants	Modérateur Habicoop Réseau Habitat Groupé
9H 30 - 10H00	Présentation d'expériences historiques	Quels enseignements de trente ans d'expériences ?	Intervenants : EHG Questions / Réponses
10H00 - 10h30	Expérience en cours dans le projet « Making Hof »	Co-promotion entre un groupe d'auto-promotion et Habitat et Humanisme	Intervenants : Patrick Texier Alain Jund Débat
10h30 - 10h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
10h40 - 11h10	Présentation d'expériences ou projets en cours	Montrer divers parcours : accession et coopérative	Intervenants Grand Portail, La Jeune Pousse, HAB
11h10 - 12h10	Recueil des projets en cours en France	Présenter les démarches : rénovation, construction ; lotissements, centres ; répondre à des besoins spécifiques	Ecodéfi, Ecolline, Diapason, Babayagas Questions et débat avec relance du modérateur





## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

Michel présente la matinée, constituée surtout des témoignages qui montreront la diversité des formes d'habitat « participatif », émanant de groupes autonomes et/ou rattachés à des réseaux ou à des associations dont les principaux sont :

**Eco Habitat groupé** (suite du Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré : MHGA).  
**Habicoop** qui souhaite faire évoluer la réglementation pour permettre l'accès au logement coopératif.

**Réseau Habitat Groupé** qui met en relation et informe sur les initiatives locales en accession à la propriété (autopromotion) ou en locatif.

Il y a un très grand nombre de groupes projets partout en France.

Michel indique qu'afin de présenter le maximum d'expériences, les possibilités d'échanges au cours de cette séance seront sans doute réduites, mais que les débats pourront se poursuivre dans les ateliers ultérieurs. Il précise aussi que l'ordre de présentation a dû tenir compte de la participation de certains intervenants à des ateliers également prévus dans cette matinée.

### 1. LA DÉMARCHE COOPÉRATIVE D'HABICOOP EST PRÉSENTÉE À TRAVERS LES PROJETS DE HNORD À BORDEAUX PAR THOMAS NESME ET DE LA JEUNE POUSSE À TOULOUSE PAR VÉRONIQUE BERTHET

« Ces deux projets s'inscrivent dans la recherche d'un statut coopératif, dans un combat anti-spéculatif. La démocratie est au cœur du projet avec une prise de décisions élaborée par l'ensemble des membres et la prise en compte de tous les aspects dont les aspects architecturaux. Les volontés de mixité sociale, d'intergénérationnel, d'ouverture sur le quartier sont affichées.

Il convient de garder la maîtrise du projet, les coûts, de réduire les intermédiaires au maximum. On veut mutualiser l'espace, partager afin de faire des économies mais aussi dans une recherche d'échanges. Ecologie des matériaux mais aussi dans la

vie collective, au quotidien, sous la forme d'achats partagés et d'autopartage par exemple.

Le statut envisagé est une coopérative. C'est elle qui bâtit ou achète un immeuble qu'elle loue à ses habitants propriétaires de parts sociales. C'est la coopérative qui porte l'emprunt. L'effort de chacun peut être différent : locatif libre, locatif social, et même locatif PLAI. Des subventions sur le foncier doivent être possibles.

Le coopérateur paie tous les mois une redevance, un loyer qui correspond aux intérêts d'emprunt, des charges locatives, un apport en compte courant. C'est de l'épargne bloquée. En cas de départ, le coopérateur pourra récupérer ce qu'il a mis et revendre ses parts sociales à un autre coopérateur qui doit être agréé. Nous pensons que cela permettra de lutter contre la spéculation. Il s'agit pour nous d'une 3ème voie pour le logement. Il faut adapter les financements et la fiscalité au double statut du coopérateur. »

### 2. ANNE FRANÇOISE GAY PRÉSENTE LE RÉSEAU HABITAT GROUPÉ.

« Il y a beaucoup de mots utilisés pour ce type de projets : groupé, participatif, solidaire. Nous avons gardé « groupé ».

Il y a une immense diversité dans les projets : rural, urbain, écohomeau.

Ce qui est recherché, c'est une implication directe des habitants dans la conception du projet. On y trouve toutes les mixités possibles. Les groupes se créent autour d'un lieu, de personnes, à l'initiative d'une collectivité. Ils sont autonomes et indépendants.

Le Réseau HG est organisé en cinq régions et il y a une Rencontre annuelle pour mutualiser les connaissances, constituer une mémoire, observer ce qui réussit et ce qui ne réussit pas. On progresse en travaillant, cela reste informel. C'est du bénévolat, des contributions volontaires mises au service du bien commun.

Il y a de plus en plus d'associations locales. Le Réseau est en lien avec toutes les régions du monde.

La première réunion a eu lieu en Juillet 2006. En 2007, ses membres se sont formés à la sociocratie.

Nous avons écrit une charte, elle est minimale, ce qui est volontaire car chacun doit se l'approprier.

Il y a la possibilité d'entrer son annonce sur le site ainsi qu'une fiche projet. »

### 3. MICHEL BROUTIN RÉSUME L'HISTOIRE D'ECO HABITAT GROUPÉ (SUITE DU MHGA)

« C'est une association nationale créée il y a plus de trente ans, avec une baisse d'activité à partir des années 1990, quand les valeurs sont devenues plus individuelles que collectives. Elle s'est réveillée il y a quelques années et a pris le nom d'Eco Habitat groupé.

La participation des habitants à leur habitat est au cœur du Mouvement avec la mutualisation d'espaces collectifs qui sont au centre de ces habitats et sont des lieux d'animation facilitant l'ouverture sur le quartier et la ville.

Il s'agit de rendre possible un autre mode de vie dans son habitat, en accession, autopromotion ou locatif social. Les statuts sont divers mais la prise de décisions est toujours coopérative.

Eco Habitat groupé accueille aussi bien des groupes ayant réalisé leur programme et vivant dans cet habitat depuis de longues années que des groupes ou personnes cherchant à monter un projet aujourd'hui.

Plusieurs dizaines de groupes ont réalisé des programmes de ce type à travers la France dans les années 1975 à 1995.

Deux de ces opérations, créées il y a vingt cinq ans vont être présentées ici avec leurs forces et leurs faiblesses. Cette participation des habitants a été également étendue à quelques programmes locatifs sociaux, expériences évoquées hier au Parlement Européen et qui sont présentées de façon plus détaillée ce matin dans un autre atelier. »

### 4. BRIGITTE BOUVIER PRÉSENTE LE KHOLKOSE À SAULX-LES-CHARTREUX (ESSONNE), À 20 KM AU SUD DE PARIS

« C'est un nom qu'on nous a attribué ! Nous avons vingt-cinq ans et nous sommes partis la fleur au fusil. Nous avons créé une SCI fermée avec interdiction de louer. On a désigné quelqu'un comme promoteur. Le chantier s'est arrêté pendant 1 an, on s'est prêté de l'argent les uns aux autres. C'était vraiment un truc de fous !

C'est un immeuble sur rue en centre ville avec des logements en triplex. Tous les logements ouvrent sur une coursive et les terrasses communiquent entre elles. Il y a

une salle collective de 100 m<sup>2</sup>, et environ 27% d'espaces collectifs.

Nous assurons la gestion à tour de rôle, et finançons les gros travaux et les petits achats. Nous avons 80 euros de charges par mois. Toutes les charges communes sont payées au même niveau par les douze habitants car les appartements sont à peu près équivalents. Chaque personne a une voix.

L'architecte était mon mari ; pour avoir des prêts spéciaux, nous ne devions pas dépasser un certain budget, nous avons fait beaucoup d'auto-finitions.

Pourquoi ça a marché ? Parce qu'on voulait que ça marche ! On a fait ça pour alléger le quotidien, se donner du plus, pas se rajouter de contraintes. Les frictions qu'on a eues c'était souvent à propos des enfants des autres. Pour le ménage, on a tout essayé, mais il n'y a pas d'engueulades sur le sujet.

Il y a beaucoup de réunions politiques et associatives. Sur six familles, il y a quatre élus.

Nous avons gardé la SCI créée au début. Notre règlement intérieur prévoit qu'on peut refuser quelqu'un théoriquement pendant 3 mois. Nous avons eu deux changements d'habitants l'un au bout de quinze ans qui s'est très bien passé, l'autre, il y a cinq ou six ans, un peu moins bien, les nouveaux n'arrivent pas à s'intégrer dans le projet. »

### 5. PRÉSENTATION D'ANAGRAM À VILLENEUVE D'ASCQ (NORD), PRÈS DE LILLE, PAR ODILE GUILLEMOT

« L'élaboration du projet a représenté de très nombreuses heures de réunions avec l'architecte. Le statut choisi est une SCCC adossée à une Société Coopérative de construction qui a assuré le suivi du chantier avec nous. L'essentiel de notre Charte : promouvoir la vie de groupe.

Tous les logements sont mitoyens sauf la Maison Commune qui est le cœur du projet. Notre Maison Commune peut accueillir trente personnes à table. Il y a une cuisine, une buanderie avec machines à laver et à sécher et un jardin collectif. Nous faisons une réunion mensuelle pour régler les questions de la gestion courante et... des débats de fond ! Il y a un week-end par mois de travaux collectifs.

A l'emménagement, il y avait 22 enfants et 18 adultes. Evolution sur vingt ans : quatre familles ont été renouvelées.

#### Nos réflexions aujourd'hui :

Il est très important de se projeter dans l'avenir, de penser évolutif et modulable.

Garder la SCCC évite les inconvénients de la copropriété classique.

Il est largement préférable de conserver un regard sur les changements d'habitants. »

### Question d'une dame de Lausanne dans la salle :

« Il semblerait qu'en France, les bailleurs sociaux mettent des freins à la multiplication des statuts variés ? »

**Thomas Nesme répond :** « A Habicoop on veut tout mélanger : du locatif libre, du PLS haut de gamme, du PLUS moyenne gamme et du PLAI très social en prenant appui sur un bailleur social. Dans le projet Village Vertical, par exemple, c'est un bailleur social petit, modeste et très innovant. Il faut que le bailleur social ait envie de s'intégrer dans la coopérative. Evidemment, l'absence de cadre juridique et fiscal rend les bailleurs réticents. »

### 6. LA PAROLE EST ENSUITE DONNÉE À ALAIN JUND, ADJOINT AU MAIRE DE STRASBOURG CHARGÉ DE L'URBANISME

« Promouvoir ce type de manière d'habiter la ville nous semble très important à Strasbourg ; c'est un choix politique. Nous voulons soutenir des projets collectifs, c'est le droit des citoyens et nous sommes favorables à la co-construction de la ville par les habitants, les associations, les professionnels, les élus, les bailleurs sociaux.

On doit faire en sorte que se rencontrent la réalité et l'utopie. La question qui se pose à nous est : où voulons-nous habiter ? Il faut qu'on arrête de voir la maison individuelle comme l'idéal d'habiter ou qu'un promoteur propose un produit à ceux qui ont de l'argent pour l'acheter.

Notre société génère trop de ségrégation sociale. Nous devons faire en sorte qu'il soit possible de sortir de l'entre soi social.

C'est ainsi, en modifiant la façon d'habiter, qu'on peut conduire au droit au logement pour tous. »

### 7. AFIN D'ILLUSTRER LES INITIATIVES EN CE SENS, PATRICK TEXIER PRÉSENTE MAKING HOF, UN PROJET EN COURS DE RÉALISATION À STRASBOURG

« Je suis architecte et habitant ! Nous construisons sur un des dix terrains proposés par la Mairie de Strasbourg pour des projets d'habitat coopératif. Notre projet a été sélectionné il y a quelques mois.

Densité (remplir des dents creuses) et mixité (inclure des activités, ne pas faire que du logement) c'est une bonne démarche !

Il y a eu une consultation assez rigoureuse. Notre parcelle avait des contraintes : 10 logements à construire, un local artisanal, du BBC (Bâtiment Basse Consommation).

On a constitué un groupe à partir des parents d'élèves car tous nos enfants sont à l'école Steiner du coin. Quelle méthode de travail ? On a beaucoup dessiné :

comment organiser la vie collective à l'échelle du terrain ? J'ai passé beaucoup de temps à éduquer techniquement les membres du groupe : le gros œuvre, l'énergétique, c'est un peu imbuvable mais il faut que tout le monde participe au mieux.

On a expérimenté les outils d'aujourd'hui : « Tu veux une fenêtre comme ça ? Regarde comment ça joue sur le passif. ». Et on a calculé les coûts. Nous avons un budget limité, nous avons privilégié la simplicité de conception et une vision égalitaire. On a tous la même entrée, le même jardin privatif. Ni jalousies, ni envies.

On a visité le plus de logements possible. On est au taquet du COS (coefficient d'occupation du sol), ça redonne une bonne densité au quartier. On a rajouté deux logements (sur huit) en PLAI avec un bailleur social.

On a opté pour une cour commune (qui se dit « hof » en Alsace)

Façades en paille, bardage non traité. Dans dix ans, il faudra changer les planches, on les changera. On a choisi le concept de loft qui nous plait bien. »

### 8. FLORENCE SALVAIRE PRÉSENTE ENSUITE LE PROJET EN COURS DE RÉALISATION ECOLLINE À SAINT-DIÉ (VOSGES)

« C'est un chantier d'autoconstruction. On pratique la CNV (communication non violente) et on avance au consensus. C'est très riche mais ce n'est pas toujours facile ! On a décidé de pratiquer l'entraide jusqu'au « clos couvert ». On a créé un emploi à plein temps de chef de chantier. On a inséré des clauses sociales dans les marchés avec les entreprises qui sont toutes locales. Les matériaux aussi.

Il y aura beaucoup d'espaces communs. « Le tout avec simplicité et sobriété heureuses ». Pour résumer, habiter ensemble autrement, malgré les peurs et les différences qui sont une richesse. On pratiquera le covoiturage et on souhaite s'ouvrir sur le quartier.

Au plan juridique, nous avons fait une association, puis une copropriété, le règlement de copro et la division en lots ont été faits directement par le notaire au démarrage. Il y a eu un pré dépôt de PC valant division.

On vise le passif mais pas tout à fait car c'est très coûteux financièrement. Enduits terre chaux et bardage bois, isolation du sol par 40 cm de mousse de verre, gros travail d'étanchéité à l'air. Chaudière bois/bûches, VMC double flux.

Entre 30 et 70% d'auto construction. Nos chantiers sont participatifs et ont déjà accueilli 92 bénévoles. Echanger avec les réseaux, c'est très important, ça fait gagner du temps car nous sommes en évolution permanente.

Si c'était à refaire ? On referait autrement ! Un seul modèle constructible, structurable à l'intérieur, des maisons plus petites, moins chères, ça va plus vite à construire.

On a eu une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) dès le début, c'est indispensable pour les autoconstructeurs. Cet accompagnement permet une meilleure planification et anticipation. Le temps et l'argent, c'est un peu tabou. Il faut plancher sur ces sujets assez rapidement. »

### 9. RÉNOVATION DE CLAIRLIEU, QUARTIER DE VILLERS LES NANCY (MEURTHE-ET-MOSELLE), PRÉSENTÉE PAR FRANCIS LACOUR, ASSOCIATION ECO DÉFI

« Il s'agit d'un lotissement dans une ZAC avec 1300 pavillons individuels construits entre 1972 et 1974. Les deux tiers des habitants sont des retraités. C'est du béton, c'est froid. Rénover est une évidence, personne ne le conteste.

La consommation énergétique a été ramenée de 50 000kw/h en 1974 à 30 000kw/h en 2009. On a fait des travaux, mais il continue à faire froid l'hiver et chaud l'été. Le projet de rénovation « BBC-Energie-Rénovation » concerne les pavillons d'origine. On a créé une association Clairlieu Eco Défi pour « faire ensemble ». Nous avons fait faire une étude thermique de faisabilité par Solarte, dirigé par Yves Jautard, membre de la compagnie des NégaWatt avec cofinancement de la région de Lorraine et de l'ADEME.

Des groupes de travail ont planché avec le CAUE 54 ainsi qu'avec la Communauté urbaine du Grand Nancy sur les questions d'accessibilité, de maintien à domicile et de précarité énergétique : un vrai travail collectif complété par la consultation d'experts et la mobilisation de personnes ressources.

La formation des habitants. Ils étaient tous partants pour la rénovation thermique. On a travaillé aussi sur le Développement durable : biodiversité, énergie grise, l'eau.

Nous avons cherché à prendre en compte une problématique architecturale, urbanistique et paysagère à partir de l'identité de Clairlieu.

Nous avons cherché à développer l'information et la communication car nous voulions élargir le projet à l'ensemble des habitants du territoire.

Nous avons également effectué un travail sur les usages avec formalisation de la méthodologie.

Nous voulions aussi une ouverture sur le monde industriel pour prendre en compte et faire évoluer les techniques et technologies.

Sur le plan juridique, nous envisageons de créer une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) qui organisera les travaux, négociera les modalités d'intervention et devra garantir un résultat en termes de consommation. Les onze premières rénovations pourraient démarrer au printemps 2011. »

### 10. L'OPÉRATION LE GRAND PORTAIL À NANTERRE (HAUTS-DE-SEINE) EST PRÉSENTÉE PAR CATHERINE FISCUS.

« Au démarrage, c'est une initiative municipale pour sortir les gens du parc social en leur permettant une accession sociale à la propriété. C'est donc un mariage arrangé, pas un groupe de copains, pas des militants écolos, mais des personnes sélectionnées pour leur capacités présumées à aller jusqu'au bout après appel à volontariat parmi les habitants du parc social de la commune.

La motivation était de devenir propriétaire tout en restant à Nanterre où on habite déjà. Notre sensibilité à l'écologie allait de 0 à 20.

La Mairie fait le pari de nous réserver un terrain de 1500 m<sup>2</sup> dans un éco quartier. On est allé le visiter. Il y avait une très vieille maison avec un grand portail tout rouillé et tordu. D'où notre dénomination : Association coopérative du Grand Portail.

La Mairie a sélectionné une équipe qui nous a accompagné pendant près d'un an et on nous a formés. Il y a eu beaucoup d'ateliers. Par exemple, qu'est ce que la volumétrie ? On a joué au Lego. La Mairie nous a choisi un architecte. Le projet porte sur quinze logements individuels, uniques, avec des espaces collectifs.

On a pris le statut associatif et, comme nous n'avions pas les moyens de payer le terrain, on a pris un promoteur qui joue le rôle de MOD (Maître d'Ouvrage Délégué) avec une garantie de sortir à 3000 euros TTC m<sup>2</sup>. Actuellement, on est dans les affres des bouclages financiers.

On est très différents à plein d'égards, par exemple, il y a une famille sri-lankaise qui ne parle pas un mot de français. Nous sommes tous très divers en âge, profession. Il y a un plombier, des femmes au foyer. Beaucoup de compétences dans le groupe. Nos enfants n'ont pas le même âge. Au niveau culturel, c'est Nanterre dans toute sa splendeur !

Après un an et demi de réunions, dans lesquelles on a appris à se connaître, le grand défi, c'est d'apprendre à vivre ensemble. Or pour nous qui vivions en HLM, le collectif, c'était plutôt négatif. On n'est pas parti sur un rêve utopique, on essaye de construire ce projet. »

### 11. DAMIEN BOUILLARD PRÉSENTE LES ACTIVITÉS DE L'ASSOCIATION HAB : HABITER AUTREMENT À BESANÇON (DOUBS)

Je suis tombé dans l'Habitat groupé il y a très peu de temps. Il y a vraiment un regain d'intérêt pour cette démarche et il y a intérêt à communiquer !

La devise d'HAB est : « Ensemble, loin du chacun pour soi, nous construisons avec nos différences une nouvelle forme d'habitat dans le respect de l'individu et de l'environnement » Notre ambition est de faire un projet reproductible, réappropriable par d'autres. Nous avons la volonté de sortir de l'entre soi. Cela prend énormément de temps, nous avons calculé que nous avons déjà passé des milliers d'heures de travail, à peu près l'équivalent de 6 emplois à plein temps.

Les expériences, on le voit bien, c'est cinq à dix ans. Mais le temps de travail permet la maturation du groupe, ne vous découragez pas !

Nous voulons travailler avec un bailleur social et aussi prendre appui sur des associations. Pour nous former et accompagner, nous avons fait appel à une association OISA (Observatoire International des Systèmes Alternatifs) car on ne peut pas travailler tout seul.



Cette association nous aide sur les usages, les statuts, l'animation du groupe. Nous fonctionnons au consensus. Il faut passer par ces temps de discussion. Nous recherchons la formule coopérative ainsi que la mixité générationnelle et sociale. Le projet est urbain, sur l'ancienne caserne militaire Vauban, dans un futur quartier dans lequel le Maire s'engage à nous réserver un îlot. Il y a quelques bâtiments existants, nous ferons de la rénovation peut-être. Sur ce premier projet, il y a dix sept familles prêtes à signer. Il y aura une trentaine de logements en travaillant avec un bailleur social. HAB est également impliqué dans la vie locale et relié aux réseaux d'habitat groupé et d'autopromotion (Grand Est, Habicoop). »

## 12. LE PROJET DIAPASON, EN COURS DE RÉALISATION À PARIS (19E) EST PRÉSENTÉ PAR MARYSE DELARUE-RIVOIRE

« Tout a commencé en Avril 2008 à la sortie d'une réunion PS particulièrement décourageante. J'ai dit à des copains « vous n'avez pas envie qu'on REUSSISSE quelque chose ensemble ? » Ils ont répondu « oui, mais quoi ? » et sans réfléchir, j'ai dit : « un projet d'habitat groupé ! »

(J'avais milité dans les années 1975-80 au MHGA et j'avais gardé une frustration de n'avoir pas pu concrétiser à l'époque ».)

Et tout est allé très très vite. Notre chance, c'était notre enthousiasme et notre détermination à vraiment le FAIRE + un travail acharné.

En trois mois, nous avons constitué un groupe d'environ douze personnes (via une annonce dans Libé) et écrit les points principaux de notre charte : solidarité, mutualisation de services, échanges, ouverture sur le quartier - bref, fatigués de nos copros où « tout est à tout le monde et rien n'est à personne », nous voulions Habiter Autrement.

Très vite aussi, sur la suggestion de l'un d'entre nous, on appela notre groupe Diapason. A Paris, c'est très dur de trouver du foncier. Notre projet étant politique, nous avons fait une belle brochure de présentation et nous sommes allés le présenter aux municipalités qui nous intéressaient. Nous voulions rester à Paris, rénover ou construire en autopromotion.

Toute la première année s'est passée à faire connaissance et à monter en compétences. On a visité des expériences d'Habitat Groupé existantes, (Le lavoir du Buisson Saint Louis à Paris, La Fonderie à Vanves, Les Jardies et le Val à Meudon). On a rejoint le MHGA devenu Eco Habitat Groupé (j'en suis Vice Présidente depuis deux ans). On a vu des notaires, des architectes etc. et surtout on a été très soutenus par Ecologis Strasbourg qui avait une belle longueur d'avance sur nous.

En février 2009, nous entendons parler de l'opération de réhabilitation Ourcq Jaurès, dans le 19ème, un quartier en pleine mutation, et c'est le coup de foudre. Nous

répondons à l'appel à projets en présentant un dossier de soixante quinze pages, très argumenté, le 30 juin et.... fin juillet nous apprenons que notre projet a été retenu !

Le groupe explose (six départs sur douze !) et, oh miracle ! se reconstruit à toute vitesse (par des amis d'amis)

Début septembre 2009, nous sommes vingt et un adultes, huit enfants petits plus des ados, le groupe est complètement intergénérationnel (adultes entre trente ans et soixante quinze ans). Nous occuperons quatorze appartements + deux locaux d'activités.

Nous nous sommes constitués en SCIA (Société Civile Immobilière par Attribution) et avons aussi créé une association au sein de laquelle sont prises toutes les décisions (un homme = une voix). Nous travaillons au consensus et lorsqu'il faut voter (c'est arrivé trois fois seulement) la majorité est aux deux tiers.

Nous avons signé la promesse de vente en septembre 2010 et déposerons le Permis de Construire fin décembre 2010.

Nous avons un architecte et un maître d'ouvrage délégué. Nous avons opté pour un bâtiment passif avec une Maison commune de 55 m<sup>2</sup>, une chambre de passage, une buanderie et des ateliers de toutes sortes (bricolage, peinture, couture etc.).

Si tout va bien, nous devrions emménager en juin 2012 après des centaines d'heures de réunions, quelques cinq mille échanges de mails et de nombreux obstacles à surmonter, car tout est à inventer ou presque et notre vieux pays déteste les innovations ....

Mais nous sommes tenaces et essayons de ne jamais perdre de vue le sens profond de notre projet en nous répétant la très belle phrase de Machado :

**« Voyageur, il n'y a pas de chemin**

**On crée le chemin en marchant. »**

Maryse ayant évoqué le MHGA, Michel tient à rendre hommage à Yves De Lagausie, fondateur du Mouvement, pionnier et inlassable promoteur de l'Habitat Groupé, brutalement décédé l'été dernier. Il signale qu'Eco Habitat Groupé vient de réaliser un document à sa mémoire dans lequel est mis en évidence l'engagement d'Yves, et du Mouvement, de développer toutes les formes de participation des habitants à leur habitat, y compris dans le logement social.

Pour terminer cette séance, il confie la parole à Thérèse Clerc afin qu'elle présente la Maison des Babayagas, exemple de projet original en ce domaine



### 13. LA MAISON DES BABAYAGAS, PROJET EN COURS À MONTREUIL (SEINE-SAINT-DENIS) PRÉSENTÉ PAR THÉRÈSE CLERC

C'est un projet sur lequel nous travaillons depuis 1995, cela fait donc quinze ans. Notre projet est profondément politique. Il y a beaucoup de gauchistes au m<sup>2</sup>, on aurait dû garder plus de cohésion politique. Au bout de onze ans, ça se délite un peu. Nous sommes des expertes d'usage, nous voulons changer l'image des vieux dans la société car elle est déplorable. Choisir un mode de vie qui repose plus sur l'anthropologie que sur l'économie (Marx)

C'est un modèle parfaitement reproductible. Nous sommes des femmes populaires mais cultivées. Il y a des expériences similaires à Saint-Priest près de Lyon, à Brest, à Toulouse, un béguinage à Berlin et un autre à Rostock (Allemagne).

Sur Montreuil, il y a eu dix ans de palabres, nos meilleurs alliés ont été les medias. Ils n'ont pas dit trop de bêtises, cela a créé un rapport de forces.

Ce sera un immeuble construit par les HLM pour faire de l'intervention sociale, à Montreuil, 104 000 habitants, 133 ethnies différentes. L'immeuble fera sept étages, le terrain est octroyé pour soixante dix ans. Il comprendra également des logements étudiants.

Il y a eu un problème sur le spa. Les locaux collectifs sont passés de 80 à 40 m<sup>2</sup>.

Aurons-nous la force de dynamiser tout un quartier ? Beaucoup d'entre nous auront 80 ans au moment de l'emménagement.

Les Maisons de Babayagas sont faites pour des politiques de terrain, car la politique, c'est faire des propositions : autogestion, solidarité, citoyenneté, écologie On veut relancer la mode des éventails, faire un atelier « chic et pas cher ».

Les hommes sont toujours dans la macro économie et la macro tout court d'ailleurs. Il y a plein de choses pas chères et qui créent de la citoyenneté. »

Michel remercie Thérèse et l'ensemble des intervenants et intervenantes. Il relève d'ailleurs que, pour une fois, il y a eu davantage de femmes que d'hommes, ce qui n'est pas un hasard mais n'est pas si fréquent.

Il espère que la présentation de ces quelques expériences réalisées, en cours, ou en projet donnera à la fois des envies et des outils à tous les candidats à ce mode de vie différent.

Il souhaite enfin qu'au travers de ces journées de Rencontres, et au-delà, les uns et les autres poursuivent leur collaboration pour permettre la multiplication des programmes d'habitat coopératif, participatif, groupé, sous toutes les formes complémentaires, diversifiées qui naîtront de l'imagination et de la volonté des premiers concernés : les habitants !

## CONFÉRENCE

### EXPÉRIENCES DE COOPÉRATIVES...

**Samedi 20 novembre -17h30/19h30**

**Intitulé complet de l'atelier :**

**« Expériences de coopératives d'habitants à l'étranger :  
Uruguay, Suède, Allemagne ».**

Projection d'un extrait du documentaire de Rafaël Gutierrez sur la FUCVAM en Uruguay (Fédération des coopératives d'habitants). Témoignage de Samuel Jablon suite à un voyage en Uruguay. Témoignage sur des coopératives d'habitants en Allemagne par Claudia Flatten d'OISA (Observatoire Itinérant des Systèmes Alternatifs). Témoignage de Dick Urban Vestro président de l'association Kollektivhus NU ('Co-housing now') (Suède).



#### **Modérateur**

• Sarah Trudelle  
Association Habicoop

#### **Secrétaire**

• Bertille Darragon  
Association Habicoop

#### **Intervenants**

• Samuel Jablon  
Ville et Habitat

• Claudia Flatten  
OISA (Observatoire  
Itinérant des Systèmes  
Alternatifs)  
oisa@mundosposibles.org

• Dick Urban Vestro  
président de l'association  
Kollektivhus NU ('Co-hou-  
sing now') de Suède.

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

**PRÉSENTER DES EXPÉRIENCES ÉTRANGÈRES EN MATIÈRE DE COOPÉRATIVE D'HABITANTS  
POUR METTRE EN PERSPECTIVE LES DÉMARCHES FRANÇAISES EN COURS**

## COMPTE RENDU DE L'ATELIER

### ÉPISODE URUGUAYEN

Présentation des coopératives uruguayennes en auto-construction : tous participent, ensemble, sur une même maison, à la hauteur de leurs moyens tant physiques que financiers et temporels. Cela leur permet d'être inscrits sur une liste de participants, liste d'où seront tirées au sort les entrées « dans leurs murs » des futurs habitants. En effet, chacun aura accès à son logement, auquel il aura participé à la conception en amont. NB perso : nous nous plaignons de la longueur de réalisation de nos projets en Europe, et en France en particulier, mais en Uruguay, il était évoqué des délais de parfois 10 ans..! Le modèle coopératif a été attaqué à différentes périodes par le gouvernement, mais les habitants ont su résister.

### ÉPISODE ALLEMAND

Plusieurs expériences d'habitats groupés ont été présentées: éco-village, coopérative dans le quartier Vauban à Fribourg... Concernant la coopérative de Vauban, le point intéressant concernait le moment où la coopérative a fini de rembourser ses emprunts et où le modèle se pérennise dans des nouveaux projets. La structure annexe qui gère cette problématique financière (avec en particulier la question de la non-spéculation) a été présentée. Par ailleurs des aspects sympas de la vie collective ont été montrés: les grand mères qui font des sorties avec les enfants, les enfants uniques qui ont des «frères et sœurs»....etc..

### ÉPISODE SUÉDOIS

Intervenant : sociologue, professeur d'université, habitant lui-même dans une coop d'habitants.

Les coopératives sont une belle réalité en Suède, et présentent une image attrayante : convivialité, avantages relationnels, espaces partagés, gardes d'enfants en commun, et bien sûr repas en commun dans celle qui nous est présentée.

Le présentateur insiste sur le gain de temps que cela représente pour lui: faire les courses et préparer un repas une fois toutes les 5 semaines par exemple... Différentes formes architecturales ont été présentées avec la possibilité de mutualiser de plus en plus d'espaces (avec des fonctions spécialisées..) lorsque le nombre de logements augmente.

## LE GRAND PORTAIL À NANTERRE, COOPÉRATIVE DE LOGEMENTS POUR 15 FAMILLES

COMMENT UNE VILLE PEUT PROPOSER À DES LOCATAIRES HLM  
DE CONCRÉTISER UN PROJET COOPÉRATIF ET COLLECTIF EN ACCESSION SOCIALE

Par Julien SAGE

Le projet est né d'un constat fait en 2008 : nous ne parvenions pas à faire baisser le prix de l'accession sociale à la propriété en dessous d'un certain seuil. Le seul moyen d'y arriver était de supprimer un des paramètres, en l'occurrence la promotion. Pour favoriser l'accession sociale, la Ville de Nanterre a lancé une expérimentation en proposant à une vingtaine de familles issues du logement social d'accéder à la propriété par l'autopromotion, voire par l'autoconstruction quand c'était possible.

Nanterre fait partie d'une bulle immobilière spécifique ; la ville est entrée tard dans le marché immobilier – au début des années 2000. Le territoire se caractérise par sa grande proximité avec La Défense et un pan de ville fortement densifiable. Il comprend deux gros opérateurs :

- la ville, qui agit contre la spéculation
- l'EPAD (Etablissement public pour l'aménagement de la région de La Défense), favorable à la spéculation.

La Ville est allée voir l'EPAD pour lui proposer dans le cadre du projet Seine-Arche, d'utiliser un des petits morceaux du secteur Hoche (futur éco-quartier) pour réaliser une expérimentation en coopérative de logements (suite à un voyage à Vauban en Allemagne).

Le second paramètre était le besoin massif de logements à Nanterre. 1000 logements par an y seront construits pendant 10 ou 15 ans. Ces 15 logements en autopromotion, qui vont sortir de terre d'ici fin 2012, sont très marginaux au regard des 6000 logements construits depuis 2008. Il s'agit bien de mener une expérimentation.

Le troisième paramètre à prendre en compte est le prix du mètre carré à Nanterre. En accession libre, il est en moyenne de 4500€/m<sup>2</sup>, et son montant peut aller jusqu'à 6000 voire 7000€/m<sup>2</sup>. Pour l'accession encadrée, il s'élève à environ 3400€/m<sup>2</sup>. Grâce à un effort de l'EPAD, aux atouts de l'autopromotion et au pass foncier, le prix du mètre carré pour ce projet se situe entre 2500 et 2800 euros/m<sup>2</sup> TTC, donc en dessous du prix de l'accession sociale.

Pour mettre en place ce projet, la question était : peut-on provoquer la dynamique sociale d'un groupe pour monter une coopérative de logements ? D'abord, nous sommes partis de l'idée que nous nous adresserions à tous les locataires de logement social pour leur proposer de passer en accession aidée : 50 réponses favorables ont été reçues. La ville a alors mené une analyse des moyens financiers qui a éliminé la moitié des familles, pour ne pas les engager dans un projet qu'elles ne pourraient assumer. Puis, elle a procédé à des entretiens de motivation, pour estimer la compréhension du projet et ses implications – définition de l'économie et de la programmation du projet par ses acteurs. Aujourd'hui, le groupe s'est stabilisé à une quinzaine de familles, après quelques départs et cooptations. Le terrain s'étend sur 1400 m<sup>2</sup>, les familles se positionnant sur des T3, T4 ou T5.

Un groupement de compétences via CUADD Conseil engagé par l'EPAD composé d'un juriste, et d'une équipe d'accompagnateurs et de formateurs (architecture/urbanisme/environnement). Ces études représentaient un coût de 8000 euros par famille. Chaque famille a investi 800 euros pour faire partie du projet, les 7200 euros restant étant partagés par la Ville de Nanterre et l'EPAD, qui a fait un effort supplémentaire en descendant le coût de la surcharge foncière à 150 euros/m<sup>2</sup>. Pendant un an, plusieurs ateliers sur l'urbanisme, la programmation, le montage de projet ... ont été organisés avec les membres du groupe d'autopromotion, selon le système classique de la coopérative. Un cahier des charges a été défini après le montage précis de chaque dossier. La Ville de Nanterre a apporté son soutien dans la phase de diagnostic, la programmation et la définition du cahier des charges, ainsi que dans le montage des dossiers.

A cette étape, il est apparu que la capacité financière en apports des familles pour un projet en accession sociale – 15 logements – n'était pas adaptée pour construire en autopromotion, puisque le projet est trop petit pour bénéficier des économies d'échelle. Aussi, un appel à candidature de MOD (Maîtrise d'Ouvrage Délégué) a été lancé et c'est les 15 familles qui ont décidé de retenir un promoteur, puis une équipe d'architectes pour la Maîtrise d'Oeuvre. Les familles lui ont fourni un cahier des charges comprenant la programmation et l'économie du projet. Les logements ont donc finalement été vendus en VEFA (Vente en l'état

futur d'achèvement), ce qui a permis de sécuriser le financement. Les familles ont constitué l'association « Grand portail » pour suivre le projet et le chantier et jouer ainsi pleinement leur rôle de maître d'ouvrage.

Le bilan de cette opération révèle une déception pour la ville par rapport à la commande initiale qui était de permettre aux familles des locataires HLM d'être elles-mêmes directement responsable de la Maîtrise d'Ouvrage, mais aussi un certain nombre de points positifs :

- les familles ont pu accéder à la propriété en étant des acteurs du projet,
- une famille a quitté le groupe pour créer une coopérative plus petite et mène actuellement plusieurs projets à Nanterre : il y a donc une diffusion des idées et des projets coopératifs sur le territoire,
- la ville a beaucoup appris sur la perception que les gens ont de leurs logements et sur leurs attentes.

La Ville de Nanterre a tiré les enseignements de cette première expérimentation, et souhaite renouveler l'expérience différemment.

*Julien SAGE est adjoint au maire de Nanterre en charge de l'environnement et de l'écologie urbaine.*

# LES CRIEURS.

## PREMIÈRE OPÉRATION HABITAT GROUPÉ EN LOCATIF HLM EN FRANCE (VILLENEUVE D'ASCQ, 1982)

Par Philippe GANTIER

### Philosophie du projet

Le groupe souhaite réaliser son projet en locatif social pour qu'il soit généralisable au plus grand nombre qui n'a pas les moyens d'accéder à la propriété

La priorité a été donnée à la vie de groupe et à la vie associative de quartier, avec la volonté de se fondre dans le quartier en conservant l'apparence identique aux autres immeubles du quartier. Le projet comprend des salles communes desservies par la création d'une cage d'escalier et une salle de jeux enfants donnant sur le jardin commun.

### Historique du projet

**1978** : Constitution du groupe par information de bouche à oreille

**1979** : Soutien de l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle et orientation vers un bailleur social. La société HLM de Lille et environ (SLE) donne son accord pour l'étude du projet avec le concours de l'aménageur. Les 8 familles créent leur association, emménagent provisoirement dans des maisons hlm du quartier et louent un studio à la SLE qui tient lieu de local commun.

**1980** : Construction de l'immeuble dans un ensemble de 246 logements au cœur du nouveau quartier de la Cousinerie.

**1982** : Livraison de l'immeuble.

### Le point de vue de la SLE

La SLE est confrontée à de sérieuses difficultés sociales dans certains quartiers où elle implantée. Elle voit les crieurs comme un moyen de « favoriser le développement d'une nouvelle forme d'habitat dans le logement social. L'originalité de la démarche est d'affirmer l'importance des relations de voisinage intermédiaires entre le logement privatif et le quartier. Ce faisant, les deux parties signataires contribuent à la reconnaissance du droit effectif :

- de choisir ses voisins,
- de gérer des espaces communs,
- de participer à la conception et la gestion de son logement.

Les avantages attendus par le bailleur étaient l'absence de logements vacants, la rentrée régulière des loyers, peu ou pas de frais de remise en état, un meilleur nettoyage des parties communes, et le petit entretien assuré avec régularité.

### La conception de l'immeuble

- 9 logements : 8 types V, un type VII
- 100 m<sup>2</sup> de locaux communs :
- salle de jeux pour enfants,
- salle polyvalente adultes,
- deux chambres d'amis,
- un labo photos,
- une laverie.

### Aspects juridiques

La convention entre le bailleur et l'association les crieurs reconnaît le principe de la cooptation : si l'un des locataires vient à quitter son logement, l'association propose un nouveau locataire à la SLE, répondant à la réglementation HLM par les ressources et la composition du ménage.

La SLE se réserve le droit de désigner elle-même le nouveau locataire si l'appartement reste inoccupé plus de trois mois. L'association et chacun de ses membres assure le paiement des loyers et charges pendant ces trois mois de vacance.

Compte tenu de la stabilité dans leur logement escomptée et de l'économie de gestion qui en résulte, la SLE accepte de garder à sa charge une mensualité quand le départ intervient plus de douze mois après les premières attributions ou un départ postérieur.

### Aspects financiers

L'association règle le loyer et les charges des parties communes. Chaque membre de l'association paie une cotisation de 30 à 92 euros calculée en fonction des revenus, du nombre et de l'âge des enfants pour un budget mensuel de 610 euros.

### Depuis 1982

Pendant la première décennie, 51 adultes et 70 enfants de 29 familles ont vécu aux crieurs. Ils étaient autant durant la décennie suivante.



### **Le contexte des années 1995-2005**

Le bailleur met en vente des maisons qui bordent l'îlot pour favoriser la stabilisation du peuplement, la mixité sociale et reconstituer des fonds propres. Plusieurs familles de l'habitat groupé achètent ainsi à proximité. La rotation s'accélère rendant plus difficile l'appropriation des règles collectives. La réglementation sur les plafonds de ressources se durcit. Le coût des parties communes est moins supportable pour les familles ayant des revenus précaires et modestes. Une famille se désolidarise du groupe à la suite d'un conflit inter personnel.

Une dette vis-à-vis du bailleur s'accroît mettant en péril la pérennité du groupe. En 2004, la SLE reprend possession des parties communes et les convertit en logements

### **Les leçons de cette expérience**

L'investissement initial des parties communes doit être assuré par un financement public.

La cooptation d'habitants en situation précaire ne peut se faire qu'à dose homéopathique.

*Philippe GANTIER, un des fondateurs de l'habitat groupé locatif des Crieurs en 1982, membre du groupe ANAGRAM, en accession à la propriété depuis 1990, dans le même quartier de la Cousinerie à Villeneuve d'Ascq. Il est trésorier de l'association nationale ECO HABITAT GROUPE suite de MHGA, auquel le premier groupe adhère à la fin des années soixante dix.*

# LE VILLAGE VERTICAL, UN PROJET D'HABITAT COOPÉRATIF À VILLEURBANNE

Par Olivier DAVID d'Habicoop, Stephane Letz du Village Vertical, Benoit Tracol de RSH

## Le Village Vertical, de quoi s'agit-il ?

À l'origine, le Village Vertical est constitué d'un petit groupe de ménages confrontés à des soucis de logement, et souhaitant vivre autrement. Le groupe a évolué, pour arriver aujourd'hui à une douzaine de ménages constitué en association depuis 2005. De la personne seule à la famille nombreuse, tous se retrouvent et participent au projet en élaborant les moindres détails : quatorze logements, plus de grandes parties communes, en propriété collective, gérés démocratiquement et sans but lucratif. Un projet pleinement inscrit dans l'économie sociale et solidaire.

Les villageois verticaux souhaitent créer un habitat écologique et économique. À ce projet environnemental vient s'ajouter une volonté d'intégrer des logements sociaux et très sociaux, quatre appartements seront conventionnés en foyer PLAI.

La future vie du Village est pensée en amont, notamment grâce à l'aménagement des espaces communs : salle commune avec cuisine, buanderie, terrasses, hall et potager.

La toute jeune coopérative va acquérir son foncier dans la ZAC des Maisons Neuves à Villeurbanne (69) et elle verra les travaux de construction de son immeuble débuter au printemps 2011, pour un emménagement prévu à l'automne de l'année suivante, dans le cadre d'une opération conjointe avec la coopérative HLM Rhône Saône Habitat. C'est un partenariat particulièrement innovant qui a été conçu entre les 2 coopératives, l'une apportant un savoir-faire reconnu depuis 60 ans dans le domaine du logement social et l'autre un vouloir vivre autrement, avec le soutien des collectivités locales à travers un apport financier.

La maîtrise d'ouvrage est unique et solidaire, et permet de développer un projet global de 38 logements en conjuguant les contraintes : le permis de construire est obtenu en co-titularité, le terrain d'assiette du projet est acheté en commun entre les 2 coopératives, la conduite de l'opération est confiée à une maîtrise d'œuvre unique, et la gestion future de l'immeuble sera commune.

Première expérience d'habitat participatif à adopter le statut de la coopérative de logement, le Village Vertical ouvre la voie à un nouveau mode de production du logement, qui part des habitants et de leur projet collectif. L'aboutissement de nombreux projets de ce type sera facilité si le législateur crée à cette fin une nouvelle famille de la coopération, à laquelle une fiscalité et des mécanismes de financement adaptés seraient rattachés. Aujourd'hui, des coopératives d'habitants peuvent légalement se créer, mais doivent composer avec des dispositifs qui prennent mal en compte les spécificités de leur projet.

## Qui participe au projet d'habitat coopératif avec le village Vertical ?

- L'URHAJ : union régionale pour l'habitat des jeunes qui gèrera les quatre logements foyers en financement très social (PLA-I).
- Rhône Saône Habitat, société coopérative d'HLM, se retrouvant dans les valeurs des coopérateurs. Elle construira 24 logements en accession sociale à la propriété, produira les 4 logements foyers par son statut de bailleur HLM, et assurera la maîtrise d'ouvrage déléguée pour les 14 logements du Village Vertical. De plus, elle apporte son savoir-faire technique, son potentiel financier (préfinancement des études techniques) et son expérience de la construction et de la gestion syndic à la coopérative d'habitants. Elle apportera les garanties pour la réalisation et pour couvrir le risque d'impayés dans la gestion future.
- L'association Habicoop : elle a pour objet l'accompagnement des coopératives d'habitants. Tout au long du projet, elle aide le Village Vertical au montage juridique et financier, en activant son réseau politique, associatif et institutionnel sur ces questions.

## Qu'est ce qu'une coopérative d'habitants ?

Le principe est le suivant : la coopérative est propriétaire des logements qu'elle loue à ses coopérateurs en échange d'un loyer et d'achat de parts sociales. Les habitants sont donc propriétaires collectivement du bien mais locataires individuellement. L'enjeu pour les coopérateurs est d'être les acteurs de leur projet depuis la définition de leur intention en passant par le choix architectural jusqu'à l'organisation de la vie collective après l'emménagement.

Ce système permet de sortir durablement un bien de la spéculation : la valeur des parts sociales, encadrée, est déconnectée de la valeur du bien ; si l'immeuble est revendu, la plus-value ne peut pas être distribuée entre les associés. La coopérative propose un autre rapport au patrimoine : la fonction d'habiter et l'intérêt collectif priment sur l'investissement immobilier et l'enrichissement financier individuel. La société coopérative repose également sur les valeurs d'équité, de transparence dans la gestion et de participation de chacun aux décisions. La démocratie s'y applique selon le principe une personne = une voix, quel que soit le nombre de parts sociales détenues.

Les coopératives d'habitants proposent des solutions aux multiples questions environnementales, économiques et sociales qu'un tel projet peut susciter. Les performances énergétiques (meilleure isolation, panneaux solaires, etc.) mais aussi l'organisation interne à la coopérative (un potager est proposé dans presque tous les projets, les déplacements sont mutualisés) sont au cœur des questions environnementales. Les coopérateurs appréhendent la propriété d'une manière innovante, à contre courant du modèle dominant. Ils sont les acteurs et les producteurs de leur projet immobilier. Le lien social et le « bon voisinage » sont ancrés dans les projets car il est question d'intégrer au programme architectural des salles de vie communes et des espaces de rencontre. Il ne s'agit pas de se retrouver entre soi mais bien de soutenir un projet collectif où tout le monde peut participer. Qu'elle soit intergénérationnelle, sociale ou culturelle, la mixité est souvent une volonté importante des coopérateurs.

*Olivier DAVID est membre fondateur de l'association Habicoop née en 2005, il en est le président depuis 2006. Cette association travaille à la promotion des coopératives d'habitants et à l'accompagnement des groupes projet d'habitants. A titre professionnel, il contribue au développement des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique. Son intérêt pour le respect de l'environnement a contribué à impulser cette valeur au cœur des préoccupations d'Habicoop.*

Pour en savoir plus  
[www.village-vertical.org](http://www.village-vertical.org)  
[www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)  
[www.rshlyon.com](http://www.rshlyon.com)

## ECO-LOGIS, PREMIER PROJET EN AUTOPROMOTION À STRASBOURG (Livraison 2010)

Par François DESRUES

Le projet Ecologis a porté sur la construction par 10 familles en autopromotion d'un immeuble BBC et en bois massif de trois étages, d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> habitable, comprenant 11 logements, et des parties communes (salle des fêtes, chambre d'amis, buanderie, atelier de bricolage et un jardin) dans le quartier du Neudorf à Strasbourg. L'immeuble a été livré en septembre 2010.

Après dix années d'une recherche collective, ce projet montre qu'il est possible de transposer dans un contexte culturel français l'expérience des Baugruppen allemands que les premiers adhérents de l'association Eco-Quartier avaient admirés à la fin des années 1990 dans le quartier Vauban de Fribourg.

Cette aventure heureuse permet aussi de renouer avec les expériences françaises de l'habitat autogéré des années 70 et 80, et s'inscrit pleinement dans le mouvement actuel de l'habitat participatif qui prend actuellement conscience de lui-même et se structure progressivement en France.

### Le projet en trois volets :

initiative associative, ambitions opérationnelles, solidarité du groupe

Au début, le projet est une initiative associative d'Eco-Quartier Strasbourg fondée en 2001. Il s'agissait de montrer qu'une autre manière de construire était possible et de convaincre les partenaires institutionnels locaux de la faisabilité de ce type de projet.

### C'est également une aventure opérationnelle qui devait répondre aux contraintes suivantes :

- trouver la structuration juridique adéquate pour la maîtrise d'ouvrage collective,
- trouver les bons partenaires (architecte, notaires, banquiers, entreprises)
- mener à bien un chantier présentant des complexités techniques liées à la construction d'un immeuble entièrement en bois et liées à la liberté complète laissée à chaque famille dans la composition de son appartement.

La réussite du projet a reposé sur un groupe de familles soudées autour du projet. Une grande solidarité a été nécessaire pour maintenir la mobilisation pendant de

nombreuses années, faire face à l'augmentation des coûts et réadapter collectivement les ambitions du projet en conséquence.

### Les enseignements du projet

**Pour l'instant un projet d'habitat participatif est nécessairement un projet militant, et demande notamment :**

- une mobilisation permanente de l'ensemble des familles sur la durée,
- une organisation efficace des rôles de chacun et une bonne répartition du travail,
- des compétences affirmées pour la conduite d'opération,
- un appui des collectivités territoriales (reconnaissance de la démarche).

Pour mener à bien un tel projet, le groupe doit s'attacher à résoudre un paradoxe. Plus la vie du groupe et l'énergie déployée par ses membres sont intenses, plus le groupe constitue un « monde complexe » qui nécessite de longues réunions pour prendre en compte l'avis de chacun. Cette force peut devenir une grande faiblesse vis-à-vis des partenaires extérieurs du groupe car elle peut les effrayer ou les décourager. De ce point de vue, le groupe doit savoir présenter à son environnement un visage décidé et organisé.

*François DESRUES, géographe de formation, exerce dans le domaine de l'urbanisme depuis 2002 en tant qu'ingénieur des collectivités territoriales. Il fait partie depuis 2007 du projet Eco-logis, premier immeuble en auto-promotion du grand Est livré en septembre 2010. A partir de son expérience personnelle et professionnelle, il milite au sein de l'association Eco-Quartier pour le développement de l'Habitat Participatif.*

---

## VALEURS ECOLOGIQUES

---

Habitat et pratiques écologiques

---

Biologie de l'habitat, Négawatt, énergies et matériaux sains

---



## ATELIER

### HABITAT ET PRATIQUES ECOLOGIQUES

Dimanche 21 novembre : 9h00 / 12h00

Intitulé complet de l'atelier :

« Habitat et pratiques écologiques » :

les pratiques écologiques à connaître dans l'habitat : de la construction avec des matériaux sains jusqu'à la fabrication de sa lessive ou le recyclage des déchets en passant par l'utilisation du compost et la mobilité douce



#### Modérateur

• Patrick Bourque - HAB  
pat.bourque@noos.fr

#### Secrétaire

• Evelyne GAUTHIER  
gauthier@caue67.com

#### Intervenants

• Lydia CHRISTMANN  
Ecotidienne  
contact@ecotidienne.fr

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- OBJECTIF PHILOSOPHIQUE ET PRATIQUE À LA FOIS : VIVRE SEREINEMENT SUR TERRE
- LISTER DES ACTIONS CITOYENNES MENÉES ACTUELLEMENT
- ZOOMER SUR LES QUESTIONS QUI CONCERNENT L'HABITAT ET LES MATÉRIAUX
- PROLONGER LES ACTIONS DANS NOS QUOTIDIENS ET DANS NOS PRATIQUES PROFESSIONNELLES (PARTICULIERS, ASSOCIATIONS, ...)

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9H - 9H10	Présentation de l'atelier	Information des participants	Modérateur
9H10 - 10H00	Etat des lieux + méthodologie d'appropriation de ces questions par les groupes	Présentation d'ECOTIDIENNE	Intervenants : Lydia Christmann
10H00 - 10h30	Panorama des domaines concernés par l'écologie pratique.	Donner la parole aux participants de l'atelier pour recueillir les idées des habitants.	Prise de parole libre avec relance du modérateur
10h30 - 10h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
10h40 - 11h40	Suite panorama des domaines concernés par l'écologie pratique.	Donner la parole aux participants de l'atelier pour recueillir les idées des habitants.	Intervenants : Lydia Christmann
11h40 - 12h10	Zoom sur des points clés pour permettre aux particuliers d'avancer ensemble sur leur questionnement.	Positionnement par rapport aux actions possibles, collectives et individuelles, au quotidien et dans les projets d'habitat groupé.	Intervenants : Lydia Christmann Questions/Réponses avec la salle

## APPRECIATION GLOBALE DE L'ATELIER VIA LES « POST-IT » REMPLIS PAR LES PARTICIPANTS COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

L'écologie est maintenant une préoccupation générale, qui touche tous les aspects de la vie quotidienne : habitat, déplacement, alimentation, énergie, eau, déchets, pollution ... Nous vivons dans un monde qui privilégie l'Avoir plutôt que l'Etre. Notre modèle de consommation se généralise à grande vitesse et pose déjà des problèmes d'approvisionnement en ressources de base. Le secteur du bâtiment représente à lui seul 43 % de l'énergie consommée, 25 % des dégagements de CO2,...

La volonté de consommer de manière plus parcimonieuse réclame des actes quotidiens. Cette éco-citoyenneté suivie dans le temps est l'objet des ateliers d'accompagnement proposés par Lydia Christmann et son entreprise Ecotidienne.

### RAPPEL DES PRINCIPES DE BASE :

#### En matière d'ECO-CONSOMMATION :

Arrêter le gaspillage, recycler, faire soi-même, proscrire les produits jetables, s'informer sur origine des produits (Labels conventionnels, Nature et Progrès, Demeter, autres labels : BIOCOHERence, Labels ministère où on admet un pourcentage d'OGM et pesticides ...)

#### En matière d'HABITAT :

Privilégier les projets d'habitation regroupés pour permettre le lien social et les économies d'échelle, construire près de son lieu de travail ou près d'une gare (en vérifiant les horaires), rénover plutôt que construire neuf, optimiser l'occupation de l'espace, profiter de la bonne orientation des surfaces qui captent le rayonnement solaire, utiliser les sources de lumière naturelle, concevoir bioclimatique et économiser l'énergie, utiliser les matériaux sains, prendre en main une partie des travaux, prévoir des systèmes intégrés de tri des déchets.

Construire en bottes de paille insérée dans une ossature, en béton de chaux-chanvre banché c'est-à-dire coffré, utiliser le chanvre insufflé ou en panneau ou haché (chênevotte), la ouate de cellulose, la laine de bois compressée, les enduits de terre crue et les peintures à base de farine, fromage blanc, etc. à fabriquer soi-même, et bien sûr les badigeons de chaux.

Préserver la biodiversité, ou recréer de la biodiversité: toitures végétales, jardin friche, haies mixtes et autochtones, « agriculturer » la ville, élever des animaux (abeilles en ville, etc), utiliser les transports collectifs et les modes de déplacement doux.

### DÉBAT :

#### Extension Strasbourg Kehl : applicabilité en ville ?

La paille en ville pose un problème de stockage. La chaux et le chanvre se stockent. La ouate de cellulose, la laine de bois idem. Compostage : expliquer aux copropriétaires ou locataires, les informer ou les former.

Plus de création de lien social. Un potager sur un toit est possible mais à prévoir avant par architecte et BET structure. Biodiversité et jardinage possibles en ville. Se servir des murs des immeubles pour faire des potagers? Ville comestible : exemple des pêches grimpances en espalier à Montreuil.

Les projets d'habitat groupé favorisent les économies d'échelle. Il est nécessaire de prendre le temps de la réflexion pour éviter la grande maison isolée sur son grand terrain. Ex des Babayaga à Paris. Il faut créer un groupe, mutualiser les espaces, participer aux travaux, organiser des chantiers ouverts, parrainer des soirées d'infos.

On note une grosse demande de formation, ou d'information adaptée aux particuliers. Le recours aux professionnels est une question non abordée et pourtant stratégique. Il pose problème en France au moment où les mutations des modes constructifs suivent l'évolution de notre rapport aux ressources et aux énergies du futur: manque de formation, problème des assurances,... et du recours à l'architecte qui n'est pas encore bien ancré dans les pratiques, ...manque de professionnels en nombre et en qualité pour répondre à la demande potentiellement massive des particuliers.

De nombreuses actions se développent autour de la notion d'éducation populaire. Des formations sont proposées dans le cadre de projets. Plus généralement on note une demande en organisations type « écoquartiers » pour tout public. Il existe des agendas 21 scolaires, des Eco-centres ainsi que des revues sur les Ecolieux: «Passerelle Eco»,...

En Alsace, 45 structures d'éducation à l'environnement oeuvrent autour de la Région Alsace, et du Conseil Général,...Les CAUE de France se mobilisent depuis longtemps à la marge.

## ATELIER N°7

### BIOLOGIE DE L'HABITAT, NÉGAWATT...

Dimanche 21 novembre : 14h00 / 17h10

Intitulé complet de l'atelier :

Biologie de l'Habitat, Négawatt, énergies et matériaux sains



#### Modérateur

• Julien BAUDRY  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
baudry.julien@free.fr

#### Secrétaire

• Anne-Laure EUVRARD  
association Eco-Quartier  
Strasbourg  
al.kroh@gmail.com

#### Intervenants

• Rémi Florian  
de Bio-Espace  
• Nicolas Isselé de Quartier  
Eco Solidaire de Saverne  
nicolasissele@yahoo.fr  
• Vincent Pierré  
pour Négawatt  
terraneergie@aliceadsl.fr  
http://www.negawatt.org

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- CULTURE GÉNÉRALE DE LA BIOLOGIE DE L'HABITAT : ETAT DES LIEUX DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DE L'HABITAT AUJOURD'HUI ET DE SES CONSÉQUENCES SUR LA SANTÉ
- ETUDES PRÉALABLES D'ENVIRONNEMENT, PROGRAMME DE VIE ; QUELLES DÉMARCHES POUR UN HABITAT PLUS RESPECTUEUX DE LA SANTÉ ? NOTION D'ENVIRONNEMENT INTÉRIEUR, CONCEPT DES ESPACES ET CHOIX DES MATÉRIAUX
- LES FLUX ET LES ÉNERGIES FAÇON NÉGAWATT.

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
14H - 14H10	Présentation de l'atelier	Information des participants	Modérateur
14H10 – 15H10	Habiter un lieu est un tout Matériaux et santé ; de quoi héritons-nous, où allons-nous ?	Faire un état des lieux des relations entre habitat et santé. Quels écueils aujourd'hui ? Quels enjeux pour demain ?	Intervenants : Rémi Florian & Nicolas Isselé Questions / Réponses avec les participants
15H00 – 15h30	Sobriété et efficacité énergétique ; un scénario durable ?	Comprendre le contexte actuel / les sources énergétiques actuelles et de demain / la notion de pic de consommation et de ressources / scénario négawatt	Intervenants : Vincent Pierré Questions / Réponses avec les participants
15h30 – 15h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
15h40 – 16h10		Comprendre comment l'étude préalable de l'environnement permet de créer des espaces en cohérence avec un program- me de vie négawatt	Intervenants : Nicolas Isselé
16h10 – 17h	Je loue, je rénove, je construis ; quels sont les préceptes d'un habitat sain ?	Souligner l'importance du choix des matériaux, compatibilité avec la santé et l'économie d'énergie	Intervenants : Rémi Florian, Vincent Pierré, Nicolas Isselé Questions / Réponses avec les participants

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

### INITIATION À LA BIOLOGIE DE L'HABITAT - RÉMI FLORIAN, BIO ESPACE, INGÉNIEUR/CONSEILLER EN BÂTIMENT - NICOLAS ISSÉLÉ, MEMBRE DU GROUPE « LA FONTAINE AUX ABEILLES » À SAVERNE

#### INTRODUCTION : HABITER EST UN TOUT

Comment vivre dans les espaces que l'on construit ? L'être humain doit être au centre car 90% de notre temps est passé entre 4 murs : notre environnement est un environnement construit !

Bio Espace propose une formation sur 3 années sur la biologie de l'habitat.

**Ce modèle constructif a aujourd'hui un label « construction biologique » en phase pilote avec plusieurs axes à respecter :**

- Matière énergie
- Biologie du corps par rapport aux interfaces environnementales
- Psychologie, rapports sociaux

Le terme Biologie de l'habitat est préféré au mot habitat écologique car il a un sens plus global.

Théorie qui trouve son développement depuis la prise de conscience de la nécessité d'un développement durable au sommet de la Terre à Rio en 1992 : « Les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au développement durable – droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature »

#### Les domaines d'étude de la Biologie de l'habitat regroupent une multitude de paramètres :

- Géologie, sol
- Ergonomie fonctionnelle
- Matériaux lourds et ensemble des matériaux y compris les déchets
- Eau
- Chimie de l'air : bruits, résonance
- Champ électromagnétique, élect. statique, ionisation de l'air
- Climat
- Aspect relationnel, lien avec l'habitat et lien interne externe ...

Or, on constate que notre environnement intérieur est toujours plus pollué que l'air extérieur. C'est lié à ce qui est interne à l'habitat :

- Produits chimiques : produits ménagers, mousses, peintures, vernis sur les surfaces murales

- Fibres minérales : poussières, pollens qui passent via l'air dans nos poumons. Un des objectifs est de rendre les fibres bioassimilables
- Oxydes de combustion : chauffage, cuisinière (400 morts par an liés aux oxydes de carbone), aldéhydes, ...
- Radio et hyperfréquence, champ électromagnétique : four à micro onde, alarme sans fil, ...
- Electricité statique
- Radon : très présent dans les sols granitiques

La philosophie du label utilise les 4 éléments fondamentaux dont il faut chercher à respecter le fonctionnement naturel : le feu, l'air, l'eau et la terre qui fonctionnent en cycle. Nos bâtiments sont-ils perméables à ces cycles biologiques ?

Point de départ : l'analyse du terrain, quelles sont les énergies présentes et comment utiliser les 4 éléments et les 4 cycles pour faire un projet harmonieux ?

Ces cycles sont intégrés dans des choix de construction : l'environnement, le terrain d'assiette, l'enveloppe bâtie, les flux.

Pour cela, il faut considérer le bien-être des occupants sur 3 plans (outils de perception de l'environnement) :

- les 5 sens à respecter
- la biologie interne : pour favoriser la qualité de vie, il faut réduire ces stressseurs biologiques
- la psychologie : chacun a une perception différente de l'environnement, s'adapter à chaque personne.

Implique des choix clés : Santé des occupants, Respect de l'environnement, Matériaux biologiques et équitables, Énergies renouvelables, Bâtiments économes.

Choix clés qu'il faut confronter à une pertinence technique : exemple, on ne s'occupera pas beaucoup du confort d'été dans une école ni de l'isolation dans un local qui sert très peu.

Cette méthodologie de conception vaut à la fois sur du logement, des services, des entreprises : projet de labellisation pilote d'un bio-quartier à Belrupt, rénovation d'un hameau périgourdin à Saint Cybranet, Hacienda Ecolodge dans le Jura pour le tourisme.

Présentation sommaire du Projet de Saverne qui servira de cas d'application :  
Création du groupe avril 2006 avec l'objectif de réfléchir à l'habitat écologique. Accompagnement par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.  
Zone semi-rurale qui ne présente pas forcément les mêmes contraintes qu'en ville mais réflexions sur l'espace partagé.  
Rémi Florian fait partie du groupe d'habitants ce qui n'a pas empêché l'émergence d'une vraie démarche de groupe (rédaction d'une charte sur les valeurs pendant un an).  
Tout le groupe partage la démarche de construire selon la biologie de l'habitat.

## PRISES EN COMPTE DE LA BIOLOGIE DE L'HABITAT DANS LES 4 CYCLES DE CONSTRUCTION ET APPLICATION À LA FONTAINE AUX ABEILLES :

### 1) L'environnement :

courses solaires d'été et d'hiver, masque dans le paysage (bâti ou végétal, géographie), hauteur solaire pour masquer en été et laisser entrer le soleil en hiver  
démarche de simplicité, supprimer la surenchère technologique, c'est l'enveloppe et la pertinence des formes qui vont donner au projet sa valeur écologique : par exemple, ventilation naturelle et non double flux (qualité de l'air à la sortie des gaines pas forcément bonne car moins d'ionisation négative qui sert à transporter l'oxygène dans le corps)  
rose des vents, pluies, neige, foudre par enquête auprès du voisinage  
environnement extérieur du bâti comme les réverbérations  
utilisation d'un vidéoliosite pour connaître tous les masques à toutes les heures de la journée et toute l'année à 360°  
pluies sur les façades vitrées : il est important que les surfaces exposées à la pluie ne soient pas poreuses pour ne pas augmenter la part d'humidité.

Complément : la solution de ventilation choisie à Saverne est un plenum ventilant qui utilise l'inertie du sous-bassement. Le retour d'expérience des puits canadiens montre qu'on arrive à avoir une différence de 15° par rapport à la température extérieure dans les périodes les plus froides ou les plus chaudes.

### 2) Le terrain d'assiette :

- courant d'eau extérieur et sous le terrain, radioactivité locale, champ magnétique
- pollution du sol, pollution électromagnétique, source de bruits, stagnation d'eau et humidité de surface, conductivité électrique du sol, contexte géologique

Complément : faire passer les eaux de profondeur plutôt sur les espaces de circulation aux interfaces des maisons et non dans les pièces à vivre ou à dormir.

### 3) L'enveloppe et les aménagements :

- les matériaux peuvent être électrostatiques ou radioactifs, avec effet réflecteur.
- la respiration des matériaux, osmose entre l'extérieur et l'intérieur qui permet les échanges, perméabilité aux vapeurs d'eau.
- des matériaux avec peu d'énergie grise, biodégradables...

Complément sur l'enveloppe de Saverne : structure bois, isolation en laine de bois projetée, bardage bois, régulateur vapeur en papier, plaques de plâtre.

4) Les flux techniques : doivent être électriquement bio-compatibles, pas de pollution électromagnétique, très basse consommation, valorisation de l'énergie solaire passive (qui doit primer sur le solaire actif), ventilation raisonnée, qualité ionique de l'air respiré, limiter la pollution de l'air, récupération des eaux de pluies, valoriser les parties minérales.

Les partenaires de la réussite d'une habitation respectant les principes de la biologie de l'habitat : MOA, MOE, AMO, labelliseur bio.

Bio Espace travaille en réseau avec Ecologie et Habitat/ Biologie de l'habitat : professionnels qui ont suivi une formation en biologie de l'habitat (site internet avec listes des professionnels formés : bio-espace.com)

## INITIATION AU SCÉNARIO NÉGAWATT – VINCENT PIÉRRÉ, TERRANERGIE, MEMBRE DE NÉGAWATT.

L'ensemble de Terranergie : bureau d'études thermique qui ne travaille qu'avec des matériaux sains et écologiques.

Le scénario Négawatt s'appuie sur la finitude des ressources et prône la sobriété énergétique.

Négawatt n'est pas une association composée uniquement de professionnels mais aussi de particuliers. Elle travaille sur un scénario alternatif au scénario gouvernemental et intègre les idées de sobriété pour pouvoir répondre aux enjeux énergétiques avec les énergies renouvelables.

La présentation est disponible sur le site internet de l'association Négawatt :

<http://www.negawatt.org> (résumé : <http://www.negawatt.org/telechargement/Scenario%20nW2006%20Synthese%20v1.0.2.pdf>)

L'association est née lorsque la problématique énergétique n'existait pas : prix du pétrole peu cher, le problème était méconnu, on ne parlait pas encore de pics de ressources. Le modèle actuel trouve ses limites dans les limites en ressources de la planète.



## NOTIONS DE BASE :

Répartition actuelle des productions d'énergies en France :

86% : énergies non renouvelables

14% énergies renouvelables hydrauliques et bois

0,5% véritable énergies renouvelables avec un potentiel de croissance

Analyse du pic du Hubbert ou pic pétrolier.

Chaque gisement présente une courbe en cloche : on l'exploite, on atteint le maximum de production et puis la production baisse. Pour le monde entier (somme de tous les gisements), on est déjà sur une courbe stable (production à son maximum) voire à la baisse.

De plus, il y a une corrélation entre le prix du baril et les récessions.

Actuellement, on ne ressent pas encore les effets du pic car on a augmenté la prospection afin de maintenir une stabilité de la production pendant quelques années mais la chute de production sera plus forte puisque les réserves ne sont pas extensibles.

Complément : l'uranium est aussi une ressource rare avec une courbe en cloche mais on peut exploiter de plus en plus de gisements puisque le prix se multiplie et fait bouger le seuil de rentabilité de chacun des gisements connus. Le pic gazier de l'Europe a été passé en 2010 et donc l'Europe se fournit de plus en plus en Russie.

## DÉTAILS DU SCÉNARIO NÉGAWATT :

La tendance d'augmentation de la conso ne peut pas continuer. Il faut d'abord travailler à faire baisser la demande avant de remplacer par des énergies renouvelables :

- 1) sobriété
- 2) efficacité
- 3) renouvelables

Il vaut mieux faire la promotion de la finitude des ressources plutôt que de parler du changement climatique car cela a plus d'impact auprès du public.

Les réductions d'émission de CO2 seront une conséquence du reste de la démarche

Remarque : internet consommera 20 à 25% de l'énergie d'ici à 2050 et donc la dématérialisation n'est pas la solution.

Actuellement : chaque français émet 10 tonnes de CO2 par an. A titre d'exemple :

- 1 A/R Paris/New York = 1,5t de CO2
- chauffage au fioul d'une maison peu isolée = 6 à 9t de CO2
- 1kg de viande de bœuf = 31kg de CO2

Contraintes : Obligation de réduire notre crédit émission personnel à 2t et il n'y a pas d'alternative aux carburants pour le transport

### 1) Sobriété

Exemple de gaspillage : lampadaire boule

Ressource initiale = 100

Opération d'extraction, transport, raffinage : il reste 85

Opération de transformation (rendement, perte en chaleur) : il reste 28

Acheminement - Perte en ligne (effet joule) : il reste 25

Rendement de la lampe à incandescence : il reste 2

Perte liée à la conception du lampadaire (qui illumine le ciel) : il reste 0,4 pour éclairer la rue

Perte liée au mauvais entretien du lampadaire : il reste moins de 0,1 et en plus l'éclairage est souvent inutile !!!!

### 2) Efficacité

On peut augmenter le rendement énergétique à la production, la consommation...

Exemple de l'étiquette sur les appareils électroménagers qui ont permis un gain de facteur 16 entre un appareil A++++ et un appareil E,

Exemple des bâtiments inutilement énergivores dans les zones commerciales.

La rénovation très basse énergie est de première importance car 85% de la problématique bâtiments est sur la rénovation et il existe la même marge de manœuvre que pour les frigos !

Application pratique pour du logement social du Toit Vosgien qui a été rénové en passif : 1100 euros par m2 de coût travaux avec rénovation complète de l'intérieur, utilisation de produits sains locaux à cycles maîtrisés.

Cas simple, peu de composants à l'intérieur - Isolation extérieure avec 32cm cellulose sur ossature bois massif et bardage bois massif. Consommation estimée : 13kWh/m2/an

### 3) Renouvelable

Le scénario Négawatt ne repose pas sur des ruptures technologiques.

Exemple de proposition : production électrique en cogénération, associé à des cycles combinés, sortir du nucléaire, développer principalement l'éolien et l'hydraulique.



---

## **VALEURS SOCIALES**

---

Habitat groupé en locatif HLM

---

La mixité générationnelle

---

## ATELIER N°3

### HABITAT GROUPÉ EN LOCATIF HLM

Samedi 20 novembre : 9h00 / 12h00

Intitulé complet de l'atelier :

« Comment développer l'habitat participatif en dehors de parcours en accession à la propriété ? Le rôle des bailleurs sociaux et des autres acteurs du logement social. Expériences historiques et perspectives ».



#### Modérateur

• François DESRUES  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
francois.desrues@gmail.com

#### Secrétaire

• Anne-Laure EUVRARD  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
al.kroh@gmail.com

#### Intervenants

• Cécile VIALON  
Association EHG  
c-jm.viallon@orange.fr  
• Philippe GANTIER  
Association EHG  
philippe.gantier@laposte.net  
• Patrick TEXIER  
Association Making Hof  
p.texier@lesarchitectes.com  
• Christiane HEBDING  
Association Habitat et  
Humanisme  
alsace@habitat-humanisme.org  
• Emmanuel KLING  
Association Habitat et  
Humanisme  
ekling@wanadoo.fr

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- RÉPONDRE À L'ENJEU D'UNE DIVERSIFICATION SOCIALE DU MOUVEMENT (COOPÉRATIVE D'HABITANTS OU NON)
- POSITIONNEMENT DES BAILLEURS VIS-À-VIS DE L'HABITAT PARTICIPATIF SUR LE TERRITOIRE DE LA CUS
- MONTAGE JURIDIQUES POSSIBLES : CO-PROMOTION ? VEFA ?
- POINTS À RÉSOUDRE DANS LE PARTENARIAT AVEC LES BAILLEURS : LE FINANCEMENT INITIAL DES LOCAUX COMMUNS, DE LA COOPTATION CONCERTÉE ENTRE LE GROUPE ET LE BAILLEUR POUR LES RENOUVELLEMENTS DE LOCATAIRES, DE L'ACCESSION PROGRESSIVE À LA PROPRIÉTÉ...POUR CEUX QUI LE DÉSIRERAIENT

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9H - 9H10	Présentation de l'atelier	Information des participants	Modérateur
9h10-9h50	Présentation d'une expérience en cours dans le projet « Making Hof »	La co-promotion entre un groupe d'auto-promotion et Habitat et Humanisme	Intervenants : TEXIER + HEBDING + KLING (départ P.Textier à 9h30 maximum) Question/Réponses avec les intervenants
9h50-10h30	Recueil des projets en cours ayant des objectifs de mixité sociale	Donner la parole aux participants de l'atelier pour présenter leurs démarches sur la mixité sociale dans les projets	Prise de parole libre sur le thème avec relance du modérateur
10h30 - 10h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
10H40-11H40	Présentation d'expériences historiques	Montrer quels montages ont été mobilisés pour permettre les expériences historiques	Intervenants : EHG Questions / Réponses avec les participants
11H40 -12h10	Et aujourd'hui ?	Connaître la position des bailleurs sociaux vis-à-vis de ces démarches.	Prise de parole de la part des bailleurs présents ou de participants qui sont en rapport avec des bailleurs



## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

Introduction de l'atelier : La mixité sociale au cœur des débats, il y a des solutions à trouver pour « démocratiser » l'habitat groupé qui regroupe différentes catégories (autopromotion, coopérative, habitat participatif)

**PRÉSENTATION DU PROJET « MAKING HOF », HABITAT GROUPÉ AVEC 2 LOGEMENTS QUI APPARTIENDRONT À HABITAT ET HUMANISME - PATRICK TEXIER, ARCHITECTE ET MEMBRE DU GROUPE D'HABITANTS PUIS CHRISTIANE HEBDING, PRÉSIDENTE DE HABITAT ET HUMANISME ALSACE ET EMMANUEL KLING, RESPONSABLE DE L'ANTENNE DU BAS-RHIN, SOCIOLOGUE DE FORMATION :**

Le projet a fait partie de la consultation de la ville de Strasbourg « 10 terrains pour 10 immeubles durables » qui est une opération valorisant des terrains « dents creuses » et mixité entre habitation et activité professionnelle.

### Les objectifs principaux du groupe :

- Economies, simplicité constructive et auto-construction.
- Caractère égalitaire du projet : tout le monde a la même orientation, la même vue, ce sont des maisons accolées de même taille.
- Local d'activité : gîte urbain qui sera une SCI de tous les copropriétaires.
- Le projet comporte 8 logements dont 2 pour Habitat et Humanisme, des T3 de 80m<sup>2</sup> et des T4 de 95 m<sup>2</sup>, la performance énergétique est quasi passive, les maisons sont sur 2 ou 3 niveaux, une partie de jardin est privative et une autre partie collective.
- La Charte de vie collective est assez détaillée : éducation des enfants, partage de services, pas de différence entre propriétaire et locataire.

### La rencontre avec Habitat et Humanisme :

le groupe était « trop » homogène et ils étaient donc sensibles à l'intégration de logement social.

Comment les intégrer au montage de l'opération ?

1. problème juridique.
  2. modification technique : pour garantir les maisons de Habitat et Humanisme, il ne faut pas d'auto-construction pour leur partie.
  3. évolution du programme : le groupe ne souhaitait pas de cave au départ mais il faut en faire pour Habitat et Humanisme.
- Cette coopération n'a pas eu d'influence sur la forme du logement, il n'y a pas d'attribution au préalable du logement de chacun.

Comment intégrer les locataires par rapport au groupe d'auto-promoteurs propriétaires?

### Précisions sur l'association Habitat et humanisme :

Habitat et Humanisme réalise des logements sociaux pour personnes défavorisées. La fédération nationale regroupe 50 associations dans toute la France.

Les appartements sont acquis par une foncière qui est déjà propriétaire de 2000 logements à travers la France. Ces logements s'adressent prioritairement à des familles, personnes isolées, familles monoparentales en difficulté. Chaque locataire est accompagné par 1 ou 2 bénévoles pour s'adapter au mieux dans son logement. L'objectif est de réinsérer les gens dans la vie à travers un logement décent.

A l'origine Habitat et Humanisme avait demandé un terrain à la CUS pour construire du logement mais celle-ci n'a pas pu y répondre. Ils ont ensuite exposé leur projet d'acquisition des 2 logements de Making Hof. La CUS a été favorable car cela assure la mixité du programme. Habitat et Humanisme est aujourd'hui sollicité sur d'autres projets par la CUS et cela à donner l'idée d'intégrer aussi des bailleurs sociaux.

### LE MONTAGE DU PROJET :

#### 1. Préalable :

- Il faut que le groupe d'autopromotion soit ouvert à la mixité sociale ce qui n'est pas toujours le cas car les projets actuels sont encore souvent menés par des catégories socioprofessionnelles élevées.
- Il faut également un bailleur qui ait une politique de logements « diffus » car ce montage demande beaucoup de travail pour peu de logements (construction du dossier d'agrément, du dossier de consultation des entreprises, etc).

- Chez Habitat et Humanisme, c'est grâce au bénévolat que ces opérations sont permises.
- Un pourcentage de 25% de logements sociaux semble être la bonne proportion.

D'une part, les 2 entités (groupe d'autopromotion et Habitat et Humanisme) ne peuvent travailler au sein de la même structure car c'est interdit dans les statuts de Habitat et Humanisme.

D'autre part, le groupe d'autopromotion ne peut pas vendre en VEFA à Habitat et Humanisme car cela les obligerait à avoir une garantie dommage ouvrage et une garantie finale d'achèvement. Ces garanties sont trop chères en auto-construction ou nécessitent une prise de risque trop importante pour les auto-promoteurs.

La solution trouvée est que chacun est Maître d'Ouvrage chez lui, chacune des 2 parties achète directement le terrain à la ville et le permis de construire vaudra division. Ensuite, au moins le gros œuvre sera commun.

La limite du foncier passe au milieu du mur mitoyen.

De façon plus précise, et dans ce cas particulier, il y a même 3 Maîtres d'Ouvrage : la Foncière Habitat et Humanisme, le groupe d'autopromotion (SCIA), la SCI du gîte urbain (le terrain est donc aussi divisé en 3).

La question du financement des espaces communs n'a pas encore été évoquée entre les parties.

## 2. Financement :

Les logements Habitat et Humanisme seront destinés au dispositif PLAI (loyer le plus bas pour les revenus les plus bas).

Le prix du foncier est lié au statut de bailleur social et correspond à environ 200Euros du M2 de SHON (marché libre entre 300 et 700 Euros. On peut préciser que le prix du terrain est du même ordre de grandeur pour le groupe d'autopromotion car la ville leur octroie une décote liée à la performance énergétique du bâtiment.

Le prix de revient des logements est de 2300Euros TTC/m2 SHAB, coût d'opération total ramené à la maison y compris les locaux communs.

Cependant la surface moyenne des T3 est de 68m2 et les logements ici font 80m2 donc il est plus difficile de trouver l'équilibre financier (pas d'ascenseur = gain de 6%). Le bailleur mène une réflexion pour augmenter son prix admissible à l'acquisition par rapport à une diminution des charges d'utilisation (maison passive).

## 3. Relation Propriétaire/Locataire :

Il s'agit de savoir comment choisir les familles et comment vivre ensemble.

Dans tous les cas, un accompagnement des locataires par des bénévoles est prévu.

Il est aussi envisagé de les faire participer aux travaux de finition des locaux communs et espaces extérieurs collectifs afin de les intégrer au groupe avant leur emménagement. Les conditions d'accès aux locaux communs restent à travailler.

Concernant les conditions d'attribution, comme l'habitat est diffus, il n'y aura pas de réservataires

Habitat et Humanisme choisira les locataires lors d'une commission d'attribution à laquelle participera un membre du groupe d'autopromotion. Le critère de la motivation sera sûrement le critère premier pour ce choix.

Enfin, Habitat et Humanisme aide aussi le groupe d'autopromotion à se financer en travaillant sur les montages fiscaux. C'est une innovation mais les projets suivants bénéficieront du partage d'expérience.

Mais les difficultés seront surtout présentes au quotidien et non sur le montage : gestion du temps long de cette opération, les bailleurs classiques n'aiment pas trop être en copropriété car cela crée des difficultés de gestion du patrimoine.

## Autres exemples de montage entre auto-promoteur et bailleurs sociaux :

- Sur Montreuil, Habitat solidaire (bailleur de Montreuil) essaye de s'inscrire dans un projet un peu similaire.
- Sur Nancy : le groupe Eco-Ilôt avec le bailleur MMH (Meurthe et Moselle) qui a une part dans le groupe.

## PRÉSENTATION DU PROJET « LA VIORNE », HABITAT GROUPÉ EN LOCATIF HLM DEPUIS 1985, CÉCILE VIALON, HABITANTE ET MEMBRE D'EHG :

### 1. La gestation

Né d'un rêve en 1979. Plusieurs personnes ont fait le constat que chacun vit chez soi et elles se sont regroupées dans un immeuble HLM. Il n'y a pas de partage d'espaces communs.

Le groupe se stabilise autour de 12 familles, la majorité ne voulait pas accéder à la propriété mais préférerait rester en location.

Ils ont rédigé une lettre à 3 offices HLM : « Accepteriez vous de construire un immeuble qui serait conçu par les familles ? » Une seule réponse par Pluralis qui voit dans l'habitat groupé une alternative.

L'opération devra être renouvelable et permettre la mise à jour des textes règlementaires. La mise au point est longue et difficile : 2 architectes ont fait des esquisses sur les propositions des habitants (contrainte de prix en plus), la 3ème proposition sera faite par un membre du groupe qui était graphiste. Un entrepreneur local a répondu à l'appel d'offre.

Le loyer sera plus cher que la norme car les revenus des locataires le permettent et le logement est de meilleure qualité.

Une convention entre le groupe et la société d'HLM permet d'intégrer les espaces communs dans le calcul du loyer et prévoit une instance des parties pour discuter des problèmes.

## 2. La naissance (1985-1992)

L'association créée récupère la participation de chaque famille pour l'entretien et les charges des parties communes. Elle établit un règlement.

Il a fallu « fabriquer » les pièces communes, la salle commune servait pour : fêtes de famille ou entre amis, réunions associatives ou politiques avec présence d'un résident exigée.

Quelques rencontres avec l'office HLM sont nécessaires pour les travaux à la charge du propriétaire.

## 3. Croissance (1992-2001)

L'office HLM applique les surloyers.

Un nouveau projet pour ceux qui veulent devenir propriétaires et réduire les locaux communs (dans le quartier commun).

Des Départs pour mutation.

Seules 3 familles restent mais ne trouvent pas de nouveaux adhérents, ce sont les offices HLM qui attribuent les 10 logements vacants sans informer les futures familles. Des réunions d'informations pour les nouveaux permettent d'avoir rapidement une bonne implication, l'occupation de la salle commune, la participation aux travaux.

En 2000 : certains locataires demandent au bailleur d'acheter les logements, ce qui est accepté. Deux familles d'origine sur 3 achètent mais cela n'a rien changé au fonctionnement de l'association.

C'est la rotation des locataires qui n'a pas été facile à vivre et qui a fait naître l'idée de devenir propriétaire.

## 4. L'âge adulte (2001-2010)

Les logements changent de main : aujourd'hui il n'y a plus que 2 locataires et 11 copropriétaires.

Le Syndic gère les 13 appartements. L'association gère les parties communes : chacun est responsable d'une ou 2 tâches dans le nouveau règlement.

L'intergénérationnel s'est installé de fait. En 2010 : il y a 20 adultes, 10 enfants, 6 couples, 7 familles monoparentales. Ils reçoivent des groupes en projet qui voient dans la salle de réunion ce qu'ils veulent pour eux !

## Retour d'expérience :

Favoriser le développement d'une nouvelle forme d'habitat dans logement social.

Participer à la conception et la mise en œuvre du logement.

Choix partiel des nouveaux arrivants.

La rencontre entre habitants et bailleur est possible !

Les usages ne s'imposent plus de l'extérieur, éclatement des modèles architecturaux (les habitations groupées ne se ressemblent pas car elles dépendent du groupe).

Les habitants ne trouvent pas de réponse dans l'habitation classique.

Plusieurs mouvements : valeurs d'autogestion présente dès 70, intégration de la dimension environnementale plus tardive.

Pas de regret et nouveau projet pour bien vieillir ensemble.

## PRÉSENTATION DU PROJET « LES CRIEURS » À VILLENEUVE D'ASCQ, HABITAT GROUPÉ EN LOCATIF HLM DEPUIS 1978, PHILIPPE GANTIER, HABITANT ET MEMBRE D'EHG :

Le projet date de 1978 et est celui de 9 familles qui habitaient comme locataires sur Lille. Il a été facilité par l'aménageur de la ville nouvelle.

Le groupe propose le projet à un bailleur, le bâtiment est livré en 1982.

Dans cet intervalle de temps, une autre société HLM a loué des logements aux futurs co-habitants sur 3 rues adjacentes et les familles ont loué un studio pour tester l'usage des parties communes et permettre un apprentissage mutuel.

L'habitat groupé fait partie d'un îlot central de 240 logements : logement individuel jusqu'à R+4, commerces, mairie de quartier, bibliothèque, poste, non desservi par le métro mais par bus.

Le principe de la cooptation a été négocié avec le bailleur : pendant les 3 mois de préavis, le groupe propose un remplaçant, s'ils n'ont pas trouvé, c'est le bailleur qui choisit la famille. En 15 ans, ce dernier cas ne s'est pas présenté car il y avait file d'attente dans le quartier (les familles participaient déjà aux fêtes communes).

Le groupe ne voulait pas devenir propriétaire.

Plusieurs familles ont quitté la région, les rotations augmentaient et c'est devenu compliqué de réexpliquer les règles chaque année, le mode de décision prenait beaucoup de temps, difficulté avec le système de cotisation pour avoir un budget de loyer des parties communes (15% des surfaces habitables) : salle enfants, allée commune avec cuisine, télé commune, magnéto, 2 chambres d'amis, labo photos, atelier.

L'association a déposé le bilan en 2004 et l'office HLM a converti les parties communes en logement

Cette première expérience a permis la création d'Anagram et du PasSage (Grenoble).

#### **Retour d'expérience :**

L'arrivée de familles en situation précaire (économique, équilibre personnel) n'est possible qu'à dose homéopathique.

Il faut trouver un mode de financement des parties communes afin que les charges soient minimisées par la suite – charge non intégrée dans le loyer.

Jouer un rôle de médiateur dans le quartier.

#### • ECHANGES AVEC LA SALLE

#### • COMMENT CONVENTIONNER UN GROUPE D'HABITANTS ET UN BAILLEUR ? COMMENT ORGANISER UN ACCORD ENTRE GROUPE D'HABITANTS ET BAILLEUR, COMMENT OBTENIR UNE DÉROGATION AUX MODALITÉS D'ATTRIBUTION OU LA COOPTATION ?

Possibilité d'une convention entre l'association et le bailleur mais les futurs habitants doivent rentrer dans les critères d'acceptation de ces logements sociaux.

Société « Habitat de l'III » : étudier la possibilité de créer le groupe parmi le parc de locataires, imaginer un projet avec les locataires comme garants du projet. Cela peut passer par un appel à projet au sein des locataires pour créer un groupe.

**Remarque :** Haute Savoie Habitat le fait déjà, il y aura bientôt un guide édité par la fédération nationale.

L'objectif est de permettre à ce groupe une accession progressive à la propriété (financement PSLA, prêt social locatif en accession : le loyer qu'ils payent bascule dans le remboursement de l'emprunt, location-vente)

Habitat de l'III privilégie le parcours résidentiel (parc locatif consistant au droit local), la coopérative HLM a 2 casquettes : production de logement et accession progressive à un logement.

Il joue un rôle d'accompagnement dans le parcours résidentiel afin de fidéliser les locataires.

#### **Place de chacun :** groupe d'habitants, bailleur, maître d'œuvre ?

Le travail de l'architecte est plus difficile avec un groupe d'auto-promoteurs et la société HLM peut jouer un rôle prépondérant car c'est un soutien au groupe.

En cas de co-maîtrise d'ouvrage du groupe d'auto-promoteurs avec le bailleur (exemple du Village vertical) : ce trio implique plus de réunions à cause de la double

maîtrise d'ouvrage et du besoin de fournir un message commun auprès du MOE.

Dans le cas d'une MAO simple du bailleur, le groupe doit tout de même travailler très tôt avec le MOE pour la rédaction du programme.

Dans le cas d'un partenariat entre un groupe privé et un bailleur ou pour un appel à projet chez un bailleur, le territoire d'implantation du projet est aussi important à cause de l'attractivité.



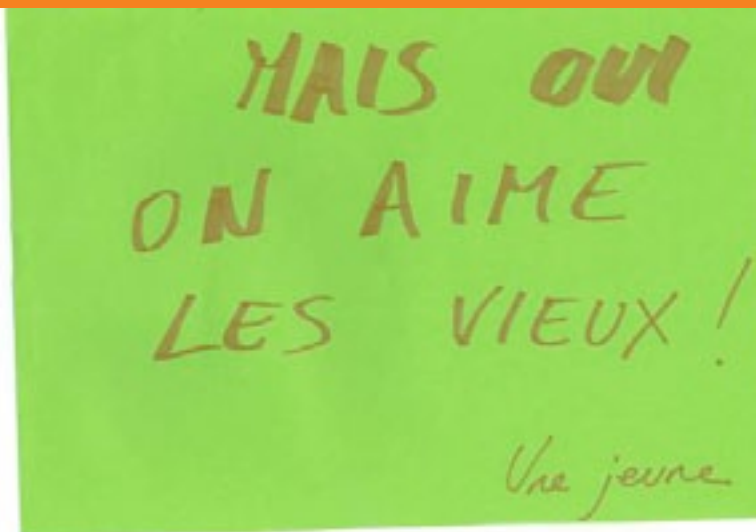
## FICHE

### ATELIER N°6 MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE

Samedi 20 novembre : 14h00 / 17h10

#### Intitulé complet de l'atelier :

« A travers divers témoignages, la mixité générationnelle selon diverses échelles : échelle du logement, échelle du logement collectif, échelle du quartier ».



#### Modérateur

Rémi Trocmé – Directeur de l'Habitat au CG 67  
remi.trocme@cg67.fr  
Erik Dorge – HAB  
erikd@free.fr

#### Secrétaire

• Benoît Petitdemange  
Illeco  
benoit.petitdemange@estvideo.fr  
• Traducteur : Stefan Singer  
Toits de Choix  
sts@toitsdechoix.com

#### Intervenants

• Alfred Becker  
VP du CG 67.  
• M. Philippe Willenbacher chargé de mission de l'Association «1 foyer 2 âges», et un binôme une personne âgée et un jeune.  
• Raphaël Rousseau de Intergénération (Colmar),  
Raphael.Rousseau@r4f.org  
**Landau (Allemagne) :**  
• Rainer Kroll accompagnateur du projet ;  
RKR@gehola.de  
• Manfred Eberlé et Thomas VON TAENFFENBACH  
2 habitants,  
TTA@gehola.de  
• M. Etienne WOLF,  
Maire de Brumath  
• Jean-Michel HOFF  
du GIE Viabitat 67  
• James BONTEMPS  
Dir. Adj. de la FEOSAD  
pour le quartier St-Appolinaire à Dijon

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
14h à 14h15	Mot d'accueil	Enjeux de l'atelier	M. Becker VP du CG 67
14h15 à 14h35	La mixité générationnelle à l'échelle d'un logement		Intervenants : 1 binôme senior/jeune et M. Philippe Willenbacher, chargé de mission de '1 foyer deux âges'
14h35 – 15h20	La mixité générationnelle à l'échelle d'un immeuble	Présentation d'un projet en cours de conception à Colmar, objectifs recherchés et difficultés rencontrées. Présentation d'un projet abouti en Allemagne à Landau avec témoignage et méthodologie présentée par l'accompagnateur du projet, témoignage et ressentis de deux habitants.	Intervenants : Raphaël Rousseau de l'association Intergénération de Colmar. Rainer Kroll, accompagnateur du projet Landau en Allemagne et deux habitants : Manfred Eberlé et Thomas Von Taenffenbach. Etienne Wolf, maire de Brumath et Jean-Michel Hoff, Directeur du GIE Viabitat 67
15h20 – 15h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
15h40 – 16h	Echanges avec la salle		Prise de parole libre sur le thème avec relance des modérateurs
16h – 16h30	La mixité générationnelle à l'échelle d'un quartier		Intervenants : James Bontemps, Directeur administratif de la FEOSAD.
16h30 à 16h50	Echanges avec la salle		Prise de parole libre sur le thème avec relance des modérateurs
16h50 à 17h10	Conclusion et perspectives		M. Alfred Becker, VP du CG 67

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

**Introduction par Mr Becker** du Conseil Régional du Bas-Rhin (CG 67) qui rappelle que l'habitat doit avoir une vision globale au travers du plan départemental de l'habitat (diagnostic, stratégie) avec une vision territorialisée (scot notamment). L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages se fait sur toutes les tranches d'âge ; la mixité générationnelle est un enjeu important pour le CG 67

### LA MIXITÉ GÉNÉRATIONNELLE PEUT S'ENVISAGER À 3 ÉCHELLES.

#### Au niveau d'un appartement :

##### **Association 1 foyer 2 âges Mr Willenbacher 1foyer2ages.free.fr**

Une personne âgée partage son domicile avec des jeunes étudiants ou travailleurs de 18 à 30 ans. La mise en relation s'effectue via une association intermédiaire grâce à un site internet dédié pour les étudiants ou par un bureau par des travailleurs sociaux. L'accompagnement et l'intégration des jeunes se font grâce à l'association mais aussi grâce aux enfants de la personne âgée. Contraintes économiques 15 euros/mois pour les 2 parties et adhésion de 20 euros. Le jeune doit être présent le soir. Avantages de la formule : la personne âgée évite un placement prématuré en EHPAD ou en maison de retraite et le jeune trouve un logement pour un coût modéré ; de plus, réponse à l'isolement et à la solitude des personnes âgées. Sans remplacer l'auxiliaire de vie ou les différents acteurs de soin, l'hébergé assure une présence ponctuelle et rassurante. Selon le binôme créé par l'association, un échange de qualité peut se produire.

#### Au niveau d'un immeuble :

- Question sur la **modularité des appartements** : réflexion sur une adaptabilité de l'habitat aux changements de modes de vie et d'attentes spécifiques. Réflexion sur les besoins de surfaces nécessaires privatives / partageables (chambre d'amis, ateliers de bricolage ou artistique, buanderie, etc.). Mais qui peut financer les espaces communs ? Est-ce une question d'élus et de politique ou est-ce une question citoyenne ?

Projet de réhabilitation d'un ancien hôtel restaurant présenté par Mr Wolf maire de Brumath et Mr Hoff Viabitat 67 :

Début de réponse avec la commune de Brumath (67) – Etienne Wolf et Jean-Michel Hoff, élus- se sont penchés sur la question à travers le cas d'une reconversion d'un hôtel-restaurant en résidence seniors et juniors avec création d'un espace commun (restaurant). Un GIE (groupement d'intérêt économique) fut créé à l'initiative du CG 67 du Bas-Rhin, regroupant bailleurs sociaux, finances coopératives, etc. Le GIE Viabitat 67 a eu pour missions l'étude de faisabilité du projet (la capacité du site à répondre aux orientations fixées), la reconnaissance des publics-cibles, la recherche du canevas financier d'intervention et l'étude du mode de gestion par la suite. Pour optimiser la redevance, les espaces communs sont financés grâce à un montage en foyer-logement. Les difficultés à monter de tels projets sont d'ordre juridique, financier et politique (quid des voisins ?). La rentabilité financière est aléatoire compte tenu de la rénovation lourde et du prix d'acquisition du foncier.

- Volonté de créer des temps d'activités communs entre les habitants.

- Forte composante intellectuelle avec une recherche de mise en connaissance/relation des différentes tranches d'âges pour un enrichissement mutuel. Une charte intérieure assure le plus souvent la transmission de cette composante, mais c'est surtout le statut juridique et financier qui est suffisamment ficelé pour contenir et faire perdurer la cohérence du projet (une association peut être propriétaire des biens et tout habitant est locataire, ou bien une coopérative d'habitants, ...).

**Exemple avec l'association Intergénération – [www.intergeneration.net](http://www.intergeneration.net)** (Raphaël ROUSSEAU, responsable de l'association). Portage privé d'une opération soignée d'intégrer la réflexion globale de l'habitat et du 'bien-vieillir' des personnes âgées dans un projet.

#### **Présentation d'un groupe d'autopromotion allemand ([lawoge.de](http://lawoge.de)) par Mr Von Taeuffenbach et Mr Eberlé ainsi que leur AMO Mr Kroll à Landau**

Une première tranche habitée de 17 logements, outre des locaux mutualisés, supporte un appartement adapté à 3 personnes dépendantes. Dès le départ le projet est intégré par les politiques qui soutiennent l'animation. Pour ce type de projet il est important de jouer l'intelligence collective. Le système est coopératif ; les fonds propres pour une telle opération doivent être au minimum de 25% sur cette opération ils ont été de 55%. Le prix de cession est de 200€m<sup>2</sup> de Shon pour un prix de sortie de 2400 euros TTC. Pour réussir un tel projet 3 critères sont importants : une bonne volonté du groupe, une perspective de réalisation, et l'importance du conducteur de projet indépendant.

#### Au niveau d'un quartier :

##### **Présentation par Mr Kroll** du Quartier Am Albgrün à Karlsruhe voir site internet

Sur un lieu de rénovation urbaine (sol pollué), l'ambition politique est de favoriser la mixité générationnelle et fonctionnelle. Chaque projet (autopromotion, coopérative, bailleurs, promotion commerciale) participe au financement d'une structure morale, à hauteur de 5% du coût total de chaque opération, qui va gérer les lieux et locaux communs à travers une démarche de coproduction de l'urbanisme.

##### **Présentation par Mr Bontemps du FEDOSAD** du quartier Générations à Saint-Appolinaire (proche Dijon)

Dès le départ la mixité est prévue notamment à travers un programme de 76 logements sociaux, une partie réservée à des jeunes couples et l'autre à des retraités. De nombreux services sont disponibles (crèches, point accueil ..... ) favorisant l'échange. Une charte d'usage fonctionne et tous les logements sont adaptés aux personnes dépendantes.

**Conclusion par Mr Becker**, Vice Président CG67 autour de quelques idées fortes : Esprit de responsabilité, assistance technique, rester humble et pragmatique, expérimenter, fortes volontés humanistes, création de nouveaux métiers tel que l'ingénieur du vivre ensemble.

# LES COOPÉRATIVES D'HLM ET L'HABITAT PARTICIPATIF ET COOPÉRATIF

Par Vincent LOURIER, Fédération Nationale des COOP HLM

## Les coopératives d'Hlm : ce qu'elles sont, ce qu'elles ne sont pas

Les coopératives d'Hlm sont l'une des trois familles d'organismes d'habitations à loyer modéré qui, aux côtés des Offices publics de l'habitat et des Entreprises sociales pour l'habitat, forment le Mouvement Hlm. Plus que centenaire, les coopératives se sont développées à l'initiative du mouvement ouvrier, soucieux de trouver des réponses au mal-logement.

Le véritable essor s'est cependant produit à l'issue de la seconde guerre mondiale, alors que l'appareil de production ne parvenait pas à faire face aux besoins en logement. Parfois en appui du mouvement d'autoconstruction « castors », les coopératives d'Hlm ont produit de 1945 à 1975 plus de 200.000 logements sous la forme de location attribution et 40.000 logements en location coopérative. Cette dernière formule, mise en œuvre par exemple pour la Maison Radieuse du Corbusier à Rezé-les-Nantes, permettait une appropriation collective de l'habitat. Les lois Chalandon de 1971 ont interrompu cette dynamique et ce n'est qu'au début des années 90 que les coopératives d'Hlm ont pu retrouver toute liberté pour construire des logements.

Les 165 coopératives d'Hlm existantes interviennent régionalement et principalement dans le champ de l'accès sociale à la propriété mais certaines d'entre-elles, et notamment les coopératives alsaciennes, exercent aussi le métier de bailleur social ou de gestionnaire de syndic. 5.000 logements ont été ainsi mis en chantier en 2009 sur toute la France.

## Une coopérative d'Hlm est à la fois une société anonyme à statut coopératif et un organisme d'Hlm :

- au statut coopératif, il emprunte ses règles de gouvernance, l'obligation pour les utilisateurs de devenir sociétaire, une lucrativité limitée, l'impartageabilité des réserves, la distribution limitée de dividendes,
- au statut Hlm, il doit l'encadrement de ses compétences (l'objet social), son régime fiscal et comptable, un dispositif de contrôle exercé par l'Etat.

## Les coopératives d'Hlm et l'habitat participatif et coopératif

De part leur statut coopératif, les coopératives d'Hlm ont une grande sensibilité à la problématique de la participation, même si elles ne sont pas toujours « outillées » pour répondre aux sollicitations dont elles font l'objet. Sans remonter à l'époque des Castors, elles ont promu, au milieu des années 80, des expérimentations avec le Mouvement de l'habitat groupé autogéré. Depuis quelques années, certaines coopératives d'Hlm et leur Fédération sont interpellées par des groupes d'habitants ou des élus locaux pour qu'elles accompagnent la promotion d'opérations d'habitat participatif et/ou coopératif.

Cependant, l'hétérogénéité des groupes d'habitants à l'origine de ces interpellations et l'aspect parfois contradictoire des attentes exprimées rend complexe l'insertion des coopératives d'Hlm, acteurs plus institutionnels, dans les projets.

Pour donner aux coopératives d'Hlm des outils de compréhension et les inciter à intégrer ces démarches participatives, la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm, avec le soutien de l'Union sociale pour l'habitat, a pris l'initiative de constituer une « boîte à outils » au travers d'un guide pratique destiné aux organismes d'Hlm et à tout acteur s'intéressant à l'habitat participatif et coopératif. En particulier, ce guide apporte des clés d'action, formalisées principalement par un exposé des outils juridiques mobilisables et des monographies des projets les plus avancés. Il sera disponible début 2011 et traduit concrètement l'engagement des coopératives d'Hlm aux côtés des habitants et des élus locaux.

*Vincent Lourier est Directeur de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm depuis juillet 2007. Il est co-auteur de l'ouvrage La place de la forme coopérative dans l'habitat en France (PUCA, 1998) et a contribué au rapport sur « La question foncière » adopté par le Conseil économique et social en 1995. Il est diplômé de l'Institut d'études politiques de Rennes et de l'Institut d'urbanisme de Paris.*

# LE PARI DE L'AUTOPROMOTION À TÜBINGEN

*Par Cord SOEHLKE, Adjoint au Maire de Tubingenen chargé de l'Urbanisme*

L'habitat participatif est un sujet discuté depuis de nombreuses années en Allemagne et qui joue un rôle important dans les projets urbains.

Tübingen se situe à 40 km au sud de Stuttgart et compte 86 000 habitants et 30 000 emplois. La ville, très marquée par son université, une des plus anciennes d'Allemagne (fondée au XV<sup>e</sup> siècle), est agréable et attractive. Les besoins en logements sont importants, ce qui explique le pari de l'autopromotion fait par la Ville de Tübingen.

Le projet naît à partir du début des années 90, dans le sud de la ville, sur 65 ha d'un terrain où était installée l'armée française : l'ancienne caserne a été utilisée dans le développement urbain comme à Fribourg. Le gouvernement était propriétaire des terrains, qui ont été acquis par la Ville pour mettre en place son projet de renouvellement urbain, réalisé en autopromotion. Les 1<sup>ers</sup> bâtiments sont sortis de terre à partir de 1996-1997.

## **Le projet recouvrait trois objectifs principaux :**

- Le sud de la ville était la partie de la ville où personne ne voulait habiter. On y trouvait des industries, de grandes routes, des supermarchés... Il s'agissait donc de donner un caractère plus attractif au sud par ce projet de renouvellement urbain.
- Densifier la ville et ne plus construire à partir de rien sur des terrains non urbanisés en périphérie, pour répondre à des objectifs écologiques.
- Construire des structures urbaines nouvelles pour Tübingen.

L'objectif intrinsèque était de faire de l'urbanisme et de poursuivre des objectifs d'urbanisme. L'autopromotion a servi d'outil pour les atteindre.

La mixité fonctionnelle était imposée dans les projets, avec un mélange de logements et de travail dans chaque immeuble. De plus, les circuits courts ont été privilégiés, pour créer des proximités.

La Südstadt de Tübingen est aujourd'hui un quartier dense, avec 250 personnes par hectare qui travaillent et habitent sur place. Les anciens bâtiments militaires ont été utilisés et transformés, faisant entrer ce quartier dans une nouvelle histoire civile et pacifiée.

Les espaces publics jouent un rôle important dans le quartier. La place de la voiture a été repensée : elle a une place réduite, avec peu de parkings situés en périphérie.

Le quartier présente également une mixité morphologique. La Ville ne souhaitait pas créer un quartier uniforme fait de grands blocs mais un quartier comme autrefois, avec de petites parcelles, qui sont découpées à la demande en fonction des besoins des différents groupes d'autopromotion. De plus, les projets ont été menés dans une réflexion de l'intégration des bâtiments nouveaux dans les anciennes casernes.

## **Montage des projets**

Au début, il y a une idée, un concept. Les groupes d'intérêts se constituent pour acquérir telle ou telle parcelle. Suite à des entretiens pour évaluer la solidité et la qualité des projets, la ville donne une option d'achat sur les terrains, de 6 à 9 mois, pendant lesquels les prix restent fixes. L'objectif de la ville est d'avoir les meilleurs projets. Le groupe peut ensuite acheter le terrain et finaliser son projet.

Le métier d'accompagnateur de groupes s'est développé de manière spontanée à Tübingen. Au début, c'était des personnes appartenant aux 1<sup>ers</sup> groupes : des architectes, des géographes, des conseillers fiscalistes... Près de 10 personnes exercent aujourd'hui ce métier. Des standards ont été mis en place avec la ville, comme des modèles de contrats. Ces personnes façonnent les groupes et les projets. Elles jouent un rôle de multiplicateur et de collecteur de projet. Les accompagnateurs présentent différents profils : certains ont une connotation sociale, d'autres sont de fins négociateurs, font émerger de belles architectures...

L'autopromotion a apporté une diversité et vivacité des projets. Elle permet en outre d'avoir un bon appartement à un prix de 15 à 20% inférieur au marché. Ne pas faire appel à la promotion immobilière est donc un choix pragmatique pour les groupes. Les habitants sont acteurs et non victimes du développement urbain. Impliqués très tôt, ils s'identifient aux projets ; chacun construit son petit morceau de ville et trouve une solution personnalisée à ses besoins.

Il y a eu une évolution dans la composition des groupes pour arriver aujourd'hui à une véritable mixité sociale. Les 1<sup>ers</sup> groupes, marqués par l'écologie, ont voulu construire des maisons écologiques. Aujourd'hui, les gens sont de plus en plus différents et mélangés, avec des groupes intergénérationnels, interethniques, avec des revenus différents. Ceci est visible dans les projets, qui présentent des architectures très différentes, mais aussi des activités diverses. L'habitat social fait partie des projets. Certains comprennent uniquement du locatif social, et chaque projet comprend 2 à 3 logements sociaux.

Le bilan est positif et montre que les groupes ont réussi à mettre en place ce nouveau modèle avec la ville. L'autopromotion a apporté une meilleure qualité de vie et créé des quartiers attractifs, pleins de vie. Les conditions de la mise en place de tels projets doivent être bien précisées dès le début, pour qu'ils puissent être menés à leur terme.

L'habitat participatif n'est pas en soi une fin mais a représenté une chance de développement pour la ville de Tübingen. Les groupes d'autopromotion sont l'outil qui a permis d'atteindre les objectifs urbains et de les transformer en réalité. Aujourd'hui, il y a 150 groupes à Tübingen, 4000 personnes vivent dans des bâtiments construits en autopromotion et 1200 emplois ont été créés. Ce mode de construire est devenu tout à fait normal.

## LES ACTEURS D'UN PROJET

Maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre : les acteurs d'une opération d'habitat participatif

Habitat participatif comme outil d'urbanisme



## ATELIER N °7

### MOA / MOE, LES ACTEURS D'UNE OPERATION D'HABITAT PARTICIPATIF

Samedi 20 novembre : 14h00 / 17h00

Intitulé complet de l'atelier :

« Le pôle maîtrise d'ouvrage et le pôle maîtrise d'œuvre d'une opération d'habitat participatif. Comment organiser ces deux acteurs du projet et quelle place pour le groupe d'habitant ? ».



#### Modérateur

- François DESRUES  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
francois.desrues@gmail.com
- Fabienne COMMESSIE  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
fabienne.commessie@wanadoo.fr

#### Secrétaire

- Anne-Laure EUVRARD  
association Eco-Quartier  
Strasbourg  
al.kroh@gmail.com

#### Intervenants

- Daysi LOCATELLI  
CAUE 67  
daysi.locatelli@yahoo.com
- Louis Marie SAGLIO  
Association EHG  
lmsaglio@yahoo.fr
- Anne BURGEOT (ou  
Florence SALVAIRE)  
Association Ecolline  
anne.burgeot@orange.fr  
florence.salvaire@free.fr
- Herve SAILLET - CUADD  
herve.saillet@cuadd.com
- Christophe HOUBEDINE  
Urbancoop  
contact@urban.coop
- Laurent BONNE  
Ascendance Architecture  
bonne.ascendance@orange.fr

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- IDENTIFIER LES DIFFÉRENTS ACTEURS D'UN PROJET IMMOBILIER ET NOTAMMENT LE DUO MAÎTRE D'OUVRAGE / MAÎTRE D'OEUVRE
- DÉFINIR AVEC LES PARTICIPANTS LES ENJEUX D'UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE COLLECTIVE, SES DIFFICULTÉS, SON INTÉRÊT...
- CERNER LES DIFFÉRENTS PROFESSIONNELS QUI PEUVENT AIDER LES GROUPES : AMO, OPÉRATEUR SIGNANT UN CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE, BAILLEUR SOCIAL RÉALISANT POUR LE COMPTE DU GROUPE...
- COMPRENDRE COMMENT LA MAÎTRISE D'ŒUVRE SE POSITIONNE FACE À CETTE MOA ORIGINALE

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
14H – 14H10	Présentation de l'atelier	Informar les participants	Modérateur
14h10 – 14h30	Topo introductif	Fournir des définitions précises des différents rôles dans un projet	Intervenant : Daysi Locatelli – CAUE 67
14H30 – 15H10	Organiser la maîtrise d'ouvrage pour conduire l'opération	Définir les méthodes pour organiser la maîtrise d'ouvrage et les délégations possibles (AMO, contrat de promotion immobilière, convention avec un bailleur...)	Intervenants : Le PasSage, Ecolline, Hervé Saillet pour CUADD Conseil, Urban coop. Q./ R.. avec les participants
15H10 – 15h30	Partager avec l'ensemble des participants le rôle de la maîtrise d'ouvrage	Ouvrir le débat à la variété des expériences des participants. Donner la parole aux membres des groupes projets et aux professionnels présents.	Echanges avec la salle pour cerner les difficultés de la maîtrise d'ouvrage (auto-promotion / délégation)
15h30 – 15h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
15h40 – 16h10	Positionnement de la MOE face à une MOA collective.	Définir comment établir le dialogue entre le groupe et l'architecte : intérêts réciproques, difficultés, conseil sur l'organisation des rapports...	Intervenants : Ecolline : Florence et Laurent Bonne sur les études et le chantier
16h10 – 16h30		Témoignage complémentaires	Le PasSage, Hervé Saillet, Urbancoop
16h30 – 17h10	Débat sur les attentes réciproques MOA / MOE	Donner la parole aux participants sur les attentes des groupes vis-à-vis des MOE.	Prise de parole libre sur le thème avec relance du modérateur





## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

Introduction de l'atelier : Repérer les acteurs d'un habitat participatif car il manque l'émergence d'un grand nombre de projets pour concrétiser tout ce mouvement.

Qu'est ce que ça signifie être MOA : comment passer d'un programme, d'une intention à un chantier et une vie en commun ?

1. comment la MOA doit s'organiser : travail du groupe pour mettre en route l'opération
2. quel est le travail de l'architecte, son rôle du point de vue du MOA
3. stratégie alternative portée par des professionnels pour ouvrir la démarche au plus grand nombre

### DÉFINITION DES RÔLES DE LA MOA ET MOE DANS LE GUIDE DE L'AUTOPROMOTION RÉALISÉ PAR ECO QUARTIER STRASBOURG - DAYSI LOCATELLI, CAUE67

Travail effectué autour du guide de l'autopromotion réalisé par EQS 2ème édition. Comprendre le rôle de la MOA et MOE

Comité de relecture composé d'autopromoteurs et de professionnels.

MOA = personne publique ou privé qui décide de réaliser une opération de construction et pour le compte de qui les travaux sont effectuées = c'est le gp d'autopromotion.

MOE = conçoit le projet sous les ordres du MOA, respecte les besoins du MOA, les budgets et délais. C'est un architecte, il coordonne la réalisation et contrôle les étapes d'exécution de l'ouvrage. Son travail est spécifié par un contrat entre MOA et MOE, il est accompagné par des Bureaux d'Etudes (équipe de MOE)

On pourra se reporter aux schémas réalisés dans le guide et qui décompose le projet en 4 phases et 5 thématiques : le groupe, l'aspect juridique, l'aspect architectural, l'aspect financier, le terrain

#### Phase de structuration :

Il est important pour la MOA de définir le programme de l'opération = besoin du groupe (surface, équipement, budget, coût total, délais de réalisation, etc).

C'est la première étape très importante car c'est la base de travail du MOE, ce document sera indexé au contrat de MOE.

#### Dans le déroulement du projet, plusieurs options sont possibles :

1. Le groupe peut choisir d'être accompagné par une AMO (assistance à maître d'ouvrage) : spécialisée dans un domaine précis ou générale (suit le groupe pendant toute l'opération de construction), ne décide pas à la place du groupe mais peut être utile pour le délais et le coût.

AMO = Obligation de moyens, le groupe conserve le risque

2. On peut aussi choisir de déléguer la MOA (à un promoteur ou un bailleur). Dans ce cas, on délègue les responsabilités mais le groupe sera un peu moins participatif.

MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) = Obligation de résultat, le risque/la responsabilité est transféré au MOD et il faut payer ce transfert de risque.

S3C (civile coopérative de construction) : contrat de MOE avec un professionnel obligatoire + garant extérieur.

#### Phase de conception du projet et de financement des études :

Choix du MOE, contrat entre MOA et MOE

Début des études AVP (avant-projet), DCE (dossier de consultation des entreprises), choix des entreprises

Rapport important entre MOA et MOE

Si le groupe est autogéré : il doit suivre chaque étape de définition de la part du MOE, il y aura des aller retours continus entre les 2 acteurs.

#### Phase de réalisation :

C'est la phase de chantier.

MOE suit le projet, MOA en retrait mais présent

Si on ne délègue pas la MOA : le groupe garde un pouvoir de validation

Si on a délégué la MOA : on paye le garant, on ne peut donc pas demander à quelqu'un de prendre ce risque et que le groupe s'immisce dans les choix !!!!  
La MOE n'aime pas les MOD car il n'y a plus de possibilité de dialogue direct avec les futurs habitants.

### **DÉFINITION DES RÔLES DE LA MOA ET MOE DANS L'EXEMPLE DU PROJET ECOLLINE À SAINT-DIÉ - FLORENCE SALVAIRE, MEMBRE DU GROUPE**

Le projet comprend 10 foyers, 7 maisons sont sorties de terre. Le groupe est en phase de chantier. Cet exemple n'est justement pas reproductible.  
Les phases 1 et 2 présentées par Daysi n'ont pas été bien séparées.  
Le groupe s'est constitué autour d'un terrain à vendre de 1,5ha et il a fallu rapidement rassembler les moyens financiers pour acheter ce terrain. Le groupe a appris à se connaître pendant le travail, il y a eu 1 seul départ depuis le début du projet rapidement remplacé.

#### **Structuration et conception :**

En un mois, le groupe était écidé à acheter le terrain et est allé présenter son projet à la mairie.

Au bout de 2 mois : première réunion sur le terrain entre les futurs habitants et rencontre d'un thermicien et d'un architecte. Ils ont joué le rôle d'AMO au moment de l'étude de faisabilité : construction du programme. Ce travail aidé a abouti rapidement au concept de maison en bande.

Aide précieuse de l'architecte pour reformuler les idéaux en quelque chose de réalisable. Relation très conviviale avec l'équipe professionnelle qui avait déjà l'habitude de travailler ensemble, ils avaient eux-mêmes construit leur maison écologique en auto-construction.

Retour d'expérience : au sein du groupe, il y avait des compétences et caractères qui ont fait qu'ils n'avaient pas besoin de réelle AMO. Deux personnes « meneuses » (animation, conduite de projet), des techniciens et « touche à tout », une maîtrise de la communication bienveillante, une comptable de métier.

#### **Réalisation :**

Difficultés liées au temps à consacrer sur le chantier car ils ont un métier à coté, Formation aux termes techniques et à l'auto-construction.  
Travail en parallèle entre les membres du groupe et les entreprises = coordination et dialogue par l'intermédiaire de l'architecte et une personne qui jouait le rôle d'AMO.  
Finalement embauche d'une personne pendant 1 an en CUI, elle avait déjà l'expérience en éco-construction = rôle de fil rouge, connaissance globale du chantier, permettre de prioriser les actions et de faire baisser le stress.

### **COMPLÉMENT/PARALLÈLE - DÉFINITION DES RÔLES DE LA MOA ET MOE DANS L'EXEMPLE DU PROJET ECOLLINE À SAINT-DIÉ – LAURENT BONNE, ASCENDANCE ARCHITECTURE, ARCHITECTE DU PROJET**

Ascendance Architecture : spécialisé dans la conception de bâtiments écologiques. Laurent voit l'architecte comme quelqu'un qui gère de la complexité et l'autopromotion est très complexe !

Dès les premières phases de réflexion, le groupe a ressenti le besoin de s'entourer d'un architecte et d'un thermicien. Le binôme choisi avait l'habitude de travailler ensemble, ils partagent une certaine idée de l'aménagement du territoire et de la construction (membre de Négawatt, du groupe des Compaillons).

De leur côté, le groupe des habitants avaient déjà réfléchi à cette problématique d'habiter.

Ils sont rapidement passés à la phase de contractualisation. Le groupe s'est constitué en association et ils ont confié la mission « Etude de faisabilité » à l'architecte et au thermicien.

Il s'agissait d'un investissement minime pour le groupe (1000 Euros par famille). Ce travail est vu comme une mission d'AMO, ils sont arrivés ensemble sur une esquisse de projet et ont pu aller voir la mairie avec un plan.

Ensuite, il a fallu demander un certificat d'urbanisme : le projet a-t-il une chance d'aboutir et sous quelle contrainte ? (Nécessaire avant d'aller plus loin).

Comme le terrain était supérieur à 1ha, il est soumis à la loi sur l'eau. De plus, il n'était pas urbanisable selon les documents d'urbanisme de l'époque mais la mairie a fait les changements nécessaires pour rendre le projet possible.

#### **Organisation du travail/formation du groupe pendant la phase de conception :**

Utilisation de maquettes participatives : position de la maison sur la parcelle, découpage du terrain, emplacement réservé à chaque famille, etc.

Ils sont allés faire des visites d'autres chantiers afin de former les gens sur la construction de maisons en paille.

Il a aussi fallu prouver l'intérêt de sortir du modèle de lotissement avec la maison en cœur de parcelle : l'espace latéral est perdu ce qui n'est pas judicieux, il vaut mieux le repasser devant ou derrière ou le partager/mutualiser (stationnement, phytoépuration, maraîchage, verger, rétention d'eau, pâturage, chaufferie collective). Travail sur l'ouverture paysagère en parallèle.  
Proposition : Maisons groupées dans une courbe qui suit la pente + statut de copropriété horizontale, consensus pour que les voitures se rangent à l'entrée de la parcelle, création d'un espace obligatoire d'accès pour les pompiers.

Dépôt d'un permis groupé ce qui n'impose donc pas les règles contraignantes d'un lotissement.

Lorsque le plan masse est validé par le groupe, la mission initiale est terminée mais le groupe propose une recontractualisation sur un projet de MOE avec le même tandem architecte/thermicien : 1 contrat par famille (au forfait) + une mission au nombre d'heures pour les espaces communs.

Contrainte supplémentaires : chaque famille doit avancer en même temps pour permettre de déposer un seul permis commun.

Rencontre individuelle famille par famille puis propositions des solutions pour contenir les surfaces et donc le coût.

Le rôle de l'architecte est de donner une unité au projet tout en permettant les singularités : la façade Nord est identique pour tous et la façade Sud est singularisée pour chaque famille. APS rendu le même jour pour tous.

Organisation pendant la phase de chantier :

3ème contrat pour une durée de 1 an de chantier mais celui-ci a dû être amendé car la mission de Laurent Bonne se poursuit encore au-delà de cette année.

Formation par l'architecte au groupe pour faire des choix en connaissance de cause. Le partage des décisions doit quand même être limité car le rôle de MOE appartient à l'architecte (par exemple : imposer une seule entreprise pour toutes les maisons afin de simplifier le tout).

Jusqu'au clos couvert : suivi de chantier classique.

Restent les travaux en auto-construction. Le travail de l'architecte est alors très difficile. Normalement il doit juste donner l'instruction à l'entreprise mais en auto-construction, on ne peut pas se limiter à ça. Il manquait le maillon de chef de chantier nécessaire pour faire le relais entre l'architecte et les auto-constructeurs. (Embauche d'une personne pendant 1 an en CUJ).

### **DÉFINITION DES RÔLES DE LA MOA ET MOE DANS L'EXEMPLE DU PROJET LE PASSAGE À GRENOBLE - LOUIS MARIE SAGLIO, MEMBRE DU GROUPE**

Le projet comprend 5 logements livrés en 1995 de 95 à 130 m<sup>2</sup>, presque dans le centre de la ville.

A cela s'ajoute 50m<sup>2</sup> de locaux communs, 140m<sup>2</sup> de stockage et atelier + 1 jardin 860 000 Euros au total, 200 000 Euros pour le foncier (520m<sup>2</sup> + 190m<sup>2</sup> de commun = 730 m<sup>2</sup> SHON).

Ce sont les mêmes habitants depuis le début, ils ont entre 55 et 75 ans, il y a eu l'arrivée d'une famille car un des logements a été divisé et une partie a été louée.

Deux familles avaient déjà une première expérience d'habitat groupé (« Les Crieurs ») et avaient déjà vécu les phases de mise au point. Le groupe avait la volonté d'être en auto-gestion, les personnes étaient engagées syndicalement, dans des associations, etc.

### **La première réunion a eu lieu en octobre 1990.**

Début 1991 : écriture de l'expression de besoin de chaque famille de façon détaillée sur la façon de vivre dans son logement, et écriture de l'expression de besoin de locaux communs (comment y aller ?, quand ?) – Tout le monde écrivait, il y avait des comptes-rendus de réunion écrits à tour de rôle ; il n'y a pas eu de leadership pendant cette phase de définitions. Dans le même temps, explication de chacun sur son budget et sa façon de s'investir dans le projet, sur le mode de prise de décision en fonction de son importance. Cela a conduit à une charte écrite (même si elle n'a pas de valeur juridique).

Dans le même temps : consultation des collectivités territoriales, visite des sites possibles. Le fait de faire ces 2 actions en parallèle peut entraîner quelques dérives car l'expression s'adapte aux sites trouvés et non l'inverse. Cela a duré plus d'un an sans résultats. Le groupe s'est alors constitué en association et a fait appel à un professionnel. Le choix a été fait grâce à plusieurs entretiens de groupe avec les questions suivantes sous-jacentes : sait-il nous écouter, saura-t-il respecter nos choix/nos prix ? L'association a signé un accord pour aller visiter des sites avec l'architecte, payé à l'heure, ce qui a permis de bâtir pleinement le programme de façon libre.

Janvier 93 : signature d'un mandat d'acheter à un professionnel et achat du foncier 3 mois après.

A partir de Sept 93 : début de la phase projet, aller/retour avec l'architecte jusqu'en mars 94 où le permis de construire est déposé. Le groupe a assumé seul toute la charge de MOA.

### **Retour d'expérience - clés de la réussite :**

- volonté de faire ensemble
- fonctionnement collectif
- règle claire sur les décisions
- apprentissage collectif de l'acte de construire
- temps du programme avec aide d'un architecte
- temps du travail de l'avant-projet suffisamment long
- compétence interne en technique de chantier, aspect juridique et comptable

Le groupe n'a pas ressenti le besoin d'AMO car certains avaient déjà une première expérience et que de nombreuses compétences étaient présentes en interne.

L'AMO peut se définir et se mesurer en fonction des manques de chaque groupe.

### DÉFINITION DU RÔLE D'AMO DANS L'EXEMPLE DU PROJET D'HABITAT GROUPÉ EN LOCATIF HLM À NANTERRE – HERVÉ SAILLET, CUADD, ARCHITECTE DE FORMATION, 2ÈME CYCLE D'URBANISME

CUADD (Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable) : bureau d'études créé en 2006 par les fondateurs de l'association « RobinS des Villes ».

Rôle de concertation et assistance à MOA pour les bailleurs, pour les groupes d'auto-promotion, etc.

Association « RobinS des Villes » : l'association existe toujours et a pour objectif de faire de l'urbanisme participatif – création d'outils adaptés. Le CUADD a un aspect plus opérationnel afin de pouvoir mener les concepts jusqu'au bout.

En 2009, la ville de Nanterre et EPASA lancent un appel d'offre public pour avoir une coopérative d'habitants au sein du parc de logement social d'un nouveau quartier en construction. Les familles seraient elles-mêmes MOA.

Le principe de l'auto-gestion en coopérative sera appliqué : 1 famille = 1 voix, chacun est propriétaire de son logement, les salles communes sont subventionnées à parts égales par chaque famille.

L'aménageur de l'éco-quartier devait réserver une parcelle de 1600m<sup>2</sup>.

Un appel à candidature auprès des familles qui habitaient dans le logement social et qui étaient intéressées par l'accession sociale à la propriété a été lancé par la ville. 50 familles ont répondu soit seulement 10% de celles qui ont été contactées. Le tri des dossiers a été réalisé par la ville, le bailleur, le CUADD. Les familles ne se connaissaient pas du tout au départ.

La stratégie de notre méthode d'AMO a été d'imaginer d'aller jusqu'au bout peu importe les événements extérieurs en imaginant le pire scénario : familles pas motivées, pas compétentes, sans expérience associative. La proposition était un accompagnement d'un niveau zéro à un groupe autonome en 1 année.

#### Phasage de la prestation d'AMO :

1. Sensibilisation : pour permettre aux familles de mesurer progressivement les difficultés à surmonter dès le début du projet.

2. Formation à la fois juridique, en architecture, financière (aidé par un juriste - le retour d'expérience montre que l'aide d'un économiste aurait été souhaitable). Objectif de la formation intensive : vérifier que toutes les familles sont dans l'esprit participatif, élimination des moins motivées. Pour fidéliser les familles dans un engagement minimum, elles ont payé 800 Euros pour cette formation. Par la suite, le groupe initial (réduit à 10 familles) a mis en place un processus de cooptation par les familles initiales pour avoir de nouveau les effectifs nécessaires d'une quinzaine de familles.

3. Programmation

4. Co-production.

Le CUADD s'est positionné comme AMO (Assistant à Maître d'Ouvrage) par rapport au groupe mais il a tout de même fallu une MOD (via un appel à candidature d'opérateurs/constructeurs) pour sécuriser le portage opérationnel du projet avant de passer à la phase MOE : choix d'un promoteur par les habitants puis choix d'un architecte.

Les habitants ont identifié 10 architectes via leur démarche personnelle et ont auditionné une agence qui leur correspondait.

Maintenant, les habitants ont créé une association et commencent à monter leurs propres réunions. Le CUADD continue à suivre le groupe pour voir si l'expérimentation porte ses fruits. Le MOE a reçu une commande collective de l'association et individuelle de chaque famille.

Les temps forts de l'accompagnement ont été la rédaction du cahier des charges du projet, la création de l'association, la contractualisation avec le MOD, la finalisation du programme architectural avec l'équipe d'architectes MOE, l'attribution des logements à chaque famille.

En retour d'expérience : devenir AMO d'un groupe qui ne possède pas toutes les compétences est possible mais il faut s'entourer d'experts. La mission a été rémunérée à 3% du montant des travaux, 500h de travail à 20 Euros de l'heure). « Ca coûte un peu mais ça permet d'aller au bout ! »

### DÉFINITION DU RÔLE POSSIBLE D'UNE SCIC DANS LE LOGEMENT PRIVÉ À UN COÛT PLUS MODESTE – CHRISTOPHE HOUBEINE, SCIC URBANCOOP À NICE, DIRECTEUR

La SCIC Urbancoop est un opérateur immobilier, innovant et libre, représentant du « tiers secteur », opérant principalement dans le domaine de l'accession sociale à la propriété. Son développement initial (depuis 1996) en région PACA se poursuit désormais en Région Rhône-Alpes et en Région IDF. L'ensemble des logements est systématiquement certifié BBC Effinergie et la SCIC vient de présenter ses premiers projets BEPOS (91 logts à Veynes -05). Site internet = <http://www.urban.coop>

Depuis la création des SCIC en 2002, Urbancoop utilise cet outil hybride. Auparavant, chaque projet était porté par une S3C mais l'outil était difficile à manipuler : il ne peut pas y avoir de dérapage financier mais les garanties demandées sont trop importantes ce qui fait que personne ne voulait prendre le risque.

Pour avoir plus d'information sur les SCIC : site internet [www.avise.org](http://www.avise.org)

Les collectivités territoriales peuvent en être actionnaires. Au sein d'Urbancoop, il y a 2 communes.

La SCIC permet une structuration en collègues (1 homme 1 voix par collègue) et on pondère

le poids de chaque collègue dans la société. Le statut est dur à faire vivre, car la participation fait parfois défaut. Chaque membre a la possibilité de sortir facilement de la société.

### Organisation du travail de promotion

Urbancoop travaille à la demande des communes sur des petits projets, l'idée est de « faire mieux avec moins ».

La SCIC renforce les fonds propres de la structure avec un peu de bénéfiques, très peu de frais financiers, des faibles frais de commercialisation car il est facile de trouver des candidats-acheteurs.

La vente se fait en VEFA pour simplifier l'obtention d'un prêt par les futurs acheteurs car les banques avaient peur des dispositifs S3C.

Urbancoop travaille sur un secteur protégé et obtient des communes la vente de leur foncier à un prix raisonnable.

La participation des futurs habitants potentiels intervient tard dans le projet à la demande des élus : il y a déjà beaucoup de normes à mettre en œuvre pour rendre le foncier constructible et les communes ne voulaient pas communiquer avant que le permis de construire soit obtenu. Ainsi, le travail participatif se fait essentiellement sur les éléments de personnalisation intérieure. Mais il est étonnant de voir la diversité des agencements intérieurs des appartements ce qui montre la diversité des envies des ménages (contrairement à ce qu'affirment les promoteurs classiques).

Accompagnement pendant 10 ans après la livraison des appartements : les assurances comme la dommage ouvrage sont trop chères et Urbancoop n'y souscrit donc pas. Pour l'instant il n'y a pas eu de plaintes depuis 15 ans. Lorsqu'il y a un problème, Urbancoop se déplace et résout le problème (en contre partie de cette réactivité, les syndicats ne font pas de déclaration). Cela permet aussi de garder du lien et voir comment vieillissent les bâtiments.

Les projets intègrent aussi des contraintes environnementales : label BBC Effinergie au minimum.

Remarque : Dans le sud, ce sont principalement les lois Sellier et les bailleurs sociaux qui freinent la Qualité Environnementale des Bâtiments pour des raisons de coût.

Urbancoop est guidé par l'obligation de produire peu cher et sur des terrains non voulus par les promoteurs classiques. De plus, pour se faire respecter dans ses pratiques innovantes, il est nécessaire d'être très professionnel, de se faire entendre et d'être aidé financièrement.

### Comment organiser la concertation ?

Depuis quelques années, les élus ont tous la volonté d'avoir leur Ecoquartiers et Urbancoop est donc rentré dans une démarche d'Ecoquartiers à Veynes.

Il y a eu une stratégie de concertation (Ateliers participatifs) avec toutes les parties prenantes et pas seulement avec les futurs habitants mais aussi avec les voisins et les professionnels. Des outils de prise de décision ont dû être développés comme par exemple le vote organisé selon logiciel « Urbanvote »

Urbanvote : pour chaque question, on se prononce selon une échelle à 5 niveaux d'appréciation de couleurs différentes.

Si le visuel est vert = la décision est acceptée

Si le visuel est orange ou rouge = cela montre un désaccord

Si la palette de couleurs est partagée = il n'y a pas consensus, on en reparle à la prochaine réunion

Autre outil : la traduction graphique (plan masse) des remarques des participants à la concertation. Permet de restituer aux gens le fait que leurs remarques ont été intégrées.

Ils ont aussi défini 4 niveaux de dialogue : j'écoute, je m'exprime sur mon besoin, on se concerte (influence possible), on co-décide. A chaque réunion, il faut préciser la règle du jeu pour les décisions à prendre.

### Questions/Conclusion :

Ecolline avait au départ la volonté d'ouvrir le groupe à des milieux sociaux plus variés mais vu le timing cela ne s'est pas fait. Le groupe comprend uniquement des familles de classe moyenne. Si c'était à refaire, ils prendraient peut être contact avec un bailleur.

Au moment de la constitution du groupe Le PasSage, on parlait déjà peu d'écologie, ils avaient la volonté de construire à des prix HLM (les revenus du groupe étaient homogènes et les familles de classe moyenne).

En synthèse, l'atelier a permis beaucoup de témoignages mais peu de réactions de la salle. Les interventions ont montré des projets très contrastés selon les choix faits, beaucoup de variations entre initiatives des habitants et interventions des professionnels. On peut également noter que le groupe d'habitants peut aussi être sollicité par des professionnels pour permettre un accès plus facile à ce type d'habitat.



### Modérateur

• Bruno PARASOTE  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
bruno.parasote@wanadoo.fr

### Secrétaire

• Didier Signoret  
Habiter autrement à Besançon  
didiersignoret@neuf.fr

### Traduction

• Vulla Parasote

### Intervenants

• Charles FOURREY Association Les Naiifs (Meylan)  
charles.fourrey@numericable.fr  
• Stéphane Vanden Eede Association Habitat et Participation (Belgique)  
contact@habitat-participation.be  
• Cord SOLHKE Maire en charge de l'Urbanisme à Tübingen (Allemagne)  
• Alain JUND Adjoint à l'urbanisme de la Ville de Strasbourg

## ATELIER N °8

### HABITAT PARTICIPATIF COMME OUTIL D'URBANISME

Samedi 20 novembre : 14h00 / 17h00

Intitulé complet de l'atelier :

« L'Habitat Participatif peut-il être un outil d'urbanisme pour changer les manières de construire et de vivre ensemble en ville » ?



## PRÉSENTATION

Certaines villes pionnières outre Rhin font de l'habitat groupé l'élément principal de leur développement urbain. D'autres, comme Strasbourg, ont imprimé un nouvel élan en proposant des dents creuses à construire en autopromotion. Ces deux approches soulèvent des questionnements dans les méthodes et outils de l'urbanisme, dans les pratiques de la concertation citoyenne. En venant bouleverser les habitudes et

les manières de faire, l'habitat groupé offre un nouveau champ à l'innovation sociale, notamment du fait de sa forme participative. Mais pour quelles finalités précisément ? Comment allier projet d'individus et projet de ville ? Quelle place peut ou devrait prendre l'habitat groupé dans la construction de la ville ?

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
14H - 14H10	Présentation de l'atelier	Information des participants	Modérateur
14H10-14h45	Présentation d'expériences historiques à Meylan	Montrer quels montages ont été mobilisés pour permettre les expériences historiques	Intervenant : EHG – Charles Fourrey Questions / Réponses
14H45-15h30	Et sur le territoire de la communauté urbaine de Strasbourg, aujourd'hui ?	Le projet : « 10 terrains pour 10 immeubles durables »	Intervenant : Alain JUND, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme Questions / Réponses
15h30 – 15h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
15h40 – 16h10	Regards étrangers sur l'Habitat participatif	Expériences belges Expériences allemandes	Intervenants : Stéphane Van den Hede Cord Solhke
16h10 – 17h10	Perspectives de développement de l'Habitat Participatif comme outils de l'urbanisme en France	Possibilité d'un développement réellement plus fort de l'habitat participatif ? Quels freins ? Quels leviers ?	Format Table ronde avec tous les intervenants



## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- FAIRE DÉCOUVRIR LA DIVERSITÉ DES RÉALISATIONS ET PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF
- RETENIR QUELQUES ENSEIGNEMENTS DE TRENTE ANS D'EXPÉRIENCES EN HABITAT GROUPÉ
- METTRE EN ÉVIDENCE QUELQUES UNS DES ENJEUX POUR LES HABITANTS, LES COLLECTIVITÉS ET LES PROFESSIONNELS DE L'URBANISME
- RAPPROCHER LES POINTS DE VUE POUR FACILITER LE DÉVELOPPEMENT D'HABITATS PARTICIPATIFS ADAPTÉS AUJOURD'HUI ET DEMAIN

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

### 1. CHARLES FOURREY, ARCHITECTE À LA RETRAITE.

#### Présentation des réalisations à MEYLAN – Un projet « pionnier » (Quartier des Béalières).

Le processus de réalisation de la ZAC à MEYLAN, près de Grenoble, réalisé entre la fin des années 70 et les années 80, a généré la réalisation de 3 projets d'habitat autogéré et intégrait déjà plusieurs objectifs d'urbanisme et d'habitat durables mis en œuvre dans les écoquartiers et les projets d'habitat participatif d'aujourd'hui :

1. attention portée au site existant, qui a déterminé la trame de composition du projet ;
2. prise en considération des qualités environnementales du site : coulée verte, exposition sud, vues, paysage... ;
3. primauté donnée aux piétons dans l'organisation et la conception des espaces extérieurs (voirie, cours communes,...) ;
4. intégration en amont du projet d'équipements collectifs de proximité (locaux communs résidentiels, école « ouverte », salle de musique,...) ;
5. démarche de concertation entre acteurs de l'aménagement et de participation des habitants à la conception du projet ;
6. recherche de diversité sociale, association d'une sociologue et volonté de favoriser le développement de la vie sociale entre voisins ;
7. recherche de diversité architecturale.

Ce contexte a favorisé la génération des projets d'habitat autogérés « pionniers » qui ont constitué le prolongement naturel de la démarche pour les habitants volontaires.

#### Rappel du contexte :

- Une volonté forte de la municipalité (conseil municipal de type GIAM) pour créer des logements.
- Un terrain opportun (35 ha, 7% pente nord au sud, orientation sud).
- Une concertation directe avec les habitants, pendant toute la durée du mandat
- 3 options pour urbaniser : (4000 demandes de logement locatif en attente, peu sur Meylan)
- contribuer à résoudre le problème du logement ;
- préserver le site ;
- ZAC enrichie directe.

L'atelier public d'urbanisme (APU) a été un lieu d'échange très important pour les futurs habitants.

Pas de droit d'intervention des élus dans les 2 associations, liberté de parole.

Quel rôle avait Charles Fourrey ? Architecte sélectionné pour cette opération, aide à la maîtrise d'ouvrage puis engagé pendant 4 ans à l'intérieur de la mairie, uniquement sur ce projet.

Commission extra-municipale (personnels administratifs, techniciens, APU et associations de Meylan).

L'opération s'est faite en locatif + accession (peu d'accessions en privé normal), 45 logements maximum, souvent à cheval sur la voirie. Importance d'intégrer le projet dans la conception globale de la ZAC.

Comment passer le programme ? Chiffres, règlement, prospect, étages ... NON ... D'abord les rêves des habitants, illustrés sous forme de bande dessinée.

Les premiers architectes ont toujours travaillé ensemble et présenté des plans communs (présentation collective).

### Implication des futurs habitants :

- affichage des plans à la mairie ;
  - pré-attribution des logements ;
  - invitation des habitants à venir voir leur logement (plans) et la situation.
- Ce qui a permis de connaître les futurs voisins bien avant que le quartier n'existe.

Pas de baraquement de chantier sur la ZAC, diminuant ainsi les coûts payés aux entreprises.

Le Conseil Municipal a souhaité une certaine lenteur de l'opération.

Intervention directe des habitants sur leur environnement (possibilité de demander à modifier leurs îlots ou l'espace public).

Cinq locaux communs résidentiels (LCR, 550 M2) ont été construits pour des activités communes.

Coulée verte imposée par l'APU afin de relier minéralement les deux parties du quartier.

Choix de théâtraliser les espaces, courettes (vues et découverte du paysage).

### Trois groupes auto-gérés :

- **Helix** (7 logements)
- **Le Saule** (12/13 logements, coursives intermédiaires, indépendance des adolescents ...)
- **les NAIFS** (groupe en locatif, 12 familles), réunis avant la ZAC, espaces collectifs, auto-construction de mezzanines.

Centre pour handicapés mentaux légers (intégration telle que personne ne sait où se trouve le centre aujourd'hui !).

Comment s'est faite la participation citoyenne vers les trois groupes ?

Forte concertation, modification des logements par les habitants.

Les élus ont poussé, un ensemble de facteurs de vie ont facilité la réalisation. Participation croisée.

Au changement de municipalité, ce processus a pris fin avec un retour aux opérations classiques.

- Quelle réception du projet dans la commune par les riverains ? Proposer à l'avance, faire participer les habitants.
- 550 logements ont été réalisés sur les 850 prévus.

- Quartier relié aux autres ? Il n'y a pas eu de problème (coulée verte : cheminement petit à petit utilisé et entretenu).
- Changement de municipalité : refus de continuité, difficile sans volonté des élus, l'APU a perdu les crédits accordés, s'est transformée mais n'a pas pu perdurer.

## 2. INTERVENTION DE STÉPHANE VANDEN EEDE

Historique du contexte législatif et politique belge ayant permis l'émergence de formes d'habitat participatif, en particulier dans la ville de Louvain-la-Neuve (projet « La Baraque »).

### Correspondance des différents niveaux entre la Belgique et la France :

Fédéral = national                      Régional = régional                      Provincial = départemental  
Communal = municipal

### 1962 : première loi d'urbanisme en Belgique

Les Régions maîtrisent l'urbanisme.

L'habitat groupé, participatif n'a jamais été discuté, ni la mise en place de logement collectif.

Le pays est resté fidèle au code de la propriété.

L'habitat participatif et l'habitat groupé : le mouvement existe en habitat particulier, copropriété, coopératives (achat de terrain et attribution de lots), initiatives privées et expériences pilotes.

Il n'existe pas d'instrument politique, public, ni de soutien et subventions.

**Expérience à Bruxelles :** projet construit ou presque (habitat autogéré, en rénovation, achat de terrain nu et construction neuve : trop coûteux). La ville a créé un service dans l'urbanisme/architecture : organisme bourse de logement.

Terrains sur bâtiments industriels abandonnés, sans projet alternatif économiquement viable.

Incitation aux projets privés (en auto-géré) pour acheter quelques milliers de M2 (projet intergénérationnel...).

Changement de paradigme : insérer du logement dans ces réserves foncières.

**Expérience en Wallonie :** pas en auto-gestion, plutôt Eco-Quartier (pas d'outil pour l'habitat groupé et participatif).

Commune avec régie foncière (organisme), incitation des promoteurs immobiliers à réaliser des Eco-Quartiers, avec une logique économique, mobilité, basse énergie. Projets pré-imaginés avant l'arrivée des familles et habitants.

**La Baraque (Louvain la Neuve) :** à l'origine, refus des habitants d'être expulsés, création d'un comité d'habitants, rejoints par des étudiants en architecture. Ensuite la commune a décidé de créer une zone de non droit : plusieurs hectares => roulottes, auto-constructions, aucune contrainte pour expérimenter ...

Le quartier est toujours dans la précarité pour ne pas se faire manger par les promoteurs.

Maintenant, sont abordées les questions de la réduction durable, la décroissance, la mobilité.

Besoin d'avoir une politique de logement en relation avec une politique de mobilité et anticiper le problème du vieillissement des habitants ...

### 3. INTERVENTION D'ALAIN JUND

#### La démarche :

1. Identification des terrains diffus dans la ville
2. Elaboration de cahiers des charges
3. Lancement d'appels à projets auprès de groupes associés à des architectes
4. Réception de 17 offres
5. Auditions + sélection par groupe d'élus + conseils de quartier + associations + experts
6. Réservation des terrains pour les lauréats pendant 1 an (dépôt du permis de construire)
7. Cession des terrains au prix des domaines avec décote de 100 à 200€/m2 SHON selon la qualité du projet

**Bilan :** 73 logements sur 10 terrains « diffus ».

**Opérations écoquartiers :** 10 % du programme en auto-promotion, soit 65 logements sur le projet DANUBE et 40 sur le projet BRASSERIE.

Plusieurs pistes d'amélioration pour la deuxième session en cours de préparation : délais, taille des opérations (difficile à plus de 15), diversité sociale insuffisante ...

#### Projets de la Ville de Strasbourg depuis 2008 :

- Choix politique : soutien, promotion et accompagnement de l'habitat participatif dans toute sa diversité.
- Élément de politique publique, droit au logement, démarche démocratique et défis environnementaux.
- Comment élargir les quartiers d'habitat participatif socialement et quantitativement ?

- Habitat participatif limité à certaines classes sociales, comment ouvrir ?
- Urgence du logement, processus démocratique et d'urbanisme (PLH...)

#### Démarche « 10 terrains pour 10 immeubles durables »

- Développer sur la ville des projets en auto-promotion, à proximité du tramway, sur sites délaissés, dents creuses, parking organisés ou sauvages ...
- Il est apparu nécessaire d'avoir des terrains disponibles avant de lancer la démarche et les projets, pour que les groupes s'organisent (lisibilité du lieu, terrain identifié).
- Réunions publiques d'informations pour expliquer la démarche, préciser les prix, les délais ...
- Elaboration d'un cahier des charges : attentes de la ville et critères d'attribution (architecture, environnement et énergie, projet collectif...).
- Consultation, appels à projets : 6 mois pour formaliser les projets par chaque groupe, accompagné par un architecte.
- Retour de 17 projets présentés.
- Un terrain n'a recueilli aucune proposition. Un autre terrain = 7 projets.
- Ensuite, un comité s'est réuni, composé du CAUE, élus, associations, représentants de l'ordre des architectes.
- Un groupe a été nommé pour chaque terrain (réservation). Concrétisation du projet et dépôt du permis de construire sous un an.
- Engouement très important.
- Démarche expérimentale.

Il est prévu une deuxième vague de terrains (lancement au printemps 2011) avec une partie intégrante d'habitat participatif et d'auto-promotion.

Il ressort des différences de temps dans l'organisation et la concrétisation pour chaque groupe-projet.

La ville propose un accompagnement et un appui technique.

Par la suite, il est recherché une plus grande échelle sociale pour les futurs habitants en habitat participatif.

Il n'y a pas d'ingérence de la Ville dans la manière et les méthodes d'organisations des groupes.

Chacun garde sa place.

### Séance de questions-réponses :

- **Pourquoi avoir interdit de déposer des dossiers sur plusieurs sites, alors qu'un terrain est resté sans projet (dommage) ?**

Pour permettre au plus grand nombre de groupes d'élaborer et de travailler immédiatement sur un projet concret. Un des terrains du centre-ville a été plébiscité, ce qui correspond à la logique de notre sociologie (ville de Strasbourg). Les porteurs de projet originaires du centre-ville sont nombreux.

- **Choix des projets : rénovation ou neuf ? Difficulté avec la rénovation, pour beaucoup (se projeter).**

Le bilan total de l'opération sera fait en temps utile.

Les outils créés ou utilisés sont accessibles au plus grand nombre, la remise en ligne est prévue sur le site de la ville.

Conseil pour le dialogue avec les élus : plus facile en début qu'en fin de mandat ! Le temps génère de la crispation.

- **Quel est l'impact de ces immeubles dans leur quartier respectif ?**

On l'ignore aujourd'hui. Comme tout nouvel objet arrivant dans le quartier, cela crée toujours de la tension.

D'où l'intérêt des débats en conseil de quartier, au préalable.

- **Est-il prévu un accompagnement (technique...) des groupes-projets ?**

Oui, dans la deuxième vague. Les enseignements de la première tranche permettront une évolution des règles du jeu pour la deuxième (pas arrêté aujourd'hui) avec plus de logements.

- **Quelles sont les décotes accordées (prix du terrain...) ?**

Sur les performances énergétiques (BBC, passif, énergie positive...), c'est mission impossible.

Pour les terrains, décotes de 100 à 200€ (le m<sup>2</sup> Shon) sur la base de 300 à 600€ dans ces quartiers de Strasbourg.

Deux terrains « voués » à l'auto-promotion depuis deux ans : le gestionnaire du terrain, non compétent dans ce domaine ou pas/peu intéressé. Résultat : échec.

Ce n'est pas spontané : il est nécessaire d'organiser les choses (accompagnement, appui, informations, savoir-faire...) pour aller de la volonté politique à la réalisation.

Il est aussi nécessaire d'avoir un temps d'option sur le terrain plus long pour faciliter le travail du groupe-projet.

Il y a une réflexion autour des bailleurs sociaux, Habitat et Humanisme, sociétés coopératives et autres organismes. Par exemple, cibler des « petits » bailleurs sociaux : ils savent mieux faire des petits projets (20 logements) et sont plus partants (avec 6/7 logements sur les 20, pour eux).

La Caisse des Dépôts et Consignations a retenu certains projets à Strasbourg.

Progressivement, des réseaux de travail entre les collectivités et les villes se mettent en place, au fur et à mesure de l'avancée de certaines villes.

### 4. INTERVENTION DE CORD SOEHLKE

#### Trois thèses pour l'habitat groupé et le quartier :

##### Première thèse : Un atout pour la Ville !

- Pour la ville, il est profitable de travailler avec les projets d'habitat groupé et participatif, pour des raisons sociales, de qualité et de diversité des constructions.
- Pour le groupe, cela peut permettre à certaines catégories de personnes de revenir dans la ville (éloignement pour raisons financières...), enrichissant la diversité avec ces nouvelles personnes.
- Au niveau politique, l'habitat participatif est un moteur, avec des habitants s'identifiant et s'impliquant dans leur ville.

##### Deuxième thèse : Une demande d'organisation des municipalités !

- Il faut beaucoup de travail de la part de la ville pour mener à bien et réaliser ces projets.
- Il y a une question d'argent mais aussi de méthode pour l'accès aux terrains pour les groupes.
- Les terrains sont disponibles, sans achat immédiat, mais offrant un cadre sécurisé pour la réalisation des projets.
- Nous avons une plate-forme de rencontres pour créer les conditions juridiques permettant de construire ensemble.
- La ville tente de créer un contexte favorable à l'échelle des écoquartiers (centralité, transports collectifs...).

##### Troisième thèse : Une nécessité de réalisme des groupes candidats !

- Les groupes d'habitants travaillent beaucoup et en coopération étroite avec la ville, les projets sont conséquents.

- Il est nécessaire d'avoir des partenaires sérieux et réalistes (coûts cohérents...).
- Nous attirons l'attention sur le fait qu'aucun projet d'habitat groupé ne résoudra tous les problèmes ou ne changera la vie des habitants.
- Les attentes sont très fortes : avec le temps, la démarche se normalise et certains idéaux sont abandonnés au profit d'un gain de qualité. Les projets attirent des publics plus larges.

### Séance de questions-réponses :

#### Existe-t-il des professionnels de l'accompagnement à Tübingen ?

Il n'y a pas de profil type. 8 à 10 personnes sont dans ce « métier » (architectes, conseillers des Impôts, géographe...).

#### • Existe-t-il des projets de rénovation et quelle différence de coût ?

Oui, mais moins importants que le neuf, bien qu'ils soient moins vagues, permettant de plus rapidement travailler sur du concret. Les coûts sont similaires avec le neuf (normes d'isolation imposant certains travaux dans l'ancien...).

#### • Les groupes d'habitat participatif sont-ils en relation avec des opérateurs immobiliers (en VEFA...) ?

Les promoteurs immobiliers proposent des formules mixtes. Par exemple : 50 % classique et 50 % réservé dès le départ aux groupes d'habitat participatif). Cela s'est traduit par une amélioration de la qualité générale des réalisations.

#### • Les terrains sont-ils en foncier privé ou proviennent-ils des réserves foncières ?

95 % sont publics. Depuis 2008, une nouvelle tendance se dessine : de plus en plus de propriétaires privés mettent leurs terrains à disposition (prix fixe pour la ville), amenant une certaine concurrence et donc une augmentation des prix.

Aujourd'hui, 30 % de la ville est en habitat participatif.

Pour les nouveaux projets d'urbanisme : 80 % en habitat participatif et 20 % en promotion classique.

Pas de réaction, adaptation à cette nouvelle politique.

#### • Une alternance politique remettrait-elle en cause ces choix ?

A priori, l'élan ne serait pas stoppé, les citoyens et l'administration ayant une vision très « verte », forte et stable.

#### • Serait-il prévu ou opportun de légiférer pour les projets d'habitat groupé et participatif (au-delà de la ville, Land) ?

C'est une décision difficile, pas une bonne approche, les villes ayant beaucoup de liberté sur ce sujet.

Les relations Ville / groupes d'autopromotion doivent être fondés sur l'intérêt réciproque (« donnant/donnant »).

Transparence et ouverture à tous, règles acceptables pour les groupes d'habitat participatif.

## PROPOSITIONS ISSUES DE L'ATELIER À SOUMETTRE EN PLÉNIÈRE DE CLÔTURE

L'habitat participatif peut être un réel outil d'urbanisme venant compléter les outils existants. Il permet d'accomplir des politiques de la Ville qui sinon seraient difficiles à mettre en œuvre : maîtrise des coûts, participation citoyenne réelle, écologie vécue, mixité sociale, maintien de certaines classes sociales, etc.

Pour cela, il serait nécessaire de mieux identifier les apports réels pour les villes et de capitaliser les démarches réussies, par exemple celle de Strasbourg.



## « 10 TERRAINS POUR 10 IMMEUBLES DURABLES À STRASBOURG » UNE DÉMARCHE PIONNIÈRE DE SOUTIEN À L'AUTOPROMOTION

Par Alain JUND, adjoint au Maire de Strasbourg en charge de l'Urbanisme

**Alain JUND**, est Adjoint au Maire de Strasbourg en charge de l'Urbanisme, des éco-quartiers, de la politique énergétique et Conseiller communautaire en charge des déplacements cyclables. La Ville de Strasbourg a lancé en 2009 une consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables » visant à promouvoir la construction d'un habitat innovant, à très basse consommation d'énergie, sur dix terrains de petites dimensions, inscrits dans le tissu bâti existant. Cette consultation, réservée aux groupes d'autopromotion, s'inscrit dans une politique globale de construction de la ville durable. Avec le développement des éco-quartiers, la Ville de Strasbourg a, en effet, souhaité engager des expérimentations à des échelles de projet variées.

### Qu'est-ce que l'autopromotion ?

L'autopromotion consiste à se réapproprier la conception de son logement et donner forme à de nouveaux modes de vivre ensemble dans la ville. Dans cette démarche, plusieurs ménages mutualisent leurs ressources dans un projet commun qui leur permet de concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement au sein d'un bâtiment collectif, sans passer par un promoteur. La consultation proposée vise donc à favoriser l'implication des citoyens dans la construction de leur cadre de vie.

### L'organisation de la consultation

La consultation porte sur 10 terrains de petite dimension appartenant à la Ville de Strasbourg et permettant la construction de 2 à 17 logements chacun (total d'environ 70 logements). Ces terrains sont constructibles à courte échéance et bien desservis par le tramway. L'objectif de la consultation est de vendre les terrains aux groupes retenus. Les modalités de la consultation offraient aux candidats une très grande liberté de conception du projet mais posaient également un certain nombre d'exigences. Ainsi, les projets devaient présenter une vocation principale de logement mais inclure, en rez-de-chaussée, une surface à vocation professionnelle (commerce, service, activité libérale...). La qualité écologique du projet (énergie, matériaux, minimum BBC...) ouvrirait la voie à des réductions du prix sur le foncier, en fonction du niveau de performance atteint et défini dans une grille remise aux groupes candidats.

### La consultation était organisée en trois étapes :

**Étape 1** : Les groupes ont disposé de 6 mois pour se constituer et présenter un projet sur un terrain. Il était demandé aux groupes de s'associer à un maître d'œuvre (architecture et bureau d'étude technique) pour définir les premières intentions de projet : présentation du groupe et du projet de vie collectif, esquisse de projet complété d'une notice environnementale.

**Étape 2** : Chaque équipe déclarée lauréate par terrain disposait ensuite d'une année pour approfondir son projet (architecture, qualité environnementale,...) et caler le montage juridique et financier, en lien avec les services de la Ville, le dépôt de permis de construire devant intervenir à l'issue de cette année. Une fois les projets validés, les terrains seront vendus donc aux groupes sur la base d'un prix de référence, minoré en fonction de l'ambition écologique du projet final.

**Étape 3** : Réalisation des projets par les groupes, la Ville de Strasbourg assurant un suivi et une évaluation des projets jusqu'à deux ans après leurs livraisons.

### Résultats de la consultation et perspectives

Dix-sept projets ont ainsi été déposés sur 7 des 10 terrains proposés. Sur la base de l'analyse du dossier de candidature et de l'audition des groupes, le Conseil municipal a désigné, en avril 2010, 5 groupes lauréats. 2 projets, trop embryonnaires, ont bénéficié d'un temps supplémentaire pour compléter le groupe et finaliser un dossier d'esquisse. Les projets nominés ont été indemnisés pour une partie des fonds avancés. L'initiative a donc rencontré un réel succès et démontré un intérêt local pour l'autopromotion. Elle a permis de faire émerger des projets de qualité et des innovations tant écologiques que sociales. Ainsi un des projets propose notamment, la création d'un jardin vertical sous serre, partagé par le collectif, au sein d'un projet de grande qualité architecturale et écologique. Un second groupe propose l'intégration de 2 logements dédiés à la fondation Habitat et Humanisme pour accueillir et accompagner des ménages en situation de grande précarité sociale. Au-delà de cette consultation le soutien à l'autopromotion à Strasbourg est également encouragé par la réservation de terrains dans plusieurs éco-quartiers en projet (10 % des logements).

**INTERVENTION  
AU PARLEMENT  
EUROPÉEN**

VENDREDI  
19 NOVEMBRE  
2010

Par ailleurs, la Ville de Strasbourg travaille aujourd'hui au lancement, courant de l'automne 2011, d'une deuxième consultation dédiée à l'autopromotion. Il s'agit ainsi de proposer de nouveaux terrains pour développer ce type de logements innovants tout en favorisant l'accès à de telles opérations au plus grand nombre. En plus de terrains, des bâtiments en réhabilitation devraient être proposés. Les modalités de la consultation seront revues en tirant le bilan de cette première consultation. Ainsi, afin d'accompagner cette seconde démarche, un travail sur le renforcement de l'accompagnement des groupes d'autopromotion et la sécurisation juridique des projets a été engagé.

## MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

Recueil juridique

Analyse des outils financiers, financement des entrées/sorties, création d'une foncière

Montage juridique global et lecture de statuts (coopérative d'habitants)

Développer l'habitat participatif avec les SCIC

## ATELIER N°2

### RECUEIL JURIDIQUE

Dimanche 21 novembre : 9h00 / 12h00

Intitulé complet de l'atelier :

« Etat des lieux des études juridiques en cours au niveau national concernant la structuration de l'habitat participatif. Mutualisations possibles ».

#### Modérateur

François DESRUES  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
francois.desrues@gmail.com

#### Secrétaire

Benoît Petitdemange  
benoit.petitdemange@estvideo.fr

#### Intervenants

- Pierre Yves JAN  
Association Parasol + Groupe  
partenarial de mutualisation  
juridique 2010  
pyjan@neuf.fr
- Xavier COLIN  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
xavier.colin@laposte.net
- Christelle FIERLING  
Association Eco-Quartier  
Strasbourg  
c.knoery@yahoo.fr
- Sarah TRUELLE  
Association Habicoop  
sarah.truelle@habicoop.fr
- Pierre LEVY - Regain
- Philippe GANTIER  
Eco Habitat Groupé

### OBJECTIFS DE L'ATELIER

- DRESSER UN PANORAMA DES ÉTUDES EN COURS ET DES ENJEUX DE CES ÉTUDES,
- ZOOMER SUR QUELQUES POINTS JURIDIQUES CLEFS SUR LESQUELS LES GROUPES DOIVENT SE POSITIONNER POUR AVANCER,
- POSSIBILITÉ D'UNE MUTUALISATION DES RÉSULTATS DES DÉMARCHES ENTREPRISES EN FRANCE PAR LES DIFFÉRENTS GROUPES ET LES DIFFÉRENTS ACTEURS DE L'HABITAT PARTICIPATIF (ASSOCIATIONS, PROFESSIONNELS, COLLECTIVITÉS...).



## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9H - 9H10	Présentation de l'atelier	Objectifs Déroulement	Modérateur : François
9H10 – 9H30	Panorama des démarches en cours dans le domaine juridique	Présenter les trois démarches de capitalisation entamées autour du juridique : - fiches plan B Habicoop - Atelier juridique permanent Strasbourg - Recueil juridique	Intervenants : Habicoop : Sarah EQS : Xavier ou Christelle Groupe mutualisation recueil : PY
9h30 – 9 h 50	- Questionnements des groupes préalables aux statuts pour «problématiser» la démarche - Vision globale des 3 grandes familles statutaires (copro, SCI, sociétés commerciales)	Montrer les grandes lignes des débats avant d'entrer dans différents exemples de statuts	Philippe - Pierre
9h50 - 10h30	Présentations par statut, liées à des réalisations ou projets	- Copropriété (Ecolline) - Sociétés d'attribution SCCC (la petite maison) SCI-A (eco-logis) - Coop d'Hab (VV) - SAS (Terres Communes)	Xavier ou Christelle (EQS) Pierre-Yves - Sarah - Pierre Questions d'éclaircissements par statut
10h30 –10h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
10h40 - 11h	Questions transversales / points juridiques clefs pour permettre aux groupes d'avancer	- Positionnement par rapport à la propriété collective et individuelle - Maîtrise d'ouvrage directe ou délégation - La gouvernance - Les différentes structures aux différentes phases des projets	Introduction : François Desrue, appuyé par les autres intervenants
11h – 11h50	Questions juridiques transversales	Laisser émerger d'autres questions transversales de la part de la salle	Questions / Réponses avec la salle
11h50 –12h10	Conclusion pour renforcer la dynamique de capitalisation et de mutualisation des études	Information sur les pistes 2011 (nouveau protocole partenarial ?) Proposition rédigée qui puisse être adoptée lors de la plénière de clôture ??	Intervenant : PY Réaction libre de la salle  A préparer avant.



## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

### Introduction par François Desrues d'Eco-quartier Strasbourg

L'objectif de cette matinée est de présenter un état des lieux au niveau national des démarches engagées et des initiatives de mutualisation déjà réalisées. Les différents statuts envisageables vont être analysés et une approche transversale à travers des questions va être développée.

### Quelles structures juridiques ? Sarah Trudelle de Habicoop

Rappel sur les différentes structures existantes pour les propriétés collectives coopératives à caractère non-spéculatif SCIA, SCCC, SCIAPP, SAS, CLIP, prêt contre usufruit etc... avec gestion des entrées et sorties des membres. L'ensemble des infos est disponible sur le site ([www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)) avec des points de comparaison (rubrique malle à outil sous-rubrique juridique).

### Mutualisation et capitalisation des expériences strasbourgeoises : Christelle Fierling et Xavier Colin Eco-quartier Strasbourg

Genèse de l'Atelier Juridique Permanent AJP de l'association Eco-quartier Strasbourg. Mutualisation grâce à des réunions mensuelles impliquant des membres de chaque groupe projet sur des thèmes prédéterminés en présence d'un professionnel invité et capitalisation au moyen du guide pratique de l'autopromotion disponible sur le site internet de l'association. ([www.ecoquartier-strasbourg.net](http://www.ecoquartier-strasbourg.net))

### Retours d'expérience par Pierre-Yves Jan de Parasol ([www.hg-rennes.org](http://www.hg-rennes.org))

Retour d'expériences des associations Colibri, RHAG, Parasol afin de définir un protocole de mutualisation. Il est important de partir des pratiques du groupe. A noter la prochaine parution du guide des Coop HLM disponible en janvier 2011 chez Passerelle Eco ([www.passerelleco.info](http://www.passerelleco.info)).

### Vision des statuts par famille par Pierre Lévy de Regain ([www.regain-hg.org](http://www.regain-hg.org))

L'aspect juridique correspond à des enjeux importants. Sans statut le projet demeure une illusion voire quelque chose d'incompréhensible pour certains membres du groupe. Les statuts vont mettre en musique les valeurs du groupe et permettre l'acquisition du foncier. Ils ne sont pas neutres fiscalement et financièrement et doivent répondre à des grandes questions qui vont répondre à des choix stratégiques à partager avec la collectivité et les financiers. Les statuts renvoient à des questions économiques et de gouvernance.

## QUESTIONS TRANSVERSALES

### 1. Rapport à la propriété + mixité sociale ?

#### Société commerciale

- permet apports extérieurs mais récupération et rémunération du capital ?
- maintien et capitalisation d'une propriété collective.
- imposition des bénéfices d'où problèmes de taxation.

#### Copropriété / SCIA

- solution pour pérenniser les espaces communs même à travers gestion associative.

### 2. MOA ; quelle place du groupe d'habitants dans la maîtrise d'ouvrage ?

#### Trois niveaux d'assistance possible

AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) coût 2 à 5%.

MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) coût 5 à 10 %.

CPI (contrat de promotion immobilière) coût jusqu'à 20 %.

#### Implications :

##### pour les sociétés commerciales

- tout est possible
- si mixité avec bailleur social ; délégation éventuelle voire contrat de promotion immobilière.

##### pour les sociétés civiles

- auto-promotion à travers l'exemple d'Eco-Logis
- si délégation à travers SCCC possibilité de garantie financière d'achèvement.

## CONCLUSION

#### Conforter 2011 par :

- un comité de relecture
- réciprocité
- site collaboratif

### 3 GRANDES FAMILLES DE STATUTS

PROPRIÉTÉ INDIVIDUELLE	SOCIÉTÉ CIVILE = SOCIÉTÉ DE PERSONNES	SOCIÉTÉ COMMERCIALE = SOCIÉTÉ DE CAPITAUX
<ul style="list-style-type: none"><li>• Pleine propriété</li><li>• Copropriété ou association syndicale libre ASL</li><li>• Permis construire PC, valant division</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Responsabilité illimitée des associés en cas d'emprunt collectif</li><li>• Associés titulaires de parts sociales et la SCI détient le titre de propriété.</li><li>• Possibilité d'occuper le logement en jouissance Cas particuliers SCIA, SCCC<ul style="list-style-type: none"><li>• vocation à gérer la phase constructive</li><li>• parts correspondent à des m2 identifiés</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Responsabilité limitée aux apports</li><li>• Permet d'intégrer un bailleur social</li><li>• Difficile de récupérer ses apports<ul style="list-style-type: none"><li>• Gouvernance plus simple</li></ul></li></ul>

**Modérateur**

• Bertille DARRAGON  
Habicoop  
bertille@habicoop.fr

**Secrétaire**

• Thomas BERTHET  
La Jeune Pousse  
lajeunepousse@yahoo.fr

**Intervenants**

• Bertille DARRAGON  
Habicoop  
bertille@habicoop.fr  
• Vincent JANNOT - Relier  
vjannot@relier.info

# ATELIER N°5

## ANALYSE DES OUTILS FINANCIERS...

samedi 20 novembre : 14h - 17h

Intitulé complet de l'atelier :

**Analyse des outils financiers**  
financement des entrées/sorties et création d'une foncière (coopératives d'habitants)



### OBJECTIFS DE L'ATELIER

- A TRAVERS L'ÉTUDE DES DIFFÉRENTS OUTILS COMPTABLES (BUDGET, PLAN DE FINANCEMENT, COMPTE DE RÉSULTAT ET BILAN PRÉVISIONNEL), ANTICIPER LES DÉPENSES DE LA COOPÉRATIVE, PRÉVOIR SES RESSOURCES ET VALIDER LA BONNE SANTÉ DE LA SOCIÉTÉ.
- LES DIFFÉRENTES SOLUTIONS POUR RÉSOUDRE LE DILEMME DES ENTRÉES/SORTIES, LA PISTE DE L'OUTIL FINANCIER POUR RECUEILLIR DES INVESTISSEMENTS EXTÉRIEURS.

### DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
14H00 – 15h30	Etude des différents documents comptables (budget, plan de financement, compte de résultat et bilan prévisionnel) en partant de l'exemple du Village Vertical.	Pour la construction et en exploitation : - Anticiper les dépenses de la coopérative. - Prévoir ses ressources. - Comprendre le calcul de l'impôt - Comprendre le calcul de la valeur nominale de la part sociale	Aller retour entre présentation par BD et questions des participants
15h30 – 15h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
15h40 – 16h	Exposé du problème des entrées / sorties donc des différents montages financiers envisagés.	Comprendre les solutions envisageables et leurs avantages / inconvénients	Présentation par BD Temps de question
16h – 17h10	Création d'un outil financier : - pour répondre à quels besoins (investissement en capital ? Mutuelle en cas de coups durs ? Intervention pour des entrées / sorties ?) - Quel type d'outil : prêt ? Propriétaire de parts ? Du terrain ? Du bien immobilier ? - Quelles ressources potentielles autour des groupes pour alimenter cet outil ?	Alimenter le travail du réseau sur un outil financier, pour qu'il corresponde aux attentes des groupes.	Présentation par Vincent JANNOT des problématiques et de l'état du travail à ce sujet. Tour de table pour repérer les besoins des groupes projet.

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

Nous travaillons sur l'exemple du projet Village vertical à Villeurbanne : 10 logements en coopérative d'habitants (PLS et libre), plus 4 en résidence sociale financés par un bailleur social.

### PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL :

#### A financer :

- terrain
- bâtiment
- maîtrise d'œuvre
- frais financiers
- frais de notaire pour montage de copropriété
- maîtrise d'ouvrage déléguée
- portage financier (les factures, d'architecte par exemple, ont été prépayées par le bailleur social partenaire)
- (hypothèque s'il y avait lieu dans un autre projet)\*
- frais de rédaction et de dépôt des statuts

\*« Privilège de prêteur de denier » possible à la place de l'hypothèque pour de la réhabilitation (moins cher). Mais possible uniquement quand on achète de l'existant.

#### Postes d'affectation des dépenses :

- logements financés en PLS (prêt locatif social)
- 1 logement en loyer libre
- salles communes (rentrent dans l'enveloppe PLS, donc ne pourront être louées)
- chambres d'ami (pareil)
- chambres d'hôtes (n'entrent pas dans le cadre PLS pour pouvoir être louées)

#### Financement :

- financement PREBAT (Programme de Recherche et d'Expérimentations sur l'Energie dans le Bâtiment) pour les investissements écologiques
  - subvention innovation Région
  - apport en capital des coopérateurs
  - emprunt PLS foncier 50 ans
  - emprunt PLS bâti 40 ans
- > le prêt PLS permet un taux relativement faible, une durée très longue, une exonération de taxe foncière pendant 20 ans et une TVA réduite.

Les chiffres évoqués sont tous TTC.

### TRÉSORERIE

#### Dépenses :

- charges non récupérables : taxes, etc. (ce qu'on n'a pas le droit de mettre dans les charges)
  - gestion locative (peut être fait par un bailleur social) : émission des quittances, relances
  - annuités d'emprunt
- Les impayés et les vacances, comme les variations de taux d'intérêt (prévu comme s'il était à 3 %, par prudence puisqu'il est aujourd'hui à 1,75), font l'objet de provisions. Les gros travaux également. Les risques prévus sont prudents aussi : 4,25 plutôt que 3 % pour les vacances et impayés car risque plus fort dans une petite coopérative que dans un gros parc social.

#### Recettes :

Les loyers sont calculés sur la surface utile, hors espaces communs. Comme ils sont plafonnés en PLS, ils ne suffisent pas à payer les parties communes. On complète donc les loyers par des versements en compte courant d'associés. Ces comptes sont bloqués par prudence pendant toute la durée de l'emprunt, car on ne peut pas prévoir le nombre d'entrées/sorties à gérer.

#### Discussions :

- L'assurance dommage ouvrage prend en charge le manque à gagner en termes de loyers si le bâtiment une fois réceptionné ne peut pas être loué pour malfaçons.
- Prêt PLS = obligatoirement taux variable.
- L'âge des coopérateurs entre-t-il en ligne de compte pour l'emprunt ? Pas en PLS, puisque les banques n'acceptent plus que la garantie des collectivités. En revanche, les collectivités elles-mêmes vérifient la capacité financière des ménages.
- Intérêt du bailleur partenaire à s'investir dans une telle opération ? Répondre à son objet, qui est de créer du logement, mais aussi revitaliser les coop HLM dans leur vocation. C'est aussi un positionnement sur un marché porteur... et éventuellement lucratif : 3C Habitat à Cronenbourg prend 10 % du montant de l'opération pour faire de l'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) !
- Pour les comptes courants d'associés, on est obligé de rédiger des clauses très protectrices pour la coopérative et très défavorables aux coopérateurs pour que les prêteurs n'y voient pas un facteur de risque. Pour modifier la convention de compte courant, il faut un accord des deux parties.

## COMPTE DE RÉSULTAT / BILAN

Dans le compte de résultats, la dotation aux amortissements apparaît en charge. On fait apparaître les intérêts, mais pas le remboursement du capital (apparaît au bilan, et en trésorerie), puisqu'on a quelque chose en contrepartie. On a donc un total des charges différent au compte de résultat du total des recettes en trésorerie.

Au compte de résultat, le fait que les coopérateurs versent de l'argent en compte courant n'apparaît pas au bilan comme le capital des emprunts, puisque c'est une somme qui est due aux coopérateurs à terme.

La somme versée d'un coup au début pour le bail à construction, qui apparaît au bilan, est lissée dans le compte de résultat sur toute la durée du bail.

Réserve = bénéfice ni distribué ni affecté à l'augmentation des parts. Mais c'est comptable, ça ne correspond pas automatiquement à de la trésorerie...

Les capitaux propres doivent être supérieurs à 1/2 du capital social.

Dans l'exemple du Village vertical (emprunts longs), l'impôt sur les sociétés n'intervient qu'en année 45 car résultats négatifs.

Calcul de la valeur nominale de la part : les résultats négatifs se cumulent donc si remboursement de la part (au lieu d'une cession à un nouvel entrant) alors on défalque de la valeur de la part le prorata du report à nouveau négatif.

## PROBLÉMATIQUE DES ENTRÉES/SORTIES

### Remboursement des apports en comptes courants :

Pas par le coopérateur entrant par la coopérative ?

=> dans ce cas quelle source de trésorerie ?

- Supplément de loyer > on met 18% en plus pour récupérer 20%
- Endettement => cumul insupportable (150 à 400 € suppl / an)
- Remboursement anticipé de l'emprunt initial et nouvel endettement > renégociation, garanties, pb du PLS
- Idem mais avec un emprunt par appartement => mêmes pb, limité à cet emprunt partiel
- Investisseurs extérieurs (individuel ou outil financier) > nécessaire de trouver sans cesse de nouveaux investisseurs + argent bloqué

### Conclusion :

le PLS diminue le coût du projet, mais impossible à rompre.

Si conjugaison avec un emprunt plus souple => augmente le coût, sans assurance de pouvoir se réendetter.

=> La coopérative ne peut offrir aucune garantie de remboursement à ses coopérateurs > elle doit bloquer les comptes courants.

De plus, liberté laissée à la coopérative en fonction des opportunités ultérieures serait source d'arbitrages délicats et de conflits.

### Différents montages financiers :

#### 1. en location

Emprunt PLS (+ libre), TVA, exo TFBS, taux et durée

Apports initiaux des coopérateurs

Comptes courants d'associés pour financer espaces communs = prêt LT à la coop, remboursé comme une rente à la fin de l'emprunt principal

Un compte courant d'associé ne doit-il pas représenter au moins 5 % du capital ?

Non s'il est bloqué.

=> avantage :

#### avec un apport initial :

> par rapport à location : accès à logement + espaces collectifs pour redevance faible (10 €/m<sup>2</sup> de surf. utile)

> par rapport à un logement social : autonomie

#### 2. Attribution en jouissance

SCA en jouissance coopérative à capital fixe

Emprunt individuel ou porté par la coopérative avec appels à souscriptions réguliers

#### Inconvénients :

- Pour ménage modeste nécessité de montage avec une 2ème société
- pas les avantages de l'emprunt PLS, difficultés d'emprunt individuel pour achat de parts sociales

#### Est-il possible de faire une Société civile d'attribution en jouissance

« loi de 1947 » ? Bertille vérifie

L'attribution en jouissance ne garantit pas une propriété collective dans la durée si la société se dissout.

#### Avantages :

- récupération intégrale de la valeur de l'appartement
- pas d'imposition

#### 3. Location + emprunt perso

Emprunt PLS porté par la coop pour au moins 50% du coût de l'opération loyer

=> avantages liés au PLS



Emprunt individuel sur le solde  
=> récupération de < 50% du prix du logement à la sortie

#### **Inconvénients :**

difficultés d'emprunt individuel pour achat de parts sociales  
Adaptée à des ménages riches.

#### **PERSPECTIVE DE CRÉATION D'UNE FONCIÈRE**

Vincent Jannot (vjannot@relier.info) présente Relier, association issue de l'éducation populaire et de Peuples et Cultures, qui intervient essentiellement en rural, comme laboratoire d'idée. Ont co-créé Terre de Liens puis sa foncière. Relier ne porte pas, n'accompagne pas... fait émerger, plutôt.

Propose l'idée de mettre en place un outil financier en mesure de faire une offre publique de titres financiers. Les habitats groupés français déjà existants pourraient contribuer financièrement.

Stéphane Letz : y verrait plus d'intérêt pour les entrées-sorties que pour l'apport initial.

Pierre-Yves Jan (qui vit dans un habitat groupé « génération MHGA ») : pense aussi que la foncière mutualiserait le risque face aux entrées/sorties, entre les groupes où il y en a beaucoup et ceux où il y en a peu. Il y a bien des cautions mutuelles entre habitants pour faire de la solidarité au sein de groupes-projets. Y est donc ouvert aussi entre groupes...

Les parties communes, dans les statuts dont on hérite, sont « dépeçables », en droit. Ce ne sont pas des lots, ce sont des millièmes. Voudrait les « sanctuariser » en les mettant dans un système qui garantisse que ça reste commun.

Louis-Marie (Lyon, ex administrateur d'Habicoop) : la foncière pourrait acheter des terrains pour les bloquer et laisser le temps aux groupes de s'organiser pour concevoir leur projet.

Dominique Doré (administratrice de Relier) : une personne qui donne à un fond de dotation est défiscalisée, donc elle y a intérêt, plutôt que de placer sur un compte bancaire.

La SCIC Finantoit fait du préfinancement.... A réfléchir.

Pete Kirkam (administrateur d'Habicoop) cite une expérience étrangère. En Allemagne, la fédé des coop a 500 000 000 € en caisse ! Voit surtout l'avantage d'assurer la prise de risque, de garantir.

Peut-être intéressant dans une foncière : sortir de l'engraissement de la sphère financière !  
Le Mas des Vaillargues, sur la communes de Salasc (34) a des particuliers prêts à investir.

Thomas Nesme (H Nord, Bordeaux) : apports initiaux, trésorerie, remboursement des sortants... si on compte 60 projets en cours, les besoins sont énormes !

Thomas Berthet (la Jeune Pousse, Toulouse) : nous disons aux élus locaux que nous leur demandons un coup de pouce initial, et qu'ensuite le mouvement s'organise tout seul, financièrement : il est donc important de pouvoir leur montrer l'esquisse d'une telle organisation. Voit dans une foncière trois services possibles : garantir les emprunts, prêter en PLAI/PLUS après s'être fait agréer comme bailleur social au niveau national, acheter des terrains (et des bâtiments à réhabiliter).

On peut maintenant envisager un bailleur à agrément MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion) au niveau national. La FAPIL, qui fédère les assoc de logement, pourrait porter un tel agrément.

Un promoteur de Vourles (69) : se demande quel est l'avenir des prêts sociaux auxquels nous aimerions avoir accès. Aimait aussi promouvoir les baux emphytéotiques pour baisser les coûts plutôt que d'aller à la chasse aux ressources.

Dominique Doré : le SEL du Lac à Genève travaille à la valorisation du temps bénévole.

Le CLIP est sur la même question : envisagent des SARL en cascades... Il y a une fiche juridique dans la malle à outils sur le site d'Habicoop.

Louis-Marie : la foncière risque de se retrouver en « concurrence » avec la CDC. Se dit aussi que si le coopérateur veut retrouver sa part acquisitive, on a besoin de garanties.

Pete : on pourrait transférer les « droits à loger » d'une coop à une autre, pour ne pas avoir à se reloger au prix du marché quand on déménage.

Marc d'H Nord : trouve important que nous ayons accès aux prêts sociaux. Problème : la CDC est très politique et a des accords avec des bailleurs nationaux qui sont devenus des filiales, comme l'ex-Sonacotra.

Vincent Jannot : il doit y avoir complémentarité avec la CDC plutôt que concurrence.

Envirobat, ou VAD (ville et aménagement durable), sont des réseaux existants dont on pourrait se rapprocher, pour structurer un centre de ressources ...

**Modérateur**

• Bertille DARRAGON  
Habicoop  
bertille@habicoop.fr

**Secrétaire**

• Stéphane LETZ  
Village Vertical  
stephane@village-vertical.org

**Intervenants**

• Bertille DARRAGON  
Habicoop  
bertille@habicoop.fr

## ATELIER N°4

### MONTAGE JURIDIQUE GLOBAL...

samedi 20 novembre : 9h00 / 12h00

Intitulé complet de l'atelier :

Montage juridique globale et lecture de statuts  
(coopérative d'habitants)



## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- COMPRENDRE LE MONTAGE EN COOPÉRATIVES D'HABITANTS À PARTIR D'UNE ÉTUDE DES STATUTS D'UNE COOPÉRATIVE D'HABITANTS.
- PRÉSENTATION DE L'ÉVENTAIL DES AUTRES DOCUMENTS CONTRACTUELS ENGAGEANT LA COOPÉRATIVE

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9h00 – 9h30	Présentation d'un schéma présentant le montage juridique.	Comprendre comment la coopérative s'inscrit dans des relations contractuelles avec ses partenaires.	Présentation par BD Rédaction de questions par les participants
9h30 – 10h30	Travail en petits groupes sur des chapitres des statuts	Assimiler collectivement et dans le détail les éléments des statuts.	Chaque groupe doit également répondre aux questions rédigées par les participants. Travail en 9 groupe de 5-6 personnes. Circulation de BD parmi les groupes pour les débloquent au besoin.
10h30 – 10h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
10h40 – 12h	Reconstitution du puzzle et du fonctionnement global des statuts.	Intégrer le chapitre étudié dans les statuts dans leur ensemble.	Chaque groupe présente en 10 mn le chapitre qu'il a étudié et répond aux questions qui lui étaient imparties.
12h – 12h10	Questions subsidiaires	Epuiser les questions individuelles qui demeureraient sans réponse.	Questions de la salle / réponses par BD.

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

- Présentation du schéma général 30mn
- Travail en 9 groupes /1h

(préambule et titre I / art 6 à 10 / art 11 à 16 / titre III / IV/ V / VI et VII / règlement intérieur / promesse d'apports en comptes courants)

- Restitution : 10 mn par groupe /1h30

### DOCUMENTS DE TRAVAIL QUE NOUS ALLONS ÉTUDIER :

- Statuts
  - Apports en compte courant
  - Règlement intérieur annexé aux statuts
- (On n'étudie pas le bail, document plus simple)

La SAS fait un bail à construction au bailleur (location de m<sup>2</sup> de SHON sur environ 55 ans). Le bailleur peut alors faire un emprunt PLAI pour faire 4 logements sociaux (qu'il loue à son tour au gestionnaire résidence sociale). Une partie du coût du bail sert à cofinancer les parties communes. Les 4 locataires peuvent prendre une part de la coop s'ils veulent, mais on ne peut pas les y obliger.

Pour viabiliser l'opération (une petite opération de 14 logements en ville, c'est trop cher à produire), opération conjointe avec le bailleur pour qu'il fasse 24 logements de plus, en accession sociale à la propriété. Il y a donc copro entre les accédants, le bailleur (pour les PLAI dont il a le droit réel immobilier au titre du bail à construction) et la SAS coopérative. Cette copro permet de gérer le toit, les coursives, la chaufferie, le sous-sol et les parkings, voire espaces extérieurs.

La SAS est maître d'ouvrage pour 10 logements, le bailleur pour les 4 PLAI. Mais la SAS délègue sa compétence au bailleur (contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée). Coconception d'ouvrage pour la conception

La SAS est prévue pour 99 ans renouvelables.

Coopérateurs et locataires PLAI signent un règlement intérieur pour les espaces communs propres à la coop

Sur le doc, le vert est changeable, le noir est d'ordre légal. Le rouge, c'est les commentaires de ce qu'on peut changer, les arguments.

### Préambule :

Explicite les objectifs des statuts, donne l'esprit.

### TITRE 1 :

=> Il y aurait un intérêt à montrer mieux les avantages d'une SAS (et les inconvénients !) par rapport à une SCI (plutôt que par rapport à une SARL). SCI : léger, ne ferait pas peur aux banquiers...

- Forme : références aux textes de loi concernés (code du commerce et loi de 1947)
- interdiction d'un appel public à l'épargne mais pas d'un appel privé à un investisseur extérieur
- définition précise de ce que la coop se donne le droit de faire. Pourrait-elle louer son RDC à des commerçants ? Faudrait-il que ces derniers soient coopérateurs ? D'ailleurs, comment la coop a-t-elle le droit de louer ses chambres d'hôtes ? « usage principal d'habitation » permet des activités éco à titre accessoire.
- Dénomination : vérifier d'abord si le nom n'est pas déjà protégé
- Premier exercice comptable : on peut fixer la clôture au 31 décembre de l'année ultérieure
- Pendant 6 mois avant l'inscription de la société au greffe du tribunal de commerce, des opérations peuvent être intégrées au premier exercice comptable.
- Conseil pour l'adresse pour éviter une AG et une inscription au greffe : mettre une boîte aux lettres sur le terrain vague et faire un transfert auprès de la Poste !
- En SAS, on peut choisir pour chaque décision si elle est ordinaire ou extraordinaire, et avec quelle majorité et quorum.

### Discussion :

=> il faut ajouter dans l'objet le fait de contracter un emprunt

SARL : en pratique les banques demandent une responsabilité plus forte type SCI), pourquoi ne pas revenir vers une SCI ?

Village Vertical : pas de caution solidaire, c'est le Grand-Lyon qui garantit le PLS, donc il n'y a pas de risque pour les associés liés à une caution solidaire, alors qu'en SCI on est de fait en responsabilité illimitée. En SARL : la banque peut demander aux associés de couvrir le risque, mais seulement jusqu'à un plafond prédéfini, pas à hauteur de tous les biens propres.

Loi 47 : une coop ne peut pas traiter avec des tiers, car si elle fait des bénéfices elle peut ristourner avant IS, mais si elle ne pratique pas cette ristourne ou paye l'IS avant, ce serait vraisemblablement possible, personne n'aurait rien à redire. La ristourne est faite pour résoudre la contradiction entre pratiquer des prix de marché et faire payer le coût réel aux associés. Passer par une association associée de la coopérative pour faire les opérations avec les tiers serait une autre solution pour **dissocier les activités de gestion des chambre d'hôtes de l'activité locative avec ristourne**

Une SAS n'est plus obligée d'avoir un commissaire aux comptes.

Capital variable : plus de souplesse pour la gestion du capital

### TITRE 2 :

- Pour l'apport en capital, on peut ouvrir un compte (bloqué jusqu'à ce qu'on ait le Kbis) avant d'avoir déposé les statuts
- parts A, B et C : Pouvoirs et intérêts reversés différents.

A : locataires (ceux qui bénéficient des services de la coop ; une personne = une voix)

B (droit de vote proportionnel au capital mais forcément minoritaire) : investisseurs extérieurs, bailleur qui contre-garantit sur demande de la CU et de la Ville

C : pas de droit de vote, mais intérêt prioritaire (investisseurs). Un associé qui hérite d'une grosse somme peut tout mettre en C

- Les apports en industrie peuvent donner droit à des parts sociales, mais elles ne peuvent être revendues (dans toutes les sociétés). Pas intéressant pendant les premières décennies, puisqu'il n'y a déficit donc pas de bénéf. Pour faire des apports en nature, il faut la validation d'un commissaire aux apports pour valider le montant.
- Cession et transmission des parts entre vivants : la volonté de céder doit être notifiée à la coop et aux coopérateurs. Il faut un agrément du conseil des associés, convoqués sous un certain délai. La coop donne son agrément (accord tacite au bout de trois mois). En cas de refus, soit le sortant décide de rester finalement, soit il accepte la contre proposition de la coop. Le sortant a en permanence un droit de retrait, avec remboursement à la valeur nominale dont est défalqué le prorata des reports à nouveaux négatifs.
- Couple marié : par défaut 1 seule voix si régime en communauté de biens => solution que chacun achète ses parts (s'ils veulent 2 voix) ==> règle de base : agrément de tous les associés

- Exercice social : définir la durée pour démarrer le projet dans de bonnes conditions (on peut faire durer la première année plus de 12 mois)
- Pour chaque décision: on choisit comment elle est prise (AGO, AGE)

### TITRE 3 : DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE

- une coop se gère avec un président et la collectivité des associés + éventuellement un comité de gestion
- Le président a la signature, les responsabilités légales et liées aux objectifs ; il est issu du comité de gestion si ce dernier existe.
- Le pdt et les membres du comité de gestion peuvent être rémunérés, salariés.
- Tous sont facilement révocables : il suffit que 10 % des coopérateurs décident d'une AG et il n'y a pas besoin que ce soit à l'ordre du jour pour que le comité soit révoqué.
- Réflexions du petit groupe : il est embêtant qu'il soit possible de ne pas s'impliquer... d'autant que les coopérateurs ont un gros pouvoir pour signifier leur désaccord ! D'autre part, en phase de construction, conflictuelle, comment éviter qu'un président se fasse déboulonner toutes les 5 min.
- La délégation du pdt pour payer est limitée en montant. Le pdt peut déléguer.

### TITRE 4 : DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

- il y a trois modes de prise de décision, choisis par le président
- en cas d'absence du pdt, on peut décider de tirer un pdt au sort
- décisions ordinaires par défaut
- décisions extraordinaires plus précisément définies
- si un quorum n'est pas atteint, on peut reconvoquer pour la semaine suivante, sans quorum
- décision ordinaires et extraordinaires : par défaut, ordinaire (SAS permet de déterminer ce qui est décidé en AG et AGE avec quorum et majorité spécifique...)
- Article 23: pour l'expertise il vaut mieux laisser 20% (sinon un seul coopérateur peut demander)

On peut ne pas avoir de comité de gestion et tout trancher en AG.

## TITRE 5 : AFFECTATION DES RÉSULTAT ET RÉPARTITION BÉNÉFICES

- les bénéfices, s'il y en a, peuvent être ristournés (sauf bénéfices commerciaux éventuels)
- au moins 15 % des bénéf doivent être mis en réserve
- les intérêts sont plafonnés au taux des obligations privées
- ristourne avant impôt possible, sinon bénéfice vont à la réserve (à 15%), intérêt en priorité sur part C, puis aux autres, mais plafonnés
- **les ristournes ne sont imposées ni à l'IS, ni à l'IR !** (IR : à vérifier BD)
- pertes : on peut répartir sur les coopérateurs, imputer sur les réserves, baisser le capital social jusqu'à la moitié

## TITRE 6 : FIN DE LA COOP

- dissolution: prévoir une AG avant la fin effective
- quel intérêt de faire moins de 99 ans ?? rien a priori
- si pertes ==> capitaux propres inférieurs à moitié du capital social ==> décision à prendre. La loi donne deux ans pour reconstituer le capital, en cas de besoin.
- transformation ==> SNC, société en commandite par action, société civile
- perte du statut coopératif : pas possible sauf avis du **conseil de la coopération**. Pour devenir non coopérative, la société doit prouver au Conseil national de la coopération qu'elle en a besoin pour survivre ou se développer.
- dissolution : impartageabilité de ce qui reste ==> transfert à d'autres coopératives ou à un organisme d'intérêt général
- contestation: la loi s'applique, conciliation possible (tribunal...)

## TITRE 7 :

on peut réintroduire dans la coop des actes produit avant sa création.

## COMPTE COURANT D'ASSOCIÉS

Sans doute assez spécifique au contexte du Village Vertical, avec des loyers plafonnés PLS donc besoin d'argent supplémentaire, qui est apporté par les coopérateurs via les comptes courants d'associés.

La durée de remboursement est rédigée comme pouvant s'étaler sur la même durée que le temps passé dans les lieux.

## ATELIER N °5

### CHANGEMENTS À OBTENIR

Dimanche 21 novembre : 9h – 12h

Intitulé complet de l'atelier :  
Changements à obtenir (coopératives d'habitants)

#### Modérateur

• Bertille DARRAGON  
Habicoop  
bertille@habicoop.fr

#### Secrétaire

• Olivier David  
Habicoop  
olivier.david@habicoop.fr



## OBJECTIFS DE L'ATELIER

POINT SUR L'AVANCEMENT DU PLAIDOYER, TRAVAIL SUR LES REVENDICATIONS, STRATÉGIE À ADOPTER.

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9h00 – 9h20	Point sur les démarches effectuées depuis fin 2008 et l'actualité du plaidoyer	Bilan des démarches entreprises comme base des actions futures. Connaître les arguments déployés par la ministre et les parlementaires	Mise en route – 5 mn Présentation par BD – 10 mn Questions – 5 mn
9h20 – 10h30	Travail sur les revendications	Valider que les revendications correspondent aux besoins recensés et sont pertinents et atteignables	Présentation par BD – 10 mn Questions – 5 mn Travail en 3 groupes sur l'adaptation par rapport aux problèmes rencontrés par les groupes projet – 20 mn Restitution des groupes – 15 mn Débat sur la question pertinent / atteignable - 20 mn
10h30 – 10h40	PAUSE	PAUSE	PAUSE
10h40 – 11h40	Travail sur les arguments à déployer	Modifier s'il y a lieu l'argumentaire d'Habicoop	Présentation par BD – 10 mn Travail en 3 groupes – 20 mn Restitution des groupes – 15 mn Débat – 15 mn
11h40 – 12h10	Débat sur la stratégie à adopter	Se mettre d'accord sur une feuille de route	Débat collectif



## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

### DÉMARCHES ENTREPRISES ET ARGUMENTS DÉPLOYÉS PAR PARLEMENTAIRES ET GOUVERNEMENT :

Depuis l'automne 2008, 130 parlementaires contactés par Habicoop ou les groupes, dont une trentaine contactés ou relancés cet automne.

6 questions écrites des parlementaires sur 2 ans, 6 lettres au ministère, 16 lettres reçus par Habicoop.

#### 2 rapports :

- un parlementaire sur l'ESS (Vercamer) avril 2010 ==> Wauquiez (secrétaire d'Etat chargé de l'emploi) s'est déclaré intéressé.
- Muriel Boulmier mission interministérielle Bien vieillir à domicile juin 2010, qui reprenait l'idée comme intéressante pour l'intergénérationnel

### AMENDEMENTS LOI MOLLE FÉVRIER 2009 (BOURRAGUÉ - UMP / PS DIV GAUCHE)

#### Boutin

Un tel dispositif permet, «en mutualisant les espaces, d'impliquer les habitants dans un véritable projet de voisinage»

Loi de 47 lui semble suffisante

Gestion administrative et financière à approfondir

=> s'engage à ce que ses services mènent une étude

#### Pinte (rapporteur commission culturelle)

Intérêt car permet de responsabiliser des acteurs.

Ca marche à l'étranger.

#### Scellier (rapporteur commission finances)

Dans sa circonscription, il y a eu par le passé production de plusieurs centaines de logements

### AMENDEMENTS GRENELLE II - 6 MAI 2010 (BROTTE POUR LE PS)

=> rejetés comme « cavalier »

### BROTTE

Projets de mutualisation, à moindre coût.

« Permet aux ménages modestes d'accéder à la propriété en achetant des parts

d'une coopérative dans laquelle ils habitent. Ce mode d'accession à la propriété permet à de tels foyers de sortir du parc locatif social. »

J'ai expérimenté cette voie dans ma commune

« Mutualiser, coopérer, bref, mettre en œuvre des actions vertueuses en matière de mobilisation du foncier est tout à fait dans l'esprit du Grenelle. »

### Apparu

« Sur le fond, monsieur Brottes, je puis partager votre souci de développer de telles coopératives. Mais votre amendement, tel qu'il est rédigé, pose un vrai problème de sécurité pour les éventuels coopérants : d'une part, vous faites supporter les charges par tous les membres ; de l'autre, vous prévoyez une caution solidaire pour l'ensemble du capital concerné. »

### PROPOSITION DE LOI 8 DÉCEMBRE 2009 -MAMÈRE, COCHET, RUGY (LES VERTS)

#### Mamère

Autopromotion et autoconstruction ont aidé à résoudre la crise du logement dans les années 50.

Quartier Vauban : écologie mais aussi participation. Autres exemples à l'étranger (villes en transition en Angleterre, autorecupero à Rome, Hollande, etc.) ==> la France est en retard

Souligne l'autogestion (être acteur de son logement), le lien entre les générations, le lien social.

Se regrouper pour ne pas être victimes de la spéculation immobilière.

Pour les ménages qui ne peuvent pas accéder.

#### De Rugy

La collectivité publique ne peut pas tout

Tout ne peut pas être résolu par le simple jeu du marché

==> il faut favoriser initiative privée collective, qui permet solidarité active

Intéressant notamment dans les écoquartiers.

#### Gaillard

Les expériences des années 60 ont donné des quartiers vivants, bien intégrés à la ville, grâce à la participation des habitants. C'est un nouvel âge des projets participatifs qui est proposé.

### Aly

Le tiers secteur (ESS) contribue à la richesse nationale, elle est un outil de refondation de notre système économique, il faut le renforcer.

### Pinte

Impressionné par sa visite à Genève

### Foliot

Favorable à location attribution

### Brottes

Construction passive à un coût faible doit être encouragée  
Il y a de la demande

### Piron

Créer un nouveau dispositif = facteur de confusion

### Benoît

Trop complexe

### Suguenot

Volonté des Français de bénéficier d'un petit pécule. Or la proposition de loi ne prévoit qu'éventuellement la reprise des parts (?)

### Apparu

« les Français préfèrent être propriétaires. »

La participation est assurée, que ce soit dans les copropriétés ou dans le HLM (associations de locataires)

Les outils pour financer le logement écologique existent et sont accessibles à tous les types de logement

Les SCI permettent d'intégrer des règles démocratiques et des espaces communs.

« Nous préférons le choix à la contrainte » ==> coopératives trop rigides.

## QUESTIONS ÉCRITES

=> Réponse du Secrétariat d'État au logement et à l'urbanisme (11/11/2010)

- les aménagements demandés ne sont pas en lien direct avec les projets de voisinage
- originalité coop reconnue, parties communes aussi. Référence au gpe de W interministériel. A l'issue de la réforme de l'accès à la propriété, notre modèle sera étudié.

« Pour les ménages à revenus modestes, ce projet présenterait, en termes d'usufruit d'un logement, une originalité de par la forme coopérative qu'il revêt, en déconnectant la valeur du bien, appréciée via les parts acquises par les coopérateurs, des

fluctuations du marché immobilier. Il reposerait, en outre, sur une volonté d'aménager les parties communes pour qu'elles soient le vecteur d'un lien social fort entre les habitants. Cependant, la question de l'évolution du cadre légal souhaitée par les promoteurs de ce concept de coopérative d'habitation, ainsi que les modalités d'accès à ce dispositif de ménages modestes, nécessitent d'être précisées. [...] Un premier contact a eu lieu, à l'issue duquel il leur a été demandé, en lien avec les représentants des coopératives, une analyse des conditions financières de la coopérative d'habitation, afin d'être en mesure de déterminer ou non la faisabilité financière d'un tel projet. Depuis lors, une réflexion sur la coopérative d'habitation est envisagée à l'issue de la mise en oeuvre de la réforme des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété, pour laquelle un certain nombre d'arbitrages ne sont pas encore rendus. En effet, les conséquences financières des futurs dispositifs d'aide à l'accession à la propriété, découlant de la réforme prévue en loi de finances pour 2011, seront des éléments déterminants pour apprécier l'opportunité économique et la faisabilité financière du concept de coopérative d'habitation. »

## DÉBAT SUR LES ARGUMENTS À DÉPLOYER

### Sur la question de la caution solidaire :

Seghir SABRI : éghir SABRI : Les banques doivent attribuer une note interne à chaque client en fonction du risque qu'elles prennent (probabilité de défaillance, perte en cas de défaillance...) et des exigences minimales de qualité à remplir par voir leurs systèmes validés par les autorités de tutelle. Bertille dit qu'avaient été imaginées avec la NEF des cautions solidaires avec montants limités. Dans le cas du Village Vertical il n'y aura pas de caution solidaire, la collectivité garantissant l'emprunt.

### Sur la foncière :

Seghir SABRI : pourquoi ne pas créer un fond de garantie collectif en s'appuyant sur l'existant. Ce fond rassurerait les banquiers et mutualiserait le risque. Un autre acteur est important, c'est la CDC.

Bertille : la CDC est très sollicitée par Habicoop, est membre du gpe de W interminist. Sur son projet de prêt expérimental, il faut l'accord de Bercy, mais la CDC est en bisbille avec Bercy sur l'affectation du livret A et rien n'avance pour le moment.

**Thomas Nesme et Isabelle Fournier** : faut-il mettre en avant la sortie de la spéculation auprès d'UMP et même du PS qui veulent que les Français puissent se constituer un patrimoine et sécuriser leurs parcours (surtout avec les retraites faibles) ?

Thomas Berthet : mais la spéculation est justement ce qui empêche les ménages d'accéder, l'accession à la propriété est utopique à ces prix ; mieux vaut capitaliser

au moins un peu plutôt que d'être réduit au statut de locataire.

=> Mettre en valeur la foncière comme réponse à la sortie des coopérateurs.

Sur le fait de ne pas mettre la spéculation en avant, il y a des attentes très différentes en fonction de régions. A Lyon ou Lille, c'est très demandé.

Asso « Villes et banlieues » pense utiliser la thématique développement durable pour remobiliser sur les banlieues.

**Expressions choc de Mamère :** Label HQH (haute qualité humaine) ; parle de revenu en nature offert aux habitants.

#### Arguments à mettre en avant :

- la propriété collective pérenne garantit dans le temps le bon usage écologique du bâti
- elle permet la mutualisation et le partage ==> écologie et lien social
- participation, codécision de tous y compris les pauvres
- « persillage » de mixité et de vie sociale par la vie de quartier (exemple de Genève). Diffusion sur le quartier
- réponse à la dépendance des personnes âgées : échapper à la maison de retraite
- Mettre en avant que le logement n'est pas un bien comme les autres.
- En insistant sur la constitution de patrimoine, à dissocier de la non spéculation.
- Appropriation citoyenne est une forme de libéralisme.
- La coop comme outil d'entrepreneuriat citoyen peut être séduisante pour des élus de droite.

Séghir SABRI : aller sur la SCIA est frustrant pour certains groupes-projets à défaut d'aller sur la Coop qui peut paraître difficile car ce n'est pas sécurisant, il faut se priver parfois de la majoration BBC, PTZ...

- Aujourd'hui oui c'est compliqué, mais justement parce qu'on n'a pas d'outil juridique
- le système se veut anti profit mais pas anti patrimonial

#### A qui s'adresser ? :

- La nouvelle ministre Nathalie Kosciusko-Morizet
- Maurice Leroy Ministre de la Ville
- L'Union Sociale Habitat
- Les élus locaux
- candidats de 2012.

- Passer par les élus locaux qui toucheraient eux les parlementaires
- Passer par l'Europe dans le cadre de l'année de la coopération
- L'USH serait mûre pour soutenir, car sollicitée toutes les semaines sur des projets d'habitat participatif, notamment par les bailleurs ==> voir avec la fédération des coop HLM

#### Comment ? :

- Retravailler les argumentaires pour répondre aux questionnements évoqués et lever les incertitudes.
- Sur la forme, accompagner notre demande d'un argumentaire moins techniques et plus concret.
- En fédérant autour de nos demandes (Acteurs du logement, mouvement associatif de l'habitat participatif).
- Faire poser des questions écrites à Bercy plutôt qu'au ministère du logement

#### TRAVAIL SUR LES REVENDEICATIONS

##### Adaptation de la loi de 1947

- créer une famille définie (pour pouvoir faire des opérations avec des tiers, par exemple)
- encadrement de la cession : la loi prévoit la cession libre, donc la non spéculation est relative ; ce qui la limite dans les faits, c'est la faculté de trouver un prêteur qui accepte pour un achat à 10 fois la valeur nominale. Nous demandons un encadrement du prix de cession. En coop, on ne peut faire remonter des réserves au capital que dans des limites encadrées par la loi. En SCI non coop, on peut tout affecter en valorisation de capital. La revalorisation des parts étant limitée, le risque de cession à un prix totalement déconnecté de la valeur nominale est improbable.
- Sortie de la coopération : aujourd'hui, l'avis du conseil supérieur de la coopération est obligatoire, mais seulement consultatif. Le GNC (groupement national de la coopération) est d'accord pour porter avec nous cette revendication.
- Nous demandons aussi soit le droit de pratiquer des loyers inférieurs au prix de marché, soit de pratiquer une ristourne proportionnelle à l'ancienneté du coopérateur ==> la première revendication est plus lourde, mieux vaut la deuxième
- Nous demandons à ce qu'une société puisse faire à la fois de l'attribution en jouissance et de la location. Problème car dépasse largement notre objet. Attribution en jouissance apparemment incompatible avec les coop => La mise à disposition à titre gratuit doit être étudiée aussi.
- Assimiler revente parts à résidence principale (Muet dit qu'il faut reformuler en demandant le même régime fiscal, au lieu de demander l'exonération)

### Adaptation droit des sociétés :

- renforcer l'agrément : la société ne peut pas imposer le remboursement plutôt que la cession, donc la coop ne peut pas mettre dans les statuts qu'on remboursera forcément. La coop peut choisir de racheter au prix d'une cession et pas forcément de rembourser à la valeur nominale ==> Nous renonçons à cette revendication pour ne pas donner à la coop le pouvoir de flouer un sortant.
- Nous demandons que les parts attribuées suite à un apport en industrie soient cessibles. Les compagnons bâtisseurs et la Fondation de France portent aussi cette revendication, qui intéresse tous les autoconstructeurs.

### Adaptation des dispositions réglementaires et légales régissant le logement social

- demandons que l'assiette de calcul du loyer social change, pour pouvoir prendre en compte le financement des espaces communs
- attribuer les logements en prenant en compte l'adhésion au projet. Lourier dit que c'est injouable. Insistons sur le fait que c'est de l'accession à la propriété de parts et non de la loc, et faisons en sorte que ce soit vrai en reproduisant le mécanisme SCIAPP avec capitalisation progressive.
- L'intérêt qu'un bailleur investisse dans une coop : aujourd'hui un office public ne peut pas rentrer dans une coop d'hab. Une SA, à vérifier, mais probablement que seule une coop HLM peut (comme RSH au VV). Préciser que nécessaire pour la prise de garantie.
- Eligibilité des contributions en compte courant aux allocations logement ? C'est un peu trop demander... Mieux vaut demander plus de loyer à travers un recalcul de l'assiette pour couvrir les parties communes.
- La CAF finançait la moitié de l'apport dans le cadre de la loc coop ==> on enlève, ce sera fait plutôt par une foncière nationale.

### Adaptation des outils financiers de la politique du logement

- Les investissements écologiques sont fléchés vers les proprio ou les bailleurs, demandons l'égalité de traitement.
- Garantie des risques : un locataire peut avoir recours au fond de solidarité logement, mais ça ne porte que sur le loyer, pas sur l'apport en compte courant ==> à enlever, on s'accorde sur le fait de mutualiser en interne...
- Modes non motorisés : pas de demande formulable ==> on abandonne, on peut s'inscrire à ce sujet dans des revendications globales du mouvement écolo.

### Autres dispositions :

- La perte de la qualité d'associé doit entraîner le droit de résilier le bail (contrairement à ce que dit l'art 13 de la loi de 89

**Question** : ne pouvons nous pas demander des clauses pour la mixité générationnelles et la dépendance ==> Bertille : dans ce cas, le montage foyer est bien adapté.

**A noter** : relire rapport Mercadal pour voir s'il y a des propositions intéressantes.

## ATELIER N °3

### DEVELOPPER LES SCIC

Dimanche 21 novembre : 9h00 / 12h00

#### Intitulé complet de l'atelier :

« DEVELOPPER L'HABITAT PARTICIPATIF AVEC LES SOCIETES COOPERATIVES D'INTERET COLLECTIF »

#### Modérateur

- Hervé SAILLET  
CUADD - 20 chemin des  
Bourgogne - 95 000 Cergy  
herve.saillet@cuadd.com  
<http://www.cuadd.com>
- Bertrand BIEHLER  
Associations Eco-Quartier  
Strasbourg & Habicoop et  
sociétaire de la SCOOP  
AIVS - Domi'coop  
bertrand.biehler@wanadoo.fr

#### Secrétaire

- Justine CHAVANON

#### Intervenants

- Dominique SCHALCK - SCIC Habitats Solidaires - 28 boulevard Chanzy - 93100 Montreuil  
Email : [contact@habitats-solidaires.fr](mailto:contact@habitats-solidaires.fr)

La Scic Habitats Solidaires a été créée en janvier 2003 par quatre associations impliquées depuis plus de dix ans sur l'île de France dans la résolution du « mal logement » et du « mal vivre ensemble ».

Elle se veut une entreprise fraternelle d'économie solidaire mixte pour développer en partenariat avec la société civile en mouvement :

- le redressement de copropriétés en dérive sociale lourde ;
- le dialogue social, la solidarité et la participation sur les quartiers sensibles ;
- l'habitat très social de proximité ;
- l'habitat coopératif solidaire ;
- les projets associatifs d'accueil de ménages en détresse ;

A partir de son expérience Dominique nous aidera à identifier les avantages mais aussi les difficultés, et risques liés aux montages financiers et juridiques d'une SCIC qui est Maître d'Ouvrage pour « la réalisation de logements très sociaux » (PLAI/ANAH PST). Il nous dira par exemple comment ce type de structures peut aider les groupes de projets d'habitat participatif. Plus d'infos sur <http://www.habitats-solidaires.fr>

- Christophe HOUEBINE - SCIC Urbancoop - 13 rue Maccarani - 06000 Nice  
Email : [contact@urban.coop](mailto:contact@urban.coop) ou [christophe.houebine@urban.coop](mailto:christophe.houebine@urban.coop)

La SCIC Urbancoop est un opérateur immobilier, innovant et libre, représentant du « tiers secteur », opérant principalement dans le domaine de l'accès social à la propriété. Son développement initial (depuis 1996) en région PACA se poursuit désormais en Région Rhône-Alpes et en Région IDF. L'ensemble des logements sont systématiquement certifiés BBC Effinergie et la SCIC vient de présenter ses premiers projets BEPOS (91 logts à Veynes -05)

Christophe nous aidera à comprendre comment et pourquoi une SCIC pérenne est plus avantageuse qu'une succession de S3C (qui est l'outil qu'il a utilisé de 1996 à 2003 sur de nombreux projets coopératifs, avant de profiter de la loi de 2002 sur le tiers secteur pour transformer le groupe d'acteurs qu'il animait en SCIC sous agrément d'Etat), ou encore quel est le degré d'interaction



participatif des familles coopérateurs tout au long de ces projets (avec des exemples concrets). Plus d'infos sur <http://www.urban.coop>

- Bernard RIVAS - INGECOOP - Hôtel de la coopération. 55 rue St Cléophas - 34070 Montpellier  
Email : [contact@ingecoop.fr](mailto:contact@ingecoop.fr)

INGECOOP est une société coopérative loi 47 (en cours de transformation en SCIC) qui accompagne les collectivités locales dans l'intégration de projets d'habitats coopératifs dans la politique d'urbanisme de la ville. Il est constitué d'un regroupement de Scops et entreprises pluridisciplinaires, qui réunit un urbaniste, des architectes, un notaire des consultants en démocratie participative et l'URCOP Languedoc Roussillon.

Bernard RIVAS nous fera part de ses réflexions sur la constitution des collèges au sein d'une SCIC et les interactions sur la gouvernance et les politiques de développement.

Il nous apportera sa contribution et son éclairage quant à la mise en œuvre de l'habitat coopératif et nous expliquera le rôle que pourrait avoir une SCIC par rapport à la production de ce type d'habitat. Plus d'infos sur <http://www.ingecoop.fr>

- Xavier GILLIG - SCIC DOMI'COOP - 10 rue Charles Gerhardt - 67 000 Strasbourg  
Email : [xavier.gillig@orange.fr](mailto:xavier.gillig@orange.fr)

La SCIC a été mise en place par PIED'A TERRE, une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) spécialisée dans la location d'appartements meublés sur l'agglomération de Strasbourg, pour développer et répondre à la demande de logement locatif social dans le parc privé. Une réflexion est en cours pour assurer la gestion de copropriété en grandes difficultés.

Xavier nous apportera sa contribution quant à la mise en œuvre du partenariat institutionnel acteurs et sociétaire de l'AIVS. Plus d'info sur <http://www.creslr.org/fr/imgdyn/Domicoop.pdf>

- Stéphane GRASSER - SCIC L'ARBAN, Le Bourg 23 340 Faux la Montagne  
Email : [apehpm@orange.fr](mailto:apehpm@orange.fr)

La SCIC L'ARBAN agit pour la promotion de l'écohabitat sur le plateau Millevaches (écolotissement et agence rural habitat). Stéphane nous expliquera comment cette SCIC va pouvoir contribuer au développement local de ce territoire.

## INTRODUCTION

Le statut SCIC permet de développer des projets coopératifs à caractère innovant dans le champ de l'économie sociale et solidaire. C'est donc par définition un outil qui peut aider l'Habitat participatif à prendre un nouvel essor, par exemple en réunissant l'ensemble des acteurs intéressés au sein d'une même structure juridico/financière, mais pas obligatoirement.

Les intervenants vous présenteront trois formes d'utilisation de ces structures : comme « outil de développement local », comme « outil de production du logement alternatif » ou comme « plateforme ressources d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage et Maîtrise d'Usage »

Entre le monde de l'entreprise et le mouvement associatif, il existe une alternative garantissant l'éthique du projet social et économique tout en garantissant la qualité du service intégrant à parts égales les professionnels salariés, les institutions, les éventuels bénévoles et les utilisateurs sociétaires.

Deux textes fondateurs : Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 et Loi n° 2001-624 du 17 juillet 2001, malgré cela les SCIC ont du mal à se développer, notamment dans le domaine de l'habitat et de l'aménagement.

Ce type de montage devrait séduire les entrepreneurs militants garantissant aux utilisateurs et institutions locales son caractère d'utilité sociale.

## ENJEUX

- RÉUNIR LES PRINCIPALES SCIC EXISTANTES OU EN CRÉATION AU NIVEAU NATIONAL SUR LA QUESTION DE L'HABITAT PARTICIPATIF.
- ECHANGER ET RÉFLÉCHIR AUX DIFFÉRENTES FORMES DE SCIC OU AUTRES ORGANISATIONS POSSIBLES, SUIVANT SI CELLE-CI EST CRÉÉE PAR DES PROFESSIONNELS, PAR DES COLLECTIVITÉS, PAR DES UTILISATEURS, ETC.
- QUEL OUTIL DE DÉVELOPPEMENT POUR QUELS NOUVEAUX MÉTIERS ET CHAMP PROFESSIONNEL (AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, ACCOMPAGNEMENT, ETC.) ?

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- FAIRE LE POINT DES STRUCTURES EXISTANTES ET EN FORMATION, CERNER LES DIFFICULTÉS À LA CRÉATION DES SCIC ;
- DÉFINIR LES AIDES À LA CRÉATION DES SCIC EN RÉGIONS À PARTIR DES EXEMPLES RÉALISÉS : INCUBATEURS, ... ;
- DÉCLINER LES AVANTAGES À LA CRÉATION DES SCIC EN MATIÈRE D'HABITAT ET, EN PARTICULIER, POUR ACCOMPAGNER LES PROJETS D'HABITAT PARTICIPATIF ;
- VÉRIFIER L'INTÉRÊT DE CRÉER UNE SCIC POUR ACCOMPAGNER LES PROJETS, QUELLE POURRAIT ÊTRE LA PART DES COLLECTIVITÉS DANS LA CRÉATION ET LE PORTAGE DES PROJETS ;
- COMMENT LA SCIC PEUT DEVENIR UN OUTIL ATTRACTIF POUR LES COLLECTIVITÉS VIS-À-VIS DES AUTRES ACTEURS DU LOGEMENT.

## MOYENS

### OUVRAGES, GUIDES SUPPORTS ET LIENS INTERNET :

- **Entreprendre en SCIC « le guide » Scop – Poitou – Charentes**





## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9H – 9H10	Présentation de l'atelier	Pointer les enjeux de l'atelier	Modérateur
9H10 – 9H45	Présentation par chaque participant (10 mn par intervenant maxi)	Faire un rapide balayage des intervenants présents et des spécificités.	Intervenants, mais assez peu d'échanges avec la salle en première partie
9H45 – 10h15	idem	idem	idem
10h15 – 10h30	PAUSE	PAUSE	PAUSE
10h30 – 11h00	Quel serait le montage de la SCIC idéal pour l'habitat participatif ?	Vérifier les limites du statut SCIC : forces/ faiblesses, etc.	Paper board Commentaires des spécialistes + de la salle
11h00 – 11h30	Quelle autre alternative à la SCIC ?	Explorer d'autres pistes possibles à partir de cas concrets en gestation...	Témoignages que d'autres solutions sont possibles avec apports de la salle
11h30 – 12h10	Echange avec la salle	Que retiens t-on collectivement et quelles échéances ou RDV on se donne de poursuite ?	Paper board Synthèse collective

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

**Outil d'animation pour garantir des échanges :** Distribution d'une fiche Questions/coordonnées en préparation de la deuxième partie d'atelier (après la pause)

**Préambule Hervé Saillet (animateur) :** il était intéressant de regrouper des personnes qui œuvrent dans les secteurs du logement ou de l'aménagement via le champ de l'économie sociale et solidaire au travers d'une SCIC. Pour moi, l'expérience de Nanterre montre que même au travers d'un groupement de compétences pour accompagner un groupe de familles, on atteint tous assez vite nos limites, il y a donc un besoin urgent de « mutualiser » les savoir-faire et cela peut déjà passer par une possible « coopération » des structures existantes ou à créer, encore faut-il les connaître un peu mieux...

### A/ RETOURS D'EXPERIENCE PAR LES INTERVENANTS INVITES.

#### 1.SCIC L'ARBAN (STÉPHANE GRASSER, CO-FONDATEUR SALARIÉ)

##### => Pourquoi avoir créé une Scic ?

Dir. SCIC l'Arban (plateau mille vaches : la typologie du territoire explique le recours à cette forme d'entreprise).

**Zone :** Montagne limousine (« rural du rural » densité 7Hb/km<sup>2</sup>)

Déclin démographique : Enjeu = accueil et maintien de la population.

**Enjeu :** Parc naturel, intercommunalité

**Blocage :** Nécessité d'agir sur le logement + absence d'opérateurs car les rares existants arrivent avec une réponse qui n'est pas contextuelle. Résultat : une production inadaptée car souvent avec un problème de connaissance des sujets Développement Durable et environnement.

**Historique de la participation :** Créée en octobre 2010, elle a une double vocation :

- opérateur immobilier (MO)
- BE (atelier d'Urbanisme rural pure MOE)

**Acteurs :** Elus, habitants, architectes, artisans, entreprise de construction bois.

Besoin d'une structure qui vienne traduire ces éléments opérationnels.

**Projet :** Eco quartier de Faux la Montagne.

Prestation : Appui à MO pour éco quartier d'une commune.

La réponse insuffisante car ponctuelle nécessitait donc un élément pérenne... d'où la création de la SCIC.

##### => Pourquoi ce statut ?

Une entreprise qui porte les valeurs des acteurs locaux.

Besoins de capitaux pour porter la construction de logement et sur un secteur concurrentiel.

Tous les acteurs étant légitimes, la SCIC par son caractère multi-sociétarial pouvait devenir un outil pertinent.

En rassemblant les acteurs, on contribue à fabriquer de l'économie locale au travers d'une filière métier.

Travailler avec une logique de rentabilité faible correspond au territoire en faiblesse économique. Si on veut développer de l'habitat dans ce contexte, l'idée est de travailler à coût constant.

Recourir à une entreprise capable de répondre aux besoins du territoire sur la base de ses acteurs. Outil ancré au service du territoire.

##### => Quel est l'objet de la SCIC ?

L'Eco-construction.

##### => Composition/fonctionnement ?

Région limousin, CG

Budget basé sur les loyers perçus.

Subvention : Animation du territoire et activation des groupes pour habitat groupé.

##### Gouvernance de l'entreprise.

##### On a identifié 4 types de motivation :

- 1/ Bienveillance financière - investissements solidaires
- 2/ Collectivités : se doter d'un outil opérationnel sur territoire
- 3/ Technique : acteurs de l'éco-construction
- 4/ Société civile : motivation politique pour faire dévier la « route » du développement local

Comment articuler le bénévolat/salariés ?

Des administrateurs de la SCIC agissent en bénévolat (1 salarié : Stéphane Grasser).

#### 2.INGECOOP (BERNARD RIVAS, CO-FONDATEUR)

Dir. associé : Coopérative Loi 1947 en cours de mutation vers une SCIC.

##### => Quel est l'objet de la Scic ?

AMO et assistance juridique et financière auprès des collectivités locales.

Clients : Collectivités locales

Intervention : Habitat participatif

Débloquer les freins en amont sur cet objet (urbanisme, juridique et montage financier).

Les collectivités locales nous demandent de préparer le terrain pour ces aménagements.

Ex : ZAC réfléchir comment intégrer l'HP ?

### => Composition/fonctionnement ?

Une fois la réalité économique atteinte, l'organisation des collèges devient plus évidente. Collèges : intervenants par métiers + collectivités + utilisateurs (bénéficiaires)

Composition :

- 2 architectes (construction écologique, diplôme France et Suisse, expérimenté en construction avec les équipes d'artisans identifiées)
- Architecte spécialisé urbanisme
- 1 notaire (structure coopérative)
- 1 juriste (contrats)
- 1 société de communication participative

Bernard Rivas : une culture des montages financiers, juridiques

- URSCOOP, instance qui gère les SCOP, couveuse de projets coopératifs : induire des emplois. (Habicoop est porté par l'Urscoop)
- 2 salariés

Spécialisation montage financier. On se spécialise dans le portage du risque financier. Une fois ce risque porté les habitants peuvent être intégrés. On intervient avec un contrat de partenariat.

Montpellier, Languedoc/Roussillon.

Premières opérations = faisabilité amont

Recherche de financement pour programme immobilier.

### 3. SCIC HABITAT SOLIDAIRES (DOMINIQUE SCHALCK, CO-FONDATEUR)

#### => Pourquoi avoir créé une Scic ?

Pour aller dans des champs sur lesquels les associations n'allaient pas, malgré des besoins évidents. Créer pas seulement pour soi mais aussi pour d'autres (ex : Sœur Emmanuelle pour femmes).

#### => Quel est l'objet de la Scic ?

2003 SCIC SA à capital variable sur Paris : 4 associations qui gèrent du logement très social en diffus.

Agrément de MO d'insertion. MOI : Faire du PLAI en dessous de 20 logements (ex : 1 ou 2 logt) (FAPIL)

Agrément entreprise solidaire. Labellisé Finansol.

- « Pour loger » : Reloger les grands squats parisiens (80 logements)
- SNL : Solidarité nouvelle pour le logement (750 logements)

- « Bail pout tous » : Regroupement d'insertion (120 logements)
- MSI (AVIS) : Agence immobilière à vocation sociale

Travailler sur le champ des copropriétés dégradées : ex Clichy, d'où sont parties les émeutes. Grosses copropriétés avec +1000 logements. Aller dans les syndicats et faire que les habitants se réapproprient leur quartier.

Le capital investi dans les logements permet de dégager des loyers pour financer les actions d'insertion.

Expérimentation : formation de personnes en éco-construction à Faux la Montagne avec L'Arban.

La DIESESSES : travaille avec H21 dans le cadre de production de logements sociaux dans un cadre coopératif.

SCIC Finantoît : PACT (Programme d'Action contre les Taudis), fondation Abbé Pierre.

Structure permettant le préfinancement des opérations.

Les fonds d'épargne solidaire ont l'obligation d'investir dans des entreprises solidaires mais sans pouvoir investir dans des entreprises non cotées.

(ex : Natixis pas pour 100.000 € mais plutôt 10 M €)

Projet : bien habiter en Ile de France (ARA - Auto Rénovation Accompagnée), intéressant pour copropriétés très dégradées.

Ex : 1 cage d'escalier d'appartement en appartement.

Demande de Marie-Noëlle LIENNEMANN (Ministre du logement de l'époque) : créer un outil HLM pour palier ceux qui sont refusés par les HLM. Pour entrer HLM il faut des quittances de loyers !

Intérêt : intérêt collectif au-delà des intérêts divergents.

#### => Composition/fonctionnement ?

Les demandeurs apportent les 15%, nous apportons le reste.

On a 100 logements. En recherche de capital.

Sommes passées de 1 à 1,6 en 2010 grâce à la loi TEPA qui permet aux banques de rentrer dans le capital. Aussi intérêt de la SCIC : pouvoir de capitalisation.

PLAI : Prêt locatif aidé d'insertion

PLUS : Prêt locatif à usage social

PSLA : Utilisée par Coop HLM

#### 4. SCIC URBANCOOP (CHRISTOPHE HOUEBINE, FONDATEUR)

Le multi-sociétariat est une vraie innovation pour l'accèsion sociale. Le principe 1 homme /1 voix de l'association ne permet pas ce que la SCIC permet. Association = bien pour les services. Les limites sont le besoin de capital.

##### => Pourquoi avoir créé une Scic ?

Territoire : Côte d'Azur a vécu les prémisses de la spéculation immobilière.  
Projet : Comment produire moins cher 1992-1995 et comment loger les actifs ?  
Analyser le bilan opérateur (marges, frais financiers, frais de commercialisation, publicité, agences immobilières, réseaux) trouver des alternatives pour gagner de 15 à 20% correspondant au manque de la classe moyenne.  
Intérêt : Notion de capital. Pas besoin de création foncière pour se constituer un patrimoine.

##### => Quel est l'objet de la Scic ?

Accession sociale ou très sociale à la propriété.  
On reste des entrepreneurs : collège salariés 50%, banques 10%.  
Outil S3C : Société Civile Coopérative de Construction : les gens se réunissent pour se vendre à eux-mêmes. Défaut = pérennité de l'outil !  
Recherche d'outil pérenne pour différents projets et différents territoires.  
Franchir les étapes urbaine, juridique & financière + clauses anti-spéculatives.  
Convention partenariale sur le projet à vivre ensemble mais pas de sanctions si pas respectée.  
Intérêt : les villes entrent comme partenaires.

##### => Composition/fonctionnement ?

Outil du tiers-secteur SCIC : avantage important = capacité de renforcer vite leur fonds propres. Soumises à l'IS mais les réserves impartageables sont déductibles de l'impôt de l'année à venir. (ex : avec un cycle de 4 ans à chiffre d'affaires constant, vous ne payez plus d'IS).  
Les fonds propres sont synonymes de respectabilité bancaire.  
Dans les années 80, achat de foncier aux collectivités ou à des privés (au cœur de la crise), nous pouvions négocier de payer le foncier lorsque la SCIC était payée. Sur notre territoire, le taux de rotation baisse d'année en année. Actuellement 3 à 3,5%. Taux normal 12%. France 8,9 % jugés insuffisants.  
Adil : partenaire informel. Ne pas mettre le ménage en danger dans son projet d'accèsion. Axe de développement : l'Habitat coopératif. R&D : Outils économiques à l'étranger. Travail avec les banques pour développer un modèle économique approprié.  
Ex : prêt à 80 ans, bail emphytéotique.

Et gérer la sortie...le désir d'accèsion permet de laisser quelque chose aux enfants. Laisser une part du capital de la SCIC sous forme d'épargne pour ceux qui partent ou décèdent.

Nous travaillons actuellement sur :  
Base de données ECHECS  
Base de données sur la R&D  
Lotissement populaires « à construire »

#### 5. SCIC DOMI'COOP (XAVIER GILLIG, FONDATEUR)

Gérant fondateur : agence immobilière (gestion locative de logements confiés par des propriétaires).

##### => Pourquoi avoir créé une Scic ?

1991 : Agence immobilière spécialisée dans la location de meublés. En voulant associer les propriétaires à la gestion locative. Il était exclu de créer une association pour les problèmes de gouvernance pas assez réactive.  
Une coopérative = OK gouvernance mais risque de position minoritaire. D'où création de la SCIC en 2004 car multi-sociétariat et pouvoir pondérer des collèges.  
Initiative personnelle voulue collective.

##### => Quel est l'objet de la Scic ?

Objet : Rendre le logement accessible à tous sans aucune discrimination.  
Pour les propriétaires : Passer de la gestion à un portage de projet  
2006 : AIVS Agence immobilière à vocation sociale  
PALPD : Plan Départemental d'Action pour Personnes Défavorisées.  
GLA : Gestion Locative Adaptée 100 logements / pers. au lieu de 400 en agence immobilière classique.  
AIVS : Ne gère pas que les logements à vocation sociale (200 logements : 65 aujourd'hui).  
Eviter de tomber dans le piège de créer « l'agence des pauvres ».

##### => Composition/fonctionnement ?

Obligatoirement fondateurs & salariés  
Collège = 10 à 50 % des pouvoirs = garant de la pérennité de l'entreprise  
AG : Aucun collège ne peut avoir la majorité des pouvoirs.  
Objectif : Assurer la pérennité de l'entreprise.  
1/ Propriétaires (bénéficiaires) : 35%  
2/ Fondateurs (garant de l'éthique) : 30 %  
3/ Porteurs du projet (garant de l'éthique) : 15%  
4/ Salariés : 10%  
5/ Institutions publiques : 10 %

**B/ ECHANGE DES QUESTIONS /REPONSES AVEC LA SALLE.« Avez-vous des objectifs écologiques ? »**

INGECOOP : Oui, au travers de notre associé architecte éco-construction.

URBANCOOP : Oui car rejoint notre plaidoyer pour fonctionner en coût global de mensualité d'emprunt = capacité d'emprunt + charges type chauffage.

DOMI'COOP : Economie durable.

**« Comment est prévu le portage financier de l'aménagement ? »**

INGECOOP : Les problématiques des collectivités sont : Qui fait la réserve foncière ? Qui porte le risque financier ? Afin que les habitants portent le projet social. (ex : Etendre à la ZAC le principe d'anti-spéculation de l'îlot HP).

**« Comment assurer la viabilité économique de votre modèle ? »**

INGECOOP : Honoraires à la collectivité pour « lever les verrous » (faisabilité) + capitalisation

**« Quelle est la première banque contactée par Hsolidaires ? »**

Le Crédit Coopératif

**« Comment définissez-vous l'Habitat Participatif : statut ou fonctionnement du groupe ? »**

Les deux.

INGECOOP : L'innovation sociale vient d'une colère des habitants sinon c'est une utopie intellectuelle qui rencontre des blocages ; la SCIC vient faire bouger les lignes juridiques et financières pour permettre l'innovation. Innover sur la logique de patrimoine.

**« Que pouvez-vous apporter à un groupe d'HP ? »**

Habitat solidaire : On fait en fonction du territoire et du groupe.

INGECOOP : On est en amont donc pas d'aide aux groupes.

URBANCOOP : Créer une offre tierce à la promotion classique. La participation va s'imposer : difficile pour certains élus (« Le Maire, le Père et le St-Esprit = Ego-quartiers »)

PLS : Constituer un patrimoine - haut du panier social.

PLAI : Très social.

PTZ.

Au 1er janvier 2011, seul le PSLA va permettre TVA 5,5% au-delà des périmètres ANRU + 500 m.

**« Quel est le rôle de l'Urscoop pour monter des SCIC ? »**

DOMI'COOP : Aucune aide en 2004, engage un notaire car le cadre est très libre.

Aujourd'hui LAVISE a donné des cadres types.

URBANCOOP : L'Urscoop peut aider aux statuts mais le préambule (3,4 p) va être validé par l'Etat pour reconnaître l'intérêt général et le caractère collectif du projet.

L'Agrément est délivré par le Préfet de Département.

L'Agrément demande un salarié : possibilité d'introduire un délai ou une mise à disposition partielle (ex : 10% d'un salarié d'une autre structure).

Hsolidaires : A fait seul aussi pour Finantoit.

Durée : 6 mois, 2 mois de délai au dépôt de dossier (sans réponse = acquis).

Entre 3 et 5 ans, moment de vérité économique pour la suite de l'agrément.

**« Avez-vous eu une stratégie de gouvernance /collèges ? »**

Prévoir en amont de regrouper les intérêts divergents vers l'objectif de la Scic.

Fonctionnement : AG de collègue + AG générale des collègues = rassembler en une AG respectant les pondérations entre collègues.

Identification des motivations d'un groupe futur collègue. Comment l'entretenir = vie du sociétariat en faisant perdurer la dynamique d'origine (communication Hsol.)

INGECOOP : Intranet en amont de la création des collègues. Outil de communication avant la création des collègues.

La réalité économique fait bouger les positionnements sur les collègues.

URBANCOOP : Transformer le vote par collègue en unanimité.

Question de la gestion du pouvoir : soin sur la constitution du CA (gestion du pouvoir qui est réellement dans le CA) et des collègues.

**« Comment gérer les Entrés / Sorties des collègues ? »**

Au capital, pour augmenter le volume des collègues on augmente le capital.

**« Quelles sont vos relations avec les bailleurs sociaux ? »**

URBANCOOP : relations importantes. Outil Location-Accession est un filet de sécurité comme garantie de relogement / rachat en cas d'accidents de la vie. Seul un bailleur social « ami » peut offrir ça.

**« Arrivez-vous à introduire l'utilisation des Rez-de-chaussée ? »**

Déshérence du petit commerce = difficulté.

URBANCOOP : Nous avons confié un mandat à une Agence immobilière spécialisée dans la location / accession de surfaces commerciales.

**« Existe-t-il un réseau des SCIC ? »**

Marche mal car appropriation par les Scop. La SCIC est beaucoup plus large dans ses champs d'intervention que ne le présage la gestion par l'Urscoop.

## ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL

Animations et dynamiques de groupe : une tranche de vie de Habiter Autrement à Besançon

Définition d'un nouveau métier : l'accompagnement de projets

Comment structurer l'accompagnement professionnel



## ATELIER N ° 1

### ANIMATIONS ET DYNAMIQUES...

Samedi 20 novembre : 9h00/12h00

Intitulé complet de l'atelier :

Animations et dynamiques de groupes. Une tranche de vie de HAB



#### Animation

Pour HAB :

- Annette CAZAUX
- Erik DORGE, Marie
- France PERRIGNON,
- Patrick BOURQUE
- Claire GILLET
- Joelle VOGT.

habiter.autrement@laposte.net

Pour OISA :

- Claudia FLATTEN et
- David MOYA

oisa.info@gmail.com

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- ACQUÉRIR QUELQUES DYNAMIQUES VIVANTES VOIR LUDIQUES POUR DES PRISES DE DÉCISIONS EN COMMUN.
- CONNAÎTRE QUELQUES BASES, RÔLES ET TECHNIQUES DE L'ANIMATION DE GROUPES.

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9H - 9H10	Installation salle 44	S'installer confortablement de manière à faciliter l'écoute, la compréhension et la participation de chacun.	Modérateur Distribution d'étiquettes nominatives.
9H10 - 9h45	Présentation de l'atelier	Rencontrer et connaître les intervenants Connaître, comprendre et s'appropriier le contenu de l'atelier et son déroulement. Connaître quelques bases et règles pour la tenue de réunions	Parole aux intervenants
9h45 - 10h00	Mise en jambe	Se mettre en forme, en disposition Former le groupe. Arriver « vraiment ». S'amuser, prendre du plaisir. Rentrer dans le sujet.	Jeux Déplacements. Eveil corporel Rencontres et écoute mutuelle
10h00 - 10h20	Dynamique de prise de décision à plusieurs	Connaître une méthode de décisions simple et ludique : « Curseur » pour avoir un paysage d'opinions	Mise en pratique.
10h20 - 10h30	Pause	Passer d'un groupe de 40 à 2 gr. de 20.	Répartition dans 2 salles (44 et 117)



## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
10h30 – 11h00	Dynamique de prise de décision	Connaître une seconde méthode de prise de décisions : « Fishbowl »	Mise en pratique.
11h00 – 11h05	Regroupement salle 44		
11h05 – 11h25	Debriefing	Connaître le but de ces exercices et leurs apports. Comment et quand les pratiquer.	OïSA, autres intervenants de HAB
11h25 – 12h00	Apport et rôle d'OïSA	Connaître OïSA et leur méthode pédagogique, leur façon d'accompagner. Emettre commentaires et questionnements. Eventuellement élaborer une proposition pour la plénière.	OïSA et autres intervenants de HAB Echanges selon le temps restant.
12h00 – 12h10	Scruteurs de sensations	Avoir un regard, une appréciation plus extérieure. Feedback des participants sur l'ensemble de l'atelier.	Impressions et sentiments de 4 observateurs choisis au départ

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

### ACCUEIL

Accueil des participants en leur donnant une fiche avec leur prénom lisible de loin. Chaises en cercle pour permettre une participation plus active et faciliter les déplacements.

Ordre du jour et timing inscrits au tableau pour permettre à tous de se situer dans le déroulement de l'atelier.

### PRÉSENTATION DE L'ATELIER

Atelier animé par un groupe projet pour des groupes projets, même si sont aussi présents des étudiants, des associatifs et des professionnels. Six membres d'HAB participeront à l'animation, qui sera accompagnée et soutenue par Claudia Flatten de l'association OiSA.

L'animation de nos réunions sous forme de dynamiques est un outil qui nous a paru très utile à transmettre pour aider à la prise de décision collective sans s'épuiser dans des rapports de force. Dans l'histoire d'HAB, ces outils ont permis de retrouver le plaisir de cheminer ensemble et a permis la continuité du groupe.

Ce sont Claudia Flatten et David Moya d'OiSA qui nous ont formé à ces dynamiques et qui nous accompagnent encore aujourd'hui.

Par « dynamiques » nous entendons des méthodes qui aident à arriver à une décision commune, ou à mener un débat d'une manière constructive, ou d'approfondir un sujet, etc., tout en sortant du débat classique autour d'une table.

En intégrant du mouvement et en utilisant l'espace disponible, les « dynamiques » doivent faciliter le processus.

Le but est d'optimiser le potentiel relationnel et les interactions entre les participants.

Nous avons choisi de vous faire vivre une séance de travail d'HAB dans laquelle nous avons inclus quatre dynamiques.

Pour la bonne tenue de cette séance de travail, nous avons élaboré un ordre du jour qui permet un cheminement doux et logique pour comprendre l'utilité de chaque dynamique présentée.

Le « maître du temps » nous aidera à tenir les temps prévus. Pour permettre à tous d'être entendu et pris en compte, nous vous ferons vivre notre méthode d'animation de réunion (fiche jointe) qui nécessite de répartir quelques rôles parmi nous.

Dans notre groupe, ces rôles ne sont pas attribués de façon permanente et on se forme mutuellement en faisant tourner les rôles et en organisant un tuilage pour ceux qui ne se sentent pas à l'aise.

Pour parler, on doit lever la main et le « distributeur de parole » donne la parole dans l'ordre des demandes.

Des gestes simples permettent de manifester son avis (voir la fiche).

Nous avons choisi de commencer avec une immersion directe en la matière, en laissant les explications et le contexte théorique pour la fin de l'atelier.

A la fin de l'atelier, David Moya et Claudia Flatten d'OiSA ont expliqué également leur manière d'accompagner des groupes en disant qu'il n'y a pas de méthode parfaite ni un accompagnement idéal. Chaque dynamique proposée doit être expérimentée au sein d'un groupe pour que les participants puissent s'approprier l'outil, le tordre selon leur besoin et affiner les règles. Le but de chaque séance ensemble est aussi l'apprentissage et donc l'autonomisation du groupe.

L'objectif est de former le groupe et de ne rien imposer. Ce n'est pas une livraison de « recettes d'outils » qui pourra faire avancer le groupe dans son processus, mais aider à trouver leur propre façon de faire, laisser piocher dans le « sac à outils », expérimenter et évaluer ensemble. Ils ont également parlé de l'importance qu'ils accordent au ludique dans des moments de réunion de groupe.

### MISE EN JAMBES ET CENTRATION

**1) Ballon vole :** 38 personnes, 30 ballons, aucun ballon ne doit toucher le sol ! (Photo page 1)

**Objectif :** réveil corporel, centration sur l'ici et maintenant, appropriation de l'espace, moment ludique, premier contact avec le groupe.

**2) Ecoute mutuelle :** Déplacements dans tout l'espace «en rangeant les ballons», et au signal, on se trouve un partenaire. L'animatrice pose une question : l'un réponds à cette question et l'autre écoutera la réponse sans parler, pendant une minute. Ensuite inversion des rôles pendant une autre minute : (photo ci-contre)

- 1ère question : Comment es-tu arrivé(e) ici ? 1 minute.
- Déplacements dans la salle « en alternance mains en l'air et mains au sol ».
- Au signal, choix d'un nouveau partenaire : 2ème question :

Pourquoi es-tu venu(e) aux rencontres de Strasbourg et dans cet atelier ?

- 1 minute dans un sens, ensuite inversion des rôles.
- Nouveaux déplacements «dans la mer en nageant».
- Echange avec un nouveau partenaire : 3ème question : Qu'est-ce que tu attends de cet atelier ? 1 minute dans un sens, ensuite inversion des rôles.

**Objectif :** centration sur le sujet, car les questions deviennent de plus en plus proches du sujet de la journée.  
Obligation d'écoute et expression orale dès le début d'une réunion ensemble. Chacun(e) a pris contact avec au moins 3 personnes au hasard, chacun a déjà parlé, s'est déjà exprimé : la glace est brisée et fondue !

### 3) Dynamique du curseur

**Objectif :** aide à visualiser la gamme des points de vue sur une question. Positionnement physique, rendre visible les nuages d'opinions au sein du groupe, montrer les lignes de convergences, voir les positions extrêmes.  
Elle peut aussi aider à séparer le groupe en sous-groupes si l'on veut continuer le débat en petits groupes.

**Sujet du jour :** le choix du lieu d'habitation entre campagne ou centre ville.

**Méthode :** placer au sol la marque du centre ville puis, des repères jusqu'au point le plus éloigné possible choisi par le groupe (CV - 10km - 20km - ... - 50km). Chacun vient se positionner sur cette ligne selon son choix puis l'animateur demande aux deux positions les plus extrêmes d'exprimer leurs arguments et ensuite fait s'exprimer les autres. Au fil des arguments, certains peuvent se déplacer car ils se sont rendu compte que l'autre position leur convient plus après avoir entendu pourquoi l'autre participant s'est mis là ou là. On modifie sa position en fonction des arguments des autres personnes. Le groupe peut trouver des arguments pour qu'au final, une majorité se retrouve au même endroit (dans ce cas la dynamique était utile / utilisée pour s'approcher d'une décision collective).

L'outil sert au dialogue, expression, paroles, voir ce qu'il y a derrière le mot pour chacun, trouver un langage commun, faire un choix.

**Variantes possibles :** zoom possible (dans notre exemple faire que 10 km devienne 1 km pour faire le détail au centre-ville, la proximité au village...)  
On peut aussi rajouter des axes (un critère en abscisse, un en ordonnée et pourquoi pas un en hauteur (assis par terre, sur une chaise ou debout...)).

**Durée très variable :** selon l'intensité des dialogues et selon le choix de variante de cette dynamique, elle peut varier entre 10 minutes et 1 heure.

### 4) Dynamique du Fishbowl

**Objectif :** permettre à toutes les idées d'être exprimées sur un sujet, débattre ensemble sur les convergences et divergences exprimées. Cette dynamique permet d'affiner un sujet avant de prendre une décision.

S'approcher d'un consensus, ou soulever les points de dissensions sur lesquels il faudra continuer à travailler ensemble.

Permettre à chacun de se positionner et connaître / comprendre les positions des autres.

Avoir une représentation claire (grâce à la position de chacun dans l'espace) des groupes d'opinions. Mettre à plat le langage grâce au positionnement physique en fonction des affinités d'opinion, qui complète la communication verbale.

**Durée habituelle :** 1 h 30

**Sujet du jour :** dans un groupe-projet, les prises de décisions doivent-elles se faire au consensus ou au vote ?

**Méthode :**

- Former les chaises en cercle (image du bocal à poisson).
- Au centre du cercle, placer 2 chaises face à face où viennent s'asseoir des tenants de positions extrêmes.
- Chacun des deux exprime ses arguments.
- Un à un, les membres du groupe qui, jusque-là, étaient assis autour, vont se placer d'un côté ou de l'autre en fonction de l'affinité qu'ils ressentent avec les arguments exposés et en exprimant et justifiant leur positionnement.
- Les personnes peuvent changer de place si elles sont convaincues par d'autres arguments qui apparaissent. Elles peuvent également défendre un autre point de vue, une nouvelle opinion, qui sera visualisée par une 3ème ou 4ème position de chaise(s) à l'intérieur du cercle.
- L'animateur assure que chaque participant se positionne correctement selon son opinion au sein du cercle et guide le débat pour que le débat se fasse de façon constructive et dans le respect de toutes les opinions représentées.
- A la fin, on demande aux membres qui ne se sont pas exprimés de venir se positionner près de ceux qui ont défendus leur position. On peut alors visualiser les nuages d'opinion dans le groupe.

**Il est important :**

- pour l'animateur : de bien préciser la question de départ, d'obliger chacun à s'asseoir sur le lieu de sa position avant de développer son argument, d'aider la formation de points de vues nouveaux en soulignant les convergences qui apparaissent, mettre à l'aise ceux qui temporairement se retrouvent sur une position isolée, à l'écart.
- pour les participants : de bien exprimer sa propre position. Les extrêmes peuvent se rapprocher ou s'éloigner en fonction des arguments développés.

### En guise de conclusion (Joëlle)

Dans ce beau lieu de l'Université de Strasbourg, « Palais Universitaire », je conclus en invitant à remplir les post-it et à prendre un repas riche et nourrissant en débats.

Cette matinée a été un bon moment à vivre ensemble, VIVANT, et pour le groupe HAB une grande première : notre premier atelier d'animation.

Animer, c'est donner vie, animus en latin veut dire âme, cœur, courage.

C'était notre baptême de passeurs d'outils, avec OÏSA pour parrains.

C'est à l'Université aussi que j'ai découvert la littérature picaresque qui veut amuser en apprenant ou apprendre en amusant. Deleitar enseñando, enseñar deleitando.

Une matinée édifiante : au sens de construire et tirer des leçons.

## APPRÉCIATION GLOBALE DE L'ATELIER VIA LES « POST-IT » REMPLIS PAR LES PARTICIPANTS, À LA FIN DE L'ATELIER

### 1. APPRÉCIATIONS :

- L'accompagnement, c'est humain ! Apprentissage + organisation + divertissement = c'est un bon mix, continuez !
- C'est le centre même de ma démarche de co-habitat. Et peut-être le centre de ma démarche de vie.
- Décisions efficaces, consensuelles, après réflexions et prise en compte des minorités.
- Confiance dans la capacité d'un groupe à faire ensemble ! Du coup => joie.
- Bon enfant (et ludique), il fait toujours plus beau avec un rayon de sourire.
- Pour donner envie de se « former » dans l'animation de groupe.
- Pratique. Merci pour les documents envoyés par email.
- A approfondir. ENCORE, ENCORE, ENCORE.
- Participatif et progressif par le ludique, TB.
- Ecoute. Gênée par le bruit des chaises.
- Visualiser les points de vue.
- Organisation joyeuse.

- Ludique, efficace.
- Bonne gestion.
- Clarté, amitié.
- Dynamisant.
- Découverte.
- Ouverture.
- Créativité.
- Cimentier.
- Organisé.
- Efficace.
- Utile.

### 2. PROPOSITIONS, SUGGESTIONS :

- Poursuivre, avancer.
- Démultiplier ces ateliers !
- Renforcer et approfondir les ateliers.
- Faire durer cet atelier plus longtemps.
- Deux jours de stage sur ce sujet, svp !
- Un blog « méthode dynamique » ouvert à :
  - outils disponibles ;
  - questions/réponses.
- Faire tous les ateliers dans ce style dynamique.
- La communication non violente pourrait être présentée, abordée.
- Mutualiser les idées/outils entre toutes les structures. Faire tomber les barrières.
- Les quelques flottements de HAB (pb des consignes, concertation) sont aussi enrichissants, mais à limiter.

### A propos des rencontres nationales :

- Continuer sur le même rythme.



## ANNEXE

### MÉTHODE D'ANIMATION DE RÉUNION AVEC PRISE DE DÉCISION AU CONSENSUS

Le consensus part du principe que l'on est plus intelligent à tous en réseau qu'au même nombre en compétition.

Le consensus ne consiste pas à s'entendre sur tout, il ne vise pas la négation des conflits d'idées ou de pouvoir.

Il s'agit de se mettre d'accord sur des objectifs communs, puis de façonner progressivement des propositions : les informations et objections sont synthétisées pour atteindre une décision acceptable pour chacun-e.

Y parvenir requiert de la part de chacun-e bonne foi, participation, effort intellectuel pour chercher à comprendre les enjeux.

**Quelques trucs :** ne parlons pas pour nous faire plaisir, ne répétons pas ce que d'autres ont déjà dit, adressons nous à toute la salle, non à une personne en particulier. Lorsqu'un accord consensuel est trouvé, il doit être mis en oeuvre sans être toujours rediscuté.

#### Les réunions plénières permettent :

- d'échanger des informations et de fixer des objectifs (s'il n'y a pas d'urgence, la décision sera reportée à la plénière suivante),
- d'identifier la base d'un accord et les points qui font débat,
- de prendre une décision au consensus ou de renvoyer la question qui n'a pas fait consensus dans le groupe de travail concerné.

Il est tenu à jour un registre des décisions, daté et paraphé par la personne habilitée à le faire.

**Les groupes de travail** (fréquence suivant l'actualité et l'urgence des thèmes à traiter) C'est le lieu qui accueille les débats de fond. On se répartit dans les ateliers en fonction de son intérêt.

On peut entrer ou quitter un atelier librement, simplement en avertissant les membres du groupe de travail.

- l'atelier ne prend pas de décision, il fait des propositions de décision à soumettre en plénière,
- l'un des membres est chargé de rapporter en plénière, l'état des discussions qui ont eu lieu dans l'atelier, ainsi que les propositions de décision,

- si le consensus n'émerge pas, les points délicats sont exposés, le processus reprend ou se poursuit à nouveau dans l'atelier de travail.

#### Les rôles

Les personnes (facilitateur-trice, gardien-ne du temps, script-e, distributeur de parole, secrétaire, et scruteur-trice de sensations) sont nommées en fin de plénière pour la réunion suivante.

Un système de tuilage avant chaque plénière favorise les rotations.

#### Facilitateur-trice :

- veille au bon déroulement de la séance,
- aide à la formation du consensus et à la constitution des ateliers,
- ne donne pas son opinion personnelle durant toute la séance.

#### Secrétaire :

- chargé-e du compte rendu écrit de la réunion

#### Script-e :

- écrit de manière visible les suggestions, les inquiétudes, les décisions consensuelles sur un tableau ainsi que les noms et adresses mail utiles.

#### Gardien-ne du temps :

- fait respecter le temps de discussion convenu,
- prévient de l'imminence de la fin de la réunion pour permettre la lecture des prises de décisions, rédiger l'ordre du jour, nommer l'équipe d'animation et donner la parole au scruteur ou à la scrutrice de sensation.

#### Distributeur de parole :

- distribue la parole dans l'ordre des mains levées,
- donne, ou non, la parole à quelqu'un qui aura levé index et majeur (signe V), ou qui aura demandé de faire un point technique (signe T).

#### Scruteur-trice :

- donne ses sensations après avoir observé le déroulement de la séance.



## RÔLE DE FACILITATEUR-TRICE

### EN DÉBUT DE SÉANCE

- 1/ Rappel des rôles de chacun-e : facilitateur-trice, gardien-ne du temps, script-e, distributeur de parole, secrétaires (2 si possible), tenue du cahier de prise de décisions, scruteur-trice de sensations
- 2/ Laisser au maximum 15 mn d'humeurs (sans dialogue ni réponses)
- 3/ Rappeler l'ordre du jour et le minuter (demander si quelqu'un veut rajouter un sujet ou modifier l'ordre du jour)

### POUR CHAQUE SUJET TRAITÉ

- 1/ Rappeler la proposition (si possible, la faire écrire sur le tableau)
- 2/ Temps de clarifications
- 3/ Temps de suggestions /objections /compléments
- 4/ Demander si celles et ceux qui le souhaitaient se sont exprimés
- 5/ Proposer une synthèse (à écrire au tableau)
- 6/ Vérifier que tout le monde est d'accord, si non reprendre l'étape de clarification/ objection... ou créer un groupe de travail autour de cette question particulière.
- 7/ Inscrire la décision dans le cahier de décision

### EN FIN DE SÉANCE

- 1/ Lire les décisions prises lors de la réunion
- 2/ Lister l'ordre du jour de la prochaine séance
- 3/ Nommer la prochaine équipe d'animation
- 4/ Donner la parole au scruteur ou à la scrutrice de sensations
- 5/ Rappeler le jour et l'heure de la prochaine réunion plénière ainsi que les RDV intermédiaires
- 6/ Inviter les groupes à se retrouver après la séance pour fixer une heure de réunion (si ce n'est déjà fait)
- 7/ Lever la séance



je suis d'accord



je demande la parole



signe V (comme 2 mn)  
je souhaite intervenir  
immédiatement et très  
brièvement afin d'apporter  
une précision suite à la  
précédente intervention



signe (T)  
j'ai repéré un problème  
technique qui ne concerne  
pas les idées mais  
l'aménagement de l'espace  
de discussion



je trouve que l'intervention  
traîne en longueur,  
je fais le moulin avec  
mes mains



je quitte le projet si mon  
opinion n'est pas prise  
en compte. Je suis d'accord  
pour participer à l'atelier  
qui traitera de ce sujet.



pouces. (2 pouces levés)  
je demande 1 mn de silence  
pour faire retomber  
les tensions.

### Modérateur

• Bertrand BIEHLER  
Associations Eco-Quartier  
Strasbourg & Habicoop  
bertrand.biehler@wanadoo.fr

### Secrétaire

• Nicolas ISSELE  
annickolas@wanadoo.fr

### Intervenants

• Stefan SINGER - Toits de Choix 12 rue du Commerce 34000 Montpellier sts@toitsdechoix.com gérant et animateur de Toits de Choix (EURL), «partenaire des autopromoteurs» il propose son offre de service sous l'angle de la facilitation des groupes d'habitants constitués. Il intervient, pour cela, dans la définition du projet, la recherche foncière, le montage et la conduite des projets d'habitat participatif. Il nous aidera à définir les missions de l'accompagnateur de projets. Au travers des exemples, il décrira comment il aborde l'assistance à maîtrise d'ouvrage, le montage et la conduite d'opérations, la médiation institutionnelle ;

• Meinhart HANSEN Phasea / Hansen Architekten Solar Info Center Freiburg mail@meinhard-hansen.de Architecte libéral, il a créé Phasea pour assurer le portage foncier et immobilier des projets des groupes d'habitants. A ce titre PHASEA accompagne les projets à travers toutes les phases de la conception, à la construction. Il nous aidera à comprendre comment en Allemagne les professionnels sont structurés dans le portage de projets et à identifier les possibles transpositions avec le droit français;

## ATELIER N °2

### DEFINITION D'UN NOUVEAU METIER...

samedi 20 novembre : 9h00 / 12h00

#### Intitulé complet de l'atelier :

« Accompagner des projets d'habitat participatif en France : comment, selon quelles modalités ? A travers divers exemples, nous questionnerons les avantages à faire appel à ces professionnels et les difficultés rencontrées par les groupes projets.».



## ENJEUX

- Il convient au travers cet atelier de disposer d'une définition du métier d'accompagnateur tourné vers la définition des besoins, la participation à la réalisation du projet d'habitat, la prise en compte du « développement durable » et du vivre ensemble.
- Parvenir à construire un référentiel du métier.

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

### I) LES BESOINS ET LES FORMES ET PRATIQUES DES GROUPES PROJETS

- Définition des besoins des groupes habitants, en terme de formation et d'animation, le repérage et la valorisation des savoir-faire, de médiation avec les autres intervenants de la Maîtrise d'ouvrage et les institutions locales, le montage juridique et financier, la faisabilité et la programmation, la conduite des projets, la gestion des interfaces Maîtrise d'ouvrage/ Maîtrise d'œuvre aux différentes phases des études et à celle de sa réalisation : En quoi les professionnels sont-ils nécessaires dans la réalisation des projets et quelles réponses sont-ils susceptibles d'apporter ?
- Décliner les différentes formes et pratiques des groupes d'habitant, en quoi ces pratiques sont-elles inhérentes à celle d'une approche nouvelle de la production de l'habitat ?

### II) LES SERVICES APPORTÉS PAR LES PROFESSIONNELS

- Décliner les compétences, savoir-faire et moyens nécessaires à l'exercice du métier d'accompagnateur de projet, en quoi serait-il un nouveau métier ?
- Déterminer les profils de ces professionnels, le rôle et l'éthique partagée par les différents acteurs privés, coopératifs et associatifs, le partenariat avec les collectivités et les institutions, quels rôles peuvent jouer ces nouveaux professionnels dans l'accompagnement des groupes d'habitants et dans celle de la médiation institutionnelle ?
- Définir l'intérêt économique et social dans la désignation d'un professionnel pour accompagner les projets d'habitat participatif, identifier les responsabilités, en quoi celui-ci participe-t-il à la formation d'une alternative au modèle de production d'habitat ?

## MOYENS

### NOUS NOUS APPUIERONS NOTAMMENT SUR L'ARTICLE D'ANABELLE ROUX :

« Faut-il un accompagnement professionnel des projets d'habitat groupé » <http://cohabitat.fr/index.php>

## Intervenants (suite)

- Jean-François PANTEIX  
CRESS Aquitaine  
Bât 22 Rue des Terres neuves - 33130 Bègles  
jeanfrancois.panteix@cressaquitaine.org  
- Le CRESS Aquitaine apporte son soutien aux projets relatifs à l'économie sociale et solidaire. Il nous aidera dans la définition du métier d'accompagnateur et le rôle du mouvement associatif et la constitution d'un partenariat public/privé ;
- David MOYA - OISA  
observatoire international des systèmes alternatifs Montpellier  
oisa@mundospossibles.org  
- Anthropologue co-fondateur de OISA (observatoire international des systèmes de alternatifs) qui est une structure associative, ayant pour objectif de créer et de diffuser des outils de travail pour faciliter la participation citoyenne et la coopération. Il nous aidera, au travers son expérience, à définir le rôle du professionnel dans l'organisation des groupes d'habitants dans la prise de décision.
- Valérie MOREL-THOMAS  
Association Habicoop  
valerie@habicoop.fr  
- Dans le cadre de la promotion de l'habitat coopératif, elle apportera son éclairage au travers le portage des projets du métier d'accompagnateur et nous aider à construire un référentiel.

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER

TEMPS	CONTENU	OBJECTIFS	MÉTHODE
9H - 9H10	Présentation de l'atelier	Présentation des participants	Modérateur
9H10 – 9H45	Définition des besoins des groupes d'habitants	Mettre en cohérence les besoins à satisfaire	Intervenants : OISA, Toits de choix, Phasea et Habicoop et échanges avec la salle
9H45 – 10h15	Les différentes formes et pratiques des groupes de projets	Identifier les savoir-faire, les organisations, montages et formes juridiques (institutionnelles, associatives, coopératives et privés)	Intervenants : CRESS, OISA, Toits de choix, Phasea et Habicoop - échanges avec la salle
10h15 – 10h30	PAUSE	PAUSE	PAUSE
10h30 – 11h00	Compétences, savoir-faire et moyens	Décrire la chaîne d'activité nécessaire à l'accompagnement des projets	Intervenants CRESS, OISA, Toits de choix, Phasea et Habicoop - échanges avec la salle
11h00 – 11h30	profils de ces professionnels	Rôle des acteurs et professionnels de l'accompagnement des projets	Intervenants CRESS, OISA, Toits de choix, Phasea et Habicoop - échanges avec la salle
11h30 – 12h10	l'intérêt économique et social	Identifier les points forts et points à reconsidérer dans les missions de l'accompagnement	Intervenants CRESS, OISA, Toits de choix, Phasea et Habicoop - échanges avec la salle

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

**BERTRAND BIEHLER :** L'accompagnement d'un groupe de projet est un peu différent d'une simple assistance juridique ou technique. Un professionnel peut-il garantir la réussite d'un projet lorsqu'il s'agit d'un projet de vie ? Quel sens donner à la professionnalisation d'un mouvement alternatif ?

**MEINHARD HANSEN :** Le bureau de MH est basé dans le Solar Info Center du quartier Vauban à Fribourg en Brisgau, centre qui abrite 60 entreprises. MH nous montre quelques exemples de projets en autopromotion qu'il a accompagné en qualité d'architecte, autant dans la construction de bâtiments neufs que dans la rénovation de l'ancien. MH vit lui-même dans un immeuble construit en autopromotion au sein d'un groupe pour lequel il a travaillé comme architecte du projet. Il reconnaît que cela n'a pas été facile.

L'émergence de ce souci de se ménager lui a donné l'idée de structurer professionnellement l'accompagnement de groupes de projet en autopromotion (AP). Après la période de lune de miel entre le groupe et l'architecte qui rêvent ensemble, la réalité du mariage devient moins évidente et cela peut être bon d'être accompagné. D'où la création de Phasea il y a dix ans pour faire ce travail que l'architecte et le groupe n'aiment pas : tout ce qui est de l'ordre de l'administratif, du juridique, du financier... A l'heure actuelle Phasea accompagne seize groupes de projet.

### Les prestations de Phasea couvrent l'ensemble des phases d'un projet :

- Recherche d'un terrain qui convienne à tout le monde (travail de négociation et de partenariat institutionnel en amont)
- Elaboration du projet architectural : expression des souhaits, organisation des réunions, rédaction des procès-verbaux des séances et des protocoles de résultat (relevé des décisions)
- Recherche des membres manquants
- Elaboration du budget et du calendrier de construction
- Passation des contrats et rencontres régulières avec les architectes et ingénieurs
- Portage des coûts, appels des fonds, répartition des factures, tenue des comptes
- Recueil des souhaits particuliers pour l'aménagement des intérieurs

A la demande de l'assemblée, MH indique que le prix de l'accompagnement par Phasea se monte à 3% du montant total des travaux.

**DAVID MOYA :** Fondateur de l'association OISA, un observatoire international des

démarches de coopération, en particulier en matière d'habitat. DM cherche à décrypter ce qui anime les groupes : qu'est-ce qui fait que des personnes désirent se mettre en commun ? Quels sont leurs besoins et quels freins vivent-elles ? OISA n'aborde pas les questions d'ordre architectural ou juridique. Ces dernières en particulier sont fort complexes et ne sont pas centrales, OISA n'est là que pour aider un groupe à sortir d'une situation difficile.

La démarche d'OISA est d'amener les groupes à réfléchir à la question suivante : que veut-on vivre ensemble ? Et en fonction, OISA est en mesure d'apporter un choix d'outils. Le travail en amont consiste à étudier le fonctionnement de divers projets, à collecter quantité d'outils puis à en assurer la diffusion (conférences, ateliers thématiques, formations). Le cœur de la démarche est l'écoute des besoins exprimés mais pas seulement, elle est aussi l'aide à l'explicitation du fil directeur du projet (questionnement des finalités, des priorités, identification des besoins et des blocages, élaboration d'une charte). OISA est également en mesure d'organiser les réunions du groupe et d'apporter des outils de communication et d'aide à la décision, car les problèmes de communication et les frustrations engendrées sont les principales sources d'échec des groupes de projet.

Il ne s'agit donc pas d'un seul nouveau métier mais de beaucoup de métiers aux compétences diverses. Cela est lié à la diversité des projets et à la diversité des besoins. L'accompagnateur de projet a aussi un rôle de formateur et de facilitateur pour que puisse se créer une dynamique de groupe. Il s'agit de structurer les échanges, d'approfondir les enjeux relationnels, d'aboutir à une prise de décision consensuelle et le tout en potentialisant le réseau dans lequel baigne le groupe.

**Assemblée :** Priorité est faite à l'humain. Cela va à l'encontre des processus habituels dans notre société avec sa culture du résultat au prix de l'humain.

**DM :** Il s'agit d'une véritable bascule culturelle. L'aventure humaine que le projet génère change les gens, parfois sans qu'ils s'y soient attendus. Le désir d'habiter autrement est présent en amont, mais les personnes ne savent pas encore comment le réaliser. L'accompagnateur partage cet inconnu devant soi. C'est un travail de jardinier. Il maintient ouvert cet objectif de l'habiter autrement.

**Assemblée :** N'y a-t-il pas là une dérive de « parole d'expert », une nouvelle prise de pouvoir ?

**DM :** Le fait que la gestion du bien commun a été complètement déléguée est une des causes principales d'échec de ce type de projet. Il y a une difficulté culturelle à se réapproprier cela. C'est pourquoi, au stade actuel des mentalités, le besoin d'un accompagnement est là.

**BB :** Le rôle de l'accompagnateur est d'optimiser l'intervention en aval des experts.

**Stefan Singer :** Quand le professionnel se retire-t-il ? Il n'y a pas de standard en autopromotion. Chaque groupe évalue son propre potentiel et ses limites. Le professionnel n'impose rien. Ce n'est pas le projet qu'il porte, mais le sujet du « participatif ». Il stimule l'écoute du groupe. Encore une fois, tout dépend du point de départ du groupe : s'agit-il de militants voulant aller jusqu'au bout de la démarche participative ou d'un groupe qui s'est constitué sur la base d'une opportunité d'un terrain et pour qui le besoin d'un logement est au premier plan ?

**Stefan Singer :** L'éthique de l'expertise est de la faire passer du côté des citoyens acteurs.

Il s'agit de prendre un peu d'altitude par rapport à l'approche en phasage de projet. Le raisonnement devrait fonctionner en systèmes (projet collectif, architecture, questions juridiques...) avec une analyse de ses interactions. Ces interactions sont différentes suivant chaque groupe de projet. C'est la condition pour favoriser à la fois la créativité des groupes et l'émergence d'un autre modèle de société.

Par rapport à la promotion classique, la présence des habitants en amont est LA différence. Une fois que la preuve est faite que l'autopromotion est possible et utile, tant pour les habitants que pour les collectivités voire les professionnels (en Allemagne les architectes apprécient de pouvoir enfin sortir de la standardisation édictée par les opportunités fiscales), une fois que les conditions de ce nouveau système sont analysées, un opérateur est identifié pour faciliter l'accès à ce système : maîtrise des coûts et des délais, partenariat avec l'environnement économique et social qui est le nôtre aujourd'hui.

Des collectivités se bougent et utilisent l'autopromotion comme un outil de rénovation urbaine, des architectes s'y intéressent, même des aménageurs. Le contexte est porteur. C'est le moment de bien définir ce métier. Les problèmes travaillés par le professionnel sont : l'accès au foncier, la négociation avec les institutions, les entrées et sorties dans un groupe, les coûts et pondérations, les plans de trésorerie, les coûts des prestations.

L'important pour le professionnel est de garder une vue globale pour ne pas créer des poches de risques, sources potentielles d'échec, et d'être à l'écoute des porteurs

de projet afin que le projet collectif soit bien articulé aux différents projets individuels.

**BB :** Parle-nous de l'intérêt économique de s'adresser à Toit de Choix

**SS :** TdeC apporte des outils méthodologiques adaptés aux éléments traités (communication, finances, ...) et amène le groupe à la capacité à s'engager dans la maîtrise d'ouvrage en 6 mois et une quinzaine de réunions. La préparation des réunions en amont favorise l'efficacité de la prise de décision et de la planification.

**Assemblée :** L'intérêt dans l'accompagnement professionnel n'est pas forcément de « gagner » du temps mais de l'optimiser. L'évolution de l'appropriation des espaces dans l'esprit des gens demande du temps.

Il faudrait recentrer sur la gestion de la dynamique des groupes : l'éducation populaire doit pouvoir favoriser l'autonomie groupale en l'absence de conducteur.

**SS :** Le groupe évolue en parallèle avec le travail du conducteur de projet. Le conducteur possède tout un éventail de propositions adapté à la diversité des types de projet et des besoins en temps. Chaque solution est spécifique et c'est l'habitant qui décide de la nature de ses besoins.

**Valérie Morel-Thomas :** Les trois piliers de la coopérative d'habitants : propriété collective, non-spéculation immobilière, démocratie (1 personne = 1 voix). Lorsque ces valeurs sont validées par le groupe, tout le montage repose dessus :

- Définition des besoins
- Constitution en association (délibérations, modes de prise des décisions, détermination des compétences dans le groupe)
- Ancrage dans un territoire physique (terrain) et partenarial
- Construction du projet humain (tenir compte de l'évolution du groupe) puis juridique, financier, environnemental, technique
- Aider le groupe à comprendre ses responsabilités dans le but de devenir un maître d'ouvrage et donc à décrypter les rôles de tous les partenaires
- Définir le type de maîtrise d'ouvrage
- Mettre en place la coopérative

**Jean-François Panteix :** Il faudra s'entendre à l'avenir sur le fait que sous une appellation commune, il y a plusieurs statuts de coopérative possibles. Les Groupes de Ressort Technique sont des structures d'accompagnement québécoises qui existent depuis 1977. Les GRT bénéficient de financements publics dus au montage propriété collective + logement locatif social. Le CRESS travaille à adapter la méthode du GRT au cadre financier français. En Aquitaine, un comité de pilotage avec les collectivités travaille à une maîtrise du foncier. La communauté urbaine de Bordeaux a ainsi identifié des terrains qu'elle réserve à des opérations de coopératives. L'accompagnement se poursuit dans la communication pour la création de nouveaux groupes. Il vise aussi à contenir les projets dans une durée raisonnable et à compléter les compétences en interne. Nous sommes des « ensembliers ».

**Assemblée :** L'instrument du « nouveau métier » ne répond pas à la dimension diagnostique de la nécessité d'entrer dans un nouveau paradigme !

**SS :** Faisons d'abord, et alors nous serons davantage en mesure de prendre le virage ensemble !

**BB :** Nous avons vu qu'il y a plusieurs types d'accompagnement aux entrées multiples. Outils à développer : charte professionnelle, référentiel, professionnalisation en équipes de ressources, formation à l'éducation populaire...



## ATELIER N °4

### LE MÉTIER DE L'ACCOMPAGNEMENT ET DE CONDUITE DE PROJET

Samedi 20 novembre : 9h00/12h00

#### Intitulé complet de l'atelier :

« L'accompagnement professionnel de projets d'Habitat Participatif, pratiques et enjeux pour un nouveau métier en France. »



#### Modérateur

• Stefan Singer  
Toits de Choix  
sts@toitsdechoix.com

#### Secrétaire

• Florence SALVAIRE  
Écolline  
projet autopromotion  
et éco-auto-construction  
florence.salvaire@free.fr

#### Intervenants

• Tous les participants

## DÉROULEMENT DE L'ATELIER AUTOGÉRÉ :

1 - Présentation individuelle très rapide: nom et structure.

2 - Ordre du jour :

#### Discussion

- Quelle est la réalité de ce métier d'accompagnement ou de conduite de projet en France aujourd'hui : témoignages
- Type de structures et projets en cours, part de l'HG dans l'activité totale
- Méthodologie appliquée, compétences intégrées, phase et nature de l'intervention, engagements envers clients (groupes) et autres partenaires
- Financement (public – privé) et perspectives économiques de ces acteurs
- Leur position dans le paysage de l'Habitat Participatif, relations avec les autres acteurs
- Perspectives de développement, opportunités, potentiels, contraintes...

Pause (10 min)

**Débat 1** : L'accompagnement et conduite de projet, une prestation de service payante ou subventionnable ?

**Débat 2** : Un réseau national des acteurs de l'accompagnement – pourquoi, comment, quand et avec qui ?

## OBJECTIFS DE L'ATELIER

- Mieux cerner le métier d'accompagnement et de conduite de projet HG à travers des témoignages des acteurs réellement engagés
- Clarifier le positionnement de l'acteur selon la nature et le moment de l'intervention par rapport aux autres acteurs et partenaires de l'HG
- Étudier l'opportunité de créer une structure nationale fédérant les acteurs professionnels de l'accompagnement et de conduite de projet

## COMPTE-RENDU DE L'ATELIER PAR LE SECRÉTAIRE DE L'ATELIER

### 1<sup>ER</sup> TEMPS :

#### **tour de table rapide pour une présentation des différents participants**

rapide sondage : sur 45 personnes 13 souhaitent faire du métier d'accompagnateur de projet leur profession / 6 autres cherchent à mieux se renseigner pour une opportunité concrète ou pour monter une association que ferait du lien entre les groupes et les opérateurs (partenaires potentiels).

- sensibiliser les élus et être un fil conducteur
- mettre en relation les élus avec des gens compétents
- mieux connaître les procédures d'accompagnement pour éviter de faire appel à des promoteurs immobiliers

### 2<sup>ÈME</sup> TEMPS :

#### **tour de table pour entendre plus particulièrement les pratiques et expériences de ceux qui travaillent déjà réellement avec des groupes**

#### **propositions de 4 pistes :**

- Quelles sont les compétences qu'il faut apporter en tant qu'accompagnateur, au titre du métier ? Quelles sont les compétences qu'il faut réunir ?
- Quelle économie ? Comment êtes vous rémunérés ? Privé / associatif, fonds publics et subventions / rémunération par le groupe / mixte ?
- Quelles perspectives sur les 2 ans à venir ? Quel développement dans le contexte territorial ? Qu'est-ce qui manque dans votre dispositif pour atteindre vos objectifs ?
- Quels sont vos besoins et attentes ?

Cf ANNEXE 1



### REMARQUES suite aux présentations de chacun :

- Les accompagnateurs actuels sont issus de métiers/professions divers (urbanistes, architectes, associatifs...)
- Les compétences nécessaires sont nombreuses, multiples et transversales !

Elles dépendent bcp du type de projet et des partenaires en jeu.

=>il semble plus judicieux à la plupart des intervenants de s'adjoindre des expertises extérieures plutôt que de se former à tous les domaines, d'où nécessité de la constitution d'un réseau national (passation de contrats).

### Deux types d'accompagnement semblent se dégager :

- l'accompagnement « humain » du groupe : formation du groupe, aide à l'expression des besoins et des attentes individuelles et collectives, aide à la décision etc, avec aide parfois au choix de la forme juridique

- l'accompagnement « technique » : programmation du projet, mise en oeuvre et réalisation + aspects financier et juridique.

Certains des accompagnateurs ne dissocient pas les deux, pour d'autres le 1er relève plus du « coaching » (mot non prononcé dans l'atelier choisi par la secrétaire).

En outre on peut aussi distinguer en fonction du type de personnes que l'on accompagne : le groupe et/ou les élus, les bailleurs, les aménageurs, les constructeurs ...

### =>du coup 2 tendances se dégagent :

- ceux qui souhaitent répondre au besoin de groupes / d'habitants
- ceux qui veulent développer un marché (et créer de la demande)

**Chaque projet a une identité particulière en fonction de multiples facteurs :** le terrain, les individus le composant (personnalités, compétences internes...), les besoins individuels et les besoins collectifs, les élus/collectivités et leur motivation-implication, la forme juridique prise ...

**Besoins de validation juridique de certains outils.**

**Les grands besoins -urgents et liés- exprimés par tous sont :**

- la définition d'un référentiel pour ce nouveau métier d'accompagnateur de projets
- la rédaction d'une charte éthique
- la reconnaissance par les réseaux de l'habitat participatif de leur rôle
- la reconnaissance par les élus, les collectivités, les bailleurs, les aménageurs de ce nouveau métier.

## LISTE DES ACCOMPAGNATEURS PRÉSENT A L'ATELIER

**Grégoire REMARK (URPACT Aquitaine) et Jean-François PANTEIX (CRESS Aquitaine)**

<http://www.urpactidf.org/content/view/24/50/>

[http://www.cressaquitaine.org/fr/index.php?option=com\\_content&view=frontpage](http://www.cressaquitaine.org/fr/index.php?option=com_content&view=frontpage)

- forme juridique proposée : société coopérative de construction pour la réalisation de l'immeuble
- méthodologie : proche du groupe ressource technique du Québec (expérience pro d'un des participants)
- travaillent avec l'Union d'Économie Sociale (association)
- travaillent également en association avec (notamment)
- chambre régionale de l'économie sociale (qui finance un des postes)
- projets de 4/5 et 15/20 logements
- Les ménages achètent ensuite le logement après avoir été associés à toutes les étapes (recherche terrain, projet, choix MOE...). Préparation des ménages à vivre en autonomie à la fin de l'opération par une formation.
- apportent une garantie dans la vente en VEFA
- rémunération : 3 à 5 % du coût total de la réalisation répercutés sur les coopérateurs

- L'Union d'Économie Sociale va créer la S3C avec le groupe.

- La collectivité verse sa participation sur le compte de la S3C : elle aide à la fois la structure et les coopérateurs.

=> aide pas gratuite pour le groupe si S3C + accession libre / gratuite si accession sociale

- contractualisation avec d'autres experts pour les compétences transversales (juridiques, architecturales...) au cas par cas

**RQ :**

- toute une phase de travail à risque (de la part de la collectivité) : facturation possible seulement quand retour de l'étude de faisabilité par l'architecte

- sont allés en amont vers les collectivités (ont le temps : poste financé) : bonnes réactions, des pistes sérieuses (CUBordeaux)

\*nécessité de mettre en réseau des associations locales pour partenariat éventuel : compétences complémentaires, tissu local solide...)

- actuellement pas de retour de revenus sur honoraires dans la phase d'amorçage du projet => aides publiques seraient bien venues

- une dizaine de projets (sur CUBordeaux + 2 en rural secteur Biarritz mais marché très tendu)

- problème du fonctionnement financier de leur activité

- Le réseau de PACT habitat (1 association dans chaque département) n'est pas connu suffisamment.

**Matthieu BECK OPHEC** (office de promotion de l'habitat écologique et coopératif)

[http://www.tivipro.tv/chaine\\_sshome.php?id=1806192](http://www.tivipro.tv/chaine_sshome.php?id=1806192)

- accompagnement dans recherche du foncier jusqu'à la livraison du bâtiment : création du groupe à partir d'un terrain identifié, AMO...)

- création d'une société coopérative avec le groupe qui sera MOA

**RQ :**

- aimeraient vraiment démarrer / 1er projet pilote en Seine Saint Denis (logement en pleine accession et en social)

- pb de la recherche de financement

- souhaite acquérir compétence du bilan d'une opération pour évaluer le coût global

- réfléchissent à une structure qui assure la garantie financière d'achèvement et le préfinancement. De plus les collectivités ont besoin aussi d'une garantie que l'opération ira à son achèvement... Les coopérateurs aussi ont besoin d'être rassurés pour entrer dans le projet.
- pb de la facturation...

**GRT Ouest** (Groupement de Ressources Territoriales) : **Samuel LANOË, Philippe YVEN, Céline ROCHERON, Aniss TIEMSAMANI**  
**réseau de 4 structures : Écho-Habitants Nantes / Cohérence Lorient / Parasol Rennes / ÉPOK (coopérative d'écologie populaire)**

<http://cohabitatsolidaire.org/>

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

<http://www.hg-rennes.org/>

<http://reseau-coherence.org/>

<http://www.lepok.org/Docs/plaquette.pdf>

- Ce réseau s'appuie sur le principe de subsidiarité et de complémentarité en son sein en fonction des compétences existantes.
- comité de pilotage des professionnels / animation de réseau / animation de coopérative / « assembleurs » archi-juridique-financier
- fort attachement aux valeurs de l'éducation populaire : participation, émancipation, préparation au développement durable = dynamiques citoyennes collectives (pas seulement donner son avis) (savoir-faire plus proche de l'humain que de l'économie)
- ÉPOK = coopérative attachée à l'économie solidaire / pas de paiement au pourcentage mais taux horaire. AMO aménageurs / conduite de projet de l'analyse des besoins / autonomisation du groupe
- COHÉRENCE : convention avec un aménageur, 2 projets bientôt signés avec 2 communes (travaillent avec eux le financement, les habitants peuvent participer)
- programme de formation des élus, techniciens, citoyens... sur les enjeux de l'HP / préparation des territoires à accueillir ce genre de projets
- financent un architecte pour réfléchir au projet (pas forcément celui qui bâtira...) + cherchent des personnes qui répondent au besoin du groupe
- mais manque de savoir-faire pour coopérer avec de multiples intervenants-acteurs... Comment animer ? Comment avancer dans la complexité ?

**RQ :**

- objectif ÉPOK : monter 7 projets / an pour financer un poste et autonomie financière, sans subventions. Actuellement très difficile de financer la promotion d'idées et de

concepts !

- Selon GRT, c'est le sens et le type du projet qui définissent le choix des statuts.

**HABICOOP : Valérie MOREL**

<http://www.habicoop.fr/>

- responsabiliser et donner des compétences aux futurs habitants, former à l'auto-gestion
- statut particulier et complexe puisque les habitants sont à la fois propriétaires (de parts sociales) et locataires
- va chercher aussi à l'extérieur les compétences complémentaires (architecture etc)
- financements divers :
- village vertical projet pilote subventions de fondations et collectivités
- convention de partenariat avec des groupes : les coopérateurs financent
- à terme veulent rester une association pour la promotion / monter une autre structure pour l'accompagnement (comme Parasol/Épok) ==> séparer les 2

**RQ :** besoin de mieux connaître le fonctionnement des bailleurs sociaux

**RELIER : Vincent JANNOT, Raphaël JOURJON**

<http://relier.nexenservices.com/spip.php?article150>

- accueil et orientation dans le réseau : choix des bonnes compétences et expertises
- pédagogie de projet dans le cadre de l'éducation populaire
- attachement fort aux liens du territoire
- pb du financement du temps passé (important) à faire connaître les coopératives d'habitants pour qu'un public bcp plus large y ait accès... Pb de l'indépendance avec les subventions...

**COAB Julien MAURY**

<http://coab.fr/>

- SARL avec une charte de transparence (importance de l'éthique par rapport aux dividendes, résultats...),
- compétences en terme de programmation, en amont de l'intervention des archis
- pb du niveau de délégation de maître d'ouvrage / de délégation d'engagement...
- pb des systèmes constructifs où finalement l'éco-construction n'a pas vraiment sa place : mauvaise connaissance des réseaux et de la conception, des matériaux sains.

## TOITS DE CHOIX Stefan SINGER

<http://www.toitsdechoix.com/>

EURL accompagnement conseil et conduite de projets pour habitat groupé en auto-promotion et aménagement participatif

- L'enjeu principal du métier c'est la coordination globale du projet, pas seulement le travail sur les thématiques, pour en permanence avoir une vision globale, ne pas se tromper (car chaque sujet interagit avec les autres et a des conséquences), transversalité.
- communication dans le groupe et avec l'extérieur
- Si on se spécialise cela ne fait pas avancer la chose. C'est le pb des archis qui pensent être capables de faire de l'accompagnement.
- La plus-value vient de cette vision globale de l'ensemble des enjeux, des étapes, des interlocuteurs + articulation entre tous les éléments.

### 3<sup>ème</sup> temps :

#### proposition de travailler en 5 groupes :

- Quand et comment intervient-on dans le déroulement d'un projet d'HG
  - la constitution d'un groupe puis jusqu'au groupe projet
  - le collectif d'études pré-opérationnelles : d'une déclaration d'intention à la capacité de maîtrise d'ouvrage
    - les études opérationnelles, construction...
    - le suivi
- les relations aux collectivités -partenaires indispensables- : quelles interventions concrètes en urbanisme / économie solidaire / accession aux propriétaires défavorisés ?
- le réseau national :
  - renforcement des compétences et réseau
  - reconnaissance par les collectivités et le grand public
  - charte
  - plan d'action : à quoi ça sert ? Comment organiser ?
- les associations, les groupes projets : qu'attendent-ils des accompagnateurs ? En quoi peuvent-ils être utiles ?
- Quels besoins pour ceux qui aimeraient exercer ce métier par rapport aux manques actuels ?

## QUELLES ATTENTES DE LA PART DES « ACCOMPAGNÉS » ?

### Remarques :

- Rémi (Bio-Espace) : le métier d'accompagnateur doit avant tout poser la question de l'habiter ensemble.
- Raphaël (Relier) : apports de l'accompagnateur sur les questions juridiques et financières / à quel moment ?
- Bénédicte (les Habiles - Grenoble) : Quelle complémentarité entre les accompagnateurs et les professionnels ?
- Bernard (un toit ensemble – Strasbourg) : maturité du groupe par rapport à la formulation des besoins / question de la prise de décision / intérêt d'un AMO ?
- Anne (UTUPI – Nancy) : sensibilisation à l'auto-promotion
- Koumar (Herspere 21 – Paris) : question de la place et des limites de l'AMO : dans quels cas fait-on appel à un AMO pro ? À quoi sert l'accompagnateur ?

### Attentes :

- + ou – importante selon les participants de ce groupe / 2 facettes : sociale et technique
- suivi au long court : archi ou quelqu'un d'autre ?
- regard externe / recul
- perspectives / échéances
- gagner du temps par une organisation plus efficace
- aspects techniques et écologiques : accompagnement ou prestation ?
- animation et dynamique de groupe

### binôme architecte / accompagnateur-animateur avec travail concerté :

RQ : mutualisation des interventions entre différents groupes projets

## COMPÉTENCES À ACQUÉRIR POUR EXERCER LE MÉTIER

rédaction: Anne-Laure EUVRARD

- Culture de base à avoir à la fois sur :
  - l'architecture
  - les sciences humaines, la sociologie, la gestion de groupe



- le monde de la construction

- Colonne vertébrale des compétences = conduire un projet, animer (de façon à développer l'autonomie du groupe, en tenant compte de la complexité de ces projets, faire rentrer le groupe dans un processus de co-construction)
- Besoin d'acquérir cette culture : formation ? pistes de lectures ?
- Besoin de se créer un réseau local et national pour savoir où trouver les personnes ressources, experts + savoir créer et utiliser son réseau  
Réseau = créer des partenariats avec les collectivités, associations, professionnels  
Objectif du réseau => retour d'expérience, outils éprouvés, bases de données => réussir à trouver une sorte de «compagnonnage», se greffer à des équipes plus expertes, sur des métiers relativement proches  
Travailler à plusieurs pour réunir plus de compétences et savoir identifier à quelle période du projet telle ou telle personne répondra le mieux au besoin du groupe.

## QUEL MODÈLE ÉCONOMIQUE ?

Rédaction : E. PIRONNEAU (Prodexia)

Suite aux différents échanges d'expérience du groupe, il est apparu que le métier d'accompagnateur de projet s'insérerait dans deux réalités économiques différentes :

- La première correspond à la **phase d'émergence** des groupes de projet et d'identification de l'opportunité foncière. Cette phase, qui est en amont du projet de « construction » lui-même, est difficilement amortissable par ce dernier et doit donc être portée par les associations qui travaillent à ce niveau et financée par les collectivités locales.  
À ce niveau le travail de l'accompagnateur se caractérise surtout par la dimension humaine de son action et son action au travers des réseaux de collectivités pour faire naître des opportunités foncières. C'est une action à long terme, non amortissable, facilement subventionnable.
- La seconde débute par la **mise en œuvre** d'un projet de « construction ». À ce niveau, l'action de l'accompagnateur devient alors beaucoup plus technique. L'accompagnateur de projet peut alors être défini comme un responsable de programme immobilier auquel s'ajoute des compétences humaines particulières à ce type d'action collective.

Deux types d'action collective doivent alors être considérées : l'autopromotion et la création de coopératives d'Habitants.

- Pour les projets gérés en autopromotion, l'action de l'accompagnateur peut être nulle ou se définir dans le cadre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage en fonction du niveau de compétence du groupe. À ce niveau, un contrat spécifique est établi dans le cadre du projet de « construction » en autopromotion pour définir sa rémunération. (Précisons que le groupe d'autopromoteurs est alors responsable de la maîtrise d'ouvrage).
- Pour les projets de création de coopérative d'habitant, il semble que l'action de l'accompagnateur s'assimile alors à celui d'un « promoteur » intervenant au profit de la coopérative pour réaliser techniquement la construction. Son action est alors définie par un contrat de promotion, d'un contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégué ou encore dans celui d'une vente en VEFA. Mais s'agit-il alors toujours d'une action d'accompagnement ?

## RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS

### compétences des élus :

- planification urbaine : foncier / urbanisme / rénovation
- développements économiques
- social : personnes âgées / accès au logement (aidé) / accès au logement privé / mixité
- intérêt général : développement durable / vision à long terme / cohésion sociale / développement des territoires (planification urbaine, développement éco) / innovation

### Faut-il les attendre ?

- agenda politique
- agenda des opérations (en cours)
- temps des opérations....



## UN RÉSEAU NATIONAL : D'UNE MOUVANCE À UN MOUVEMENT

Il existe déjà au niveau régional des réseaux structurés avec l'exemple de

- GRT Ouest avec le regroupement de 4 structures, co-formation...
- Relier et Habicoop qui travaillent ensemble sur certains projets...

### 2 méthodologies différentes sont possibles pour définir ce nouveau métier :

- approche ascendante : analyse du métier qui se pratique sur le terrain, par les projets déjà mis en place
- théoriser sur ce métier puis essayer d'appliquer au terrain

### 2 approches différentes se distinguent :

- l'accompagnement « humain », du groupe
- l'accompagnement technique du projet

### Les attentes des participants à cet atelier, qui seraient en quelque sorte les objectifs de ce réseau :

- promouvoir sur la France les coopératives d'habitants
- se positionner au service des habitants
- étendre l'expérience à un plus grand nombre
- définir un référentiel métier qui reconnaisse les compétences d'accompagnement / identifier une spécificité
- légitimer le métier par rapport au grand public et aux collectivités
- être un relais pour avoir un certain poids / lobbying au niveau national

Quelle plus-value de l'HG ?	Quels risques / dérives faut-il éviter ?	Actions
<p><b>Sociales, écologiques, économiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• compatibilité avec le logement social</li> <li>• volonté des groupes de créer de la mixité</li> <li>• « micro » mixité sociale / générationnelle / fonctionnelle</li> <li>• cadre de vie</li> <li>• baisse des conflits de voisinage</li> <li>• maîtrise d'ouvrage + maîtrise d'usage = choix ajustés aux besoins</li> <li>• mutualisation</li> <li>• auto-gestion des besoins</li> <li>• évite les frais du promoteur</li> <li>• communication pour un élu : vitrine</li> <li>• développement des comportements éco-responsables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• perte de la maîtrise / du pouvoir</li> <li>• projet interrompu / viabilité / faisabilité</li> <li>• dérives communautaires</li> <li>• mixité / bobos</li> <li>• rentabilité / spéculation</li> </ul>	<p><b>analyse des territoires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acteurs</li> <li>• contraintes</li> <li>• règlements locaux</li> <li>• politiques locales (Agenda 21)</li> <li>• ressources locales</li> <li>• leur rappeler les outils qu'ils ont à leur disposition</li> <li>• chercher des opportunités dans les opérations en cours</li> <li>• faire des retours sur expériences, communication</li> <li>• pistes de subventions / partenaires financiers</li> <li>• proposer appui acteurs locaux publics / projet de territoire</li> </ul>

- mettre en lien des personnes et des réseaux, les gens entre eux
- construire des outils en fonctions de besoins et des problématiques
- échanger des expériences entre accompagnateurs
- endroit de co-formation, transmission du savoir, centre de ressources
- ne pas homogénéiser / modéliser les différentes pratiques mais reconnaître les différences
- identifier les services proposés par les uns et les autres : il existe plusieurs métiers d'accompagnement
- échanger des réflexions au niveau local
- définir l'éthique par une charte
- définir des critères d'évaluation et qui évalue les structures d'accompagnement
- définir les conditions d'entrée dans ce réseau : qui est accompagnateur ?

#### Remarques :

- Quels échanges : ce qui a déjà été produit représente des heures de travail : comment financer pour permettre le qualitatif ?
- ne pas négliger l'effet de concurrence qui peut exister (il faut bien en vivre quand on n'a pas de subventions) – mettre plutôt en avant la complémentarité
- la Charte ne doit pas juste être une bonne intention mais un outil d'animation pour rediscuter la politique du réseau : doit être évolutive.

#### Conditions de réalisation :

- plateforme internet collaborative
- portail vers les territoires
- co-rédaction de texte
- du temps et des rencontres ==> décrocher des budgets
- qui porte la structure ? Qui porte le projet ?
- Relier peut apporter un 1/3 temps disponible en cas de nécessité (sur le poste de Raphaël)
- GRT peut apporter des outils sur la certification citoyenne (comment on anime une charte)
- Relier et Oïsa font en ce moment une étude typologique sur les blocages dans les projets déjà en cours, ce sera prêt en 2011 et pourra alimenter la discussion

- nécessité de rédiger un projet
- nécessité de monter un budget pour le financer
- contacter les autres structures absentes à ces rencontres
- Relier propose une réunion en mars dans une des ses antennes en finançant les frais de déplacement (vérifie rapidement la possibilité)
- participer au yahoogroup mis en place avant les rencontres : [http://fr.groups.yahoo.com/group/acteurspro\\_HG](http://fr.groups.yahoo.com/group/acteurspro_HG)

# HABITAT GROUPÉ ET COLLECTIVITÉS. DEUX ACTEURS - UN OBJECTIF : LA VILLE DURABLE ET PARTAGÉE

Par Stéphane SINGER

Les projets d'habitat participatif représentent des systèmes de coopération entre personnes poursuivant des objectifs partagés. Des engagements mutuels permettent de créer des cadres de vie marqués par une nouvelle solidarité entre voisins. De nombreux problèmes quotidiens trouvent une solution immédiate et évitent de faire appel à des services publics ou payants. Ces ensembles immobiliers sont conçus selon la logique du coût global et favorisent les circuits courts ou le développement des comportements éco-responsables. Ces projets sont complexes et Toits de Choix intervient afin de garantir la construction méthodologique du maître d'ouvrage.

Les intérêts des collectivités convergent dans de nombreux domaines avec les intentions des porteurs de projets d'habitat participatif. La qualité du lien social de ces voisinages rayonne sur le quartier et peut diminuer les conflits. Les déplacements individuels sont réduits, le tri des déchets est optimisé et la diminution du coût du logement par le principe de l'autopromotion préserve le pouvoir d'achat.

Cette convergence entre intérêts des collectivités et objectifs poursuivis par les porteurs de projets peut donner lieu à un nouveau système de coopération. Les groupes s'engagent à respecter des cahiers des charges portants sur la qualité environnementale des constructions, de la densité et la mixité sociale et générationnelle. En contrepartie, les collectivités adaptent la planification urbaine et mettent en place des procédures d'attribution de foncier spécifiques.

Ce qui peut paraître plein de bon sens et logique dans la théorie, est cependant plus compliqué dans la mise en œuvre. Le dialogue entre citoyens et élus ou administrations est difficile. Les aménageurs expliquent qu'ils ne souhaitent travailler qu'avec des « Pros », certains élus craignent un débordement des projets vers la politique municipale et de nombreux citoyens se méfient de la parole politique.

C'est dans ces rapports qu'interviennent également les conducteurs de projet comme Toits de Choix. Nous facilitons l'échange entre les protagonistes. Nos études de faisabilité rassurent collectivités et professionnels et nous sensibilisons les particuliers aux enjeux et contraintes de leurs interlocuteurs publics ou privés.

*Stéphane SINGER est accompagnateur de projets au sein de Toits de Choix. Depuis 2008, Toits de Choix se consacre exclusivement à des projets d'Habitat groupé en autopromotion (HGA) et d'aménagement participatif. Toits de Choix intervient auprès des porteurs de projets en autopromotion dans des missions de conduite de projet, et anime des ateliers citoyens et réunions publiques dans le cadre d'opération d'aménagement.*  
<http://www.toitsdechoix.com>



Réunion sur le terrain de l'écoquartier Les Terres Blanches à Pierrevert (04) avec un groupe d'autopromoteurs, Mme le Maire Sylviane Chaumont et M. Stefan Singer, Toits de Choix.

---

---

**BILAN**

plénière de fin

---



# BILAN DES RENCONTRES 2010

Les trois journées des RNHP 2010 se sont conclues par une plénière permettant aux participants de tirer les principaux enseignements de ces journées de travail. Dans une première phase, les différents rapporteurs se sont succédé pour résumer les ateliers du samedi et du dimanche, puis un débat a été ouvert sur l'état du mouvement de l'Habitat Participatif en France et ses perspectives.

La plénière de clôture de ces Rencontres a permis de rendre hommage à Yves de Lagausie, décédé au courant de l'année 2010. Yves a notamment été un fervent défenseur de l'idée d'un rassemblement nationale, cette nécessité lui survit avec la volonté actuelle de créer un réseau inter-associatif partagé par un nombre croissant d'acteurs du mouvement.

## 1/CONSTRUCTION DU MOUVEMENT NATIONAL EN 2010

Les RNHP 2010 ont été inscrites, en partenariat avec les collectivités territoriales, dans le cadre du forum des éco-quartiers organisé par la Communauté urbaine de Strasbourg. Cette articulation d'un événement associatif et d'un événement institutionnel, correspond à la volonté de plus en plus de collectivités (de tailles variables) de réfléchir sur les différents modes de production de l'habitat et de voir comment développer les initiatives d'habitat participatif.

A Strasbourg, les relations avec les collectivités territoriales ont été construites de la manière suivante :

- lors des Rencontres de Nantes en 2009, Strasbourg a candidaté pour accueillir les Rencontres 2010.
- Eco-Quartier Strasbourg a proposé à la CUS d'organiser un forum sur l'urbanisme durable
- la CUS a proposé un événement commun avec une partie sur les éco-quartiers et une partie sur l'habitat participatif
- le programme du forum a été construit en partenariat entre la CUS et EQS et l'ensemble des associations partenaires, avec notamment une journée charnière proposée le 19 novembre au Parlement européen.

Lors des conférences qui se sont tenues au Parlement européen le vendredi 19 novembre, il est clairement apparu que l'émergence de l'Habitat Participatif sous ses différentes formes, se trouve à la croisée des chemins entre les initiatives citoyennes et institutionnelles.

Par ailleurs lors d'une réunion en comité plus restreint le vendredi après-midi entre des représentants des associations et des collectivités, les collectivités présentes ont fait savoir qu'elles souhaitaient elles-mêmes se structurer en réseau pour échanger sur les pratiques existantes dans différentes villes de France. Les collectivités ont également demandé aux associations de se structurer entre elles au niveau national.



Toutefois, le niveau d'avancement des différents territoires étant hétérogène selon l'histoire des initiatives dans ce domaine, les collectivités proposent d'approfondir les attentes de chacun avant d'avancer sur des partenariats nationaux entre collectivités et associations. Il est convenu pour cela de se retrouver vers mars/avril 2011 à Strasbourg pour de nouveaux échanges avec les élus et les techniciens.

Enfin, le samedi en fin d'après-midi, un temps de travail informel a été proposé aux différents participants des Rencontres sur la structuration nationale du réseau. Cette réunion a compté environ cinquante participants s'est conclue par un travail d'inventaire de propositions ensuite annotées au moyen de gommettes.

## 2/PROCHAINES ETAPES CLEFS POUR LE MOUVEMENT EN 2011

Lors des journées de travail de mars/avril 2011, les collectivités vont sans doute s'organiser pour créer un RESEAU DE COLLECTIVITES.

Les associations s'engagent dans la même dynamique de structuration en réseau,  
> RESEAU DES ASSOCIATIONS

Le mouvement doit notamment définir ses attentes vis-à-vis des pouvoirs publics et des collectivités territoriales.

Il ressort trois sujets principaux à discuter avec les collectivités :

- soutenir la réintégration d'un statut de coopérative d'habitants dans la législation
- mettre en évidence les contributions de l'habitat participatif à l'intérêt général
- insérer l'habitat groupé dans les nouveaux quartiers, les projets d'éco-quartiers et les outils de planification urbaine.

## 3/DEBATS AVEC LA SALLE

Un participant note que le plus souvent ce ne sont pas les collectivités qui sont directement interlocuteurs des groupes, mais des émanations de ces collectivités, notamment les aménageurs et les bailleurs. Pour lui, il faut faire évoluer le dialogue avec les bailleurs.





Un autre intervenant considère qu'il ne faut pas oublier les professionnels qui accompagnent les groupes d'autopromotion, et que ceux-ci doivent avoir leur place au sein du débat des associations. Certains participants relèvent toutefois qu'il existe un risque de conflit d'intérêts potentiel, et qu'il y a donc nécessité de créer deux fédérations distinctes, une pour les associations, l'autre pour les accompagnateurs, structurées de manière autonomes mais en dialogue constant.

Une les propositions faites lors du groupe de travail du samedi entre différents acteurs de l'habitat participatif : il faut détailler « l'intérêt public » de l'habitat participatif, et développer les valeurs qui sous-tendent ce type d'initiative. C'est un moyen pour faire apparaître ces démarches comme une politique de « libération » de la ville.

Un participant note que la liste des propositions annotée avec des gommettes le samedi en fin d'après-midi a été réalisée en 20 min et qu'elle doit être retravaillée largement plus en profondeur. Il ne s'agit pas de savoir « qu'est-ce qu'on demande aux collectivités ? » mais plutôt de définir les enjeux. C'est seulement ensuite qu'on pourrait développer les synergies possibles avec les collectivités. D'autres participants confirment que la mise en avant d'éléments montrant que l'HP est d'intérêt général, doit permettre leur traduction dans des dispositifs mis en œuvre dans les collectivités.

Il faut donc être capable d'énoncer cela sous forme de manifeste ou Livre blanc. Il est proposé que ce Livre Blanc soit un des chantiers 2011 et que les actes de RNHP 2010 puissent servir de point de départ pour le travail.

La question de la formation des élus et des techniciens est abordée par différents participants. Un module sur l'Habitat Participatif pourrait être suggéré au Centre National de la Fonction Publique Territoriale

Une dernière partie du débat porte plus spécifiquement et techniquement sur la structuration du mouvement national. Quelle gouvernance ? L'idée d'une présidence tournante d'associations en associations est proposée. Tous souhaitent une véritable continuité de la dynamique engagée ces dernières années. Il est notamment proposé de reconduire le comité de pilotage des RNHP 2010 pour l'organisation des prochaines RNHP (Habitat Coop, Eco-habitat groupé, Réseau HG ainsi que ceux qui sont intervenus régionalement comme Eco-Quartier Strasbourg HAB, L'Eco-Habitants). Un appel à candidatures est

proposé pour associer des représentants des différentes régions à ce comité de pilotage (les représentants devraient dans l'idéal être issus d'associations de taille régionale).

#### 4/ CHANTIERS NATIONAUX 2011

La liste des chantiers nationaux s'inspire de celle établie en 2009 à Nantes, complétée par les nouvelles propositions 2010 :

- créer un portail internet de l'habitat participatif
- continuer la mutualisation juridique
- travailler sur la création d'une foncière
- rédiger un Livre Blanc de l'Habitat Participatif

#### 5/ PROCHAINES RENCONTRES NATIONALES DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Un temps de débat est ouvert sur l'utilité des Rencontres Nationales annuelles. Il est proposé :

- de garder les rencontres annuelles (d'après les conclusions des Rencontres de Nantes)
- de poursuivre leur ouverture à de nombreux acteurs (ne pas la restreindre aux associations), afin d'avoir un plus grand impact.

Le comité de pilotage monté en 2010 est reconduit en 2011 et élargi aux acteurs principaux de la région chargée de l'organisation des prochaines Rencontres.

#### Rencontres Nationales :

**2011** : Il apparaît que l'Ile de France est la région où l'organisation de prochaines Rencontres est la plus envisageable :

- C'est une région porteuse avec déjà l'expérience une vingtaine d'opérations qui ont 30 ans
- Trois programmes de nature complémentaire devraient s'y développer en 2011 à Montreuil, Nanterre et Paris
- Certains élus sont prêts à soutenir l'événement.

Il faut être capable de s'appuyer sur les associations et groupes projets existants (au moins une quinzaine)

EHG et HESP'ERE 21 se proposent d'avancer sur cette possibilité pour 2011

**2012** : Année nationale des coopératives

Rencontre à Grenoble (solliciter Les Habiles) ou Lyon ?



---

# SYNTHESE GÉNÉRALE

---

par Anne-Laure Euvrard

---



**L**es Rencontres Nationales de l'Habitat participatif, clôturant le Forum des éco-quartiers, ont permis l'organisation de 16 ateliers de travail et d'échanges, 8 conférences, faisant intervenir 70 représentants d'associations et professionnels de l'habitat. Au total, 450 personnes ont participé aux Rencontres.

L'objectif de ces Rencontres était d'offrir un temps de formation collective à tous les acteurs de l'Habitat Participatif, reposant sur trois niveaux de parcours possibles selon les connaissances de chacun (découverte, initié 1, initié 2).

La présente synthèse a vocation à fournir un retour synthétique du contenu des Rencontres pour les journées du samedi 20 et du dimanche 21 novembre. Elle a été réalisée à partir de l'ensemble des compte-rendus réalisés par les secrétaires des ateliers, regroupés dans les Actes des Rencontres Nationales. Elle sera intégrée dans les Actes du Forum des écoquartiers, publiés par la Communauté urbaine de Strasbourg.

La matière issue des ateliers et conférences a été regroupée ici autour de 5 thèmes transversaux :

- la **diversité des expériences** passées et en cours.
- les **valeurs communes du mouvement : la solidarité et la durabilité.**
- les **acteurs des projets** : les groupes, la maîtrise d'ouvrage, ses éventuels assistants, la maîtrise d'œuvre d'une opération immobilière, et à une échelle plus large, le rôle des collectivités territoriales favorisant l'habitat participatif comme outils des projets urbains.
- les recherches en cours sur **la structuration juridique et financière** permettant d'adapter les montages immobiliers aux spécificités des démarches participatives.
- la structuration de **l'accompagnement professionnel des groupes** pour favoriser la concrétisation des projets.

## 1 - LA DIVERSITÉ DES EXPÉRIENCES DU MOUVEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Des ateliers ouverts au grand public avaient pour objectif de montrer la diversité des expériences et des formes d'habitat participatif aussi bien en France qu'à l'étranger.

Différentes associations du réseau français se sont succédé pour présenter leurs projets récents ou anciens et en donner leurs particularités. Toutes ces présentations auront permis de lister des retours d'expériences disponibles et mobilisables, d'identifier les différentes sensibilités et valeurs véhiculées au sein des associations françaises et des expériences étrangères, de donner envie de rejoindre un groupe projet !



- Pour les expériences étrangères ont été présentées : les coopératives uruguayennes en auto-construction, les coopératives du quartier Vauban à Freiburg (Allemagne) où il existe une vie collective très développée, les coopératives suédoises au sein desquelles convivialité, avantages relationnels et gains de temps pour tous les habitants ont été mis en avant.
- L'association Eco Habitat Groupé, issue du Mouvement pour l'Habitat Groupé Auto-géré (MHGA), a présenté deux immeubles en auto-gestion datant des années 1980, le Kholkose à Saulx-les-Chartreux et Anagram à Villeneuve d'Ascq, puis un projet en auto-promotion sur Paris qui devrait se construire courant 2011, Diapason.
- L'association Habicoop a présenté sa démarche sur deux projets, HNord à Bordeaux et La Jeune Pousse à Toulouse. C'est la coopérative d'habitants qui achète ou bâtit un immeuble qu'elle loue ensuite aux habitants, propriétaires de parts sociales. Ce mécanisme permet à des familles modestes d'accéder à des logements mais aussi d'éviter la spéculation lors du départ d'un habitant.

- L'association Eco-Quartier Strasbourg a présenté le projet Making Hof à Strasbourg qui répond à la consultation de la ville « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg » et le projet Ecolline, des maisons passives en bande en auto-construction avec chantier participatif à Saint-Dié.
- L'association Eco Défi Clairieu a expliqué son projet de rénovation thermique des 1300 pavillons de la ZAC Clairieu à Villiers les Nancy.
- L'association coopérative du Grand Portail a parlé du projet d'un immeuble en accession sociale à la propriété à Nanterre où les membres de l'association ont été choisis parmi les locataires du parc social en capacité d'accéder à la propriété.
- Enfin, la Maison des Babayagas à Montreuil s'est présentée comme un collectif de femmes âgées ayant la volonté d'habiter ensemble dans un immeuble HLM à partager notamment avec des étudiants.

Au-delà des quelques expériences présentées, il existe un grand nombre de projets dans l'ensemble des régions françaises.

## 2 - LES VALEURS SOLIDAIRES ET DURABLES DU MOUVEMENT :

Les projets d'Habitat Participatif fondent leur démarche sur les valeurs de solidarité et de durabilité, qui ne sont pas assez mises en avant dans l'habitat conventionnel. Ces deux valeurs irriguent donc les expériences et ont été au cœur des débats.

Deux ateliers ont sensibilisé le grand public aux **pratiques écologiques au quotidien et dans la façon de concevoir son habitat**. Ces ateliers animés par des formateurs professionnels ont permis d'expliquer l'éco-consommation et l'éco-habitat.

L'association négawatt développe des scénarii alternatifs réalistes selon trois principes à respecter : la sobriété énergétique, l'efficacité du rendement énergétique de la source au consommateur final, l'utilisation d'énergies renouvelables. Ces dernières ne seront une alternative possible que lorsque les besoins en énergie auront été nettement réduits.

Appliqués à l'habitat, l'approche environnementale de l'urbanisme, la conception architecturale bioclimatique et les principes constructifs écologiques en rénovation permettront des gains environnementaux substantiels. A l'échelle du logement, le label « construction biologique » conçoit l'habitat comme un tout et prend en compte les conséquences possibles sur la santé en plus de la qualité environnementale du bâti ; les choix de construction vont ainsi dépendre de l'environnement (cours solaires

et masques solaires, rose des vents et des pluies, ...), du terrain d'assiette (cours d'eau extérieurs et souterrains, pollution du sol, pollution électromagnétique, ...), de l'enveloppe bâtie (matériaux respirants et perméables, matériaux écologiques et biodégradables, technologie simple, ...), des flux (limiter la pollution électromagnétique, limiter la pollution de l'air intérieur, valoriser l'énergie solaire passive, valoriser les parties minérales, ...).

La **solidarité** est également au cœur des projets, et a été abordée notamment dans les ateliers portant sur la mixité sociale et la mixité générationnelle.

Concernant la **mixité sociale**, les retours d'expériences présentés s'appuient sur des montages variés : certaines structures ne comportent que des logements sociaux, d'autres sont le fruit de partenariats entre un groupe d'habitants et un bailleur social.



- Depuis le début des années 1980, les groupes de La Viorne et Les Crieurs sont ou ont été des unités en auto-gestion dans le parc d'un bailleur social. Les projets sont issus de la volonté d'un groupe d'habitants locataires du parc HLM de tisser plus de lien social entre voisins et de partager des espaces de rencontres. Ils ont réussi à convaincre les bailleurs d'accéder à leur demande et ont pu participer à tous les stades de conception des bâtiments. Au départ, le groupe d'habitants est resté locataire de ses appartements avec un surloyer pour les parties communes. Le fonctionnement entre le groupe en autogestion et le bailleur était défini à travers une convention.
- Le projet Making Hof à Strasbourg est porté par un groupe de six familles qui se sont associées à Habitat et Humanisme, bailleur social associatif, pour construire huit maisons en bande dont deux seront en locatif HLM permettant des démarches d'insertion par le logement (avec un accompagnement d'Habitat et Humanisme). Lors des phases de conception et de construction, les deux maîtres d'ouvrage co-habitent, un permis de construire valant division permettant d'attribuer à chaque maître d'ouvrage sa parcelle à l'issue de l'opération. Ce montage est possible car le coût de la construction, de l'ordre de 2300€ TTC/m<sup>2</sup> SHAB, est compatible avec les prix maximum d'achat du bailleur (pour accepter ce coût de construction, Habitat et Humanisme a tenu compte d'une diminution des charges d'utilisation vues les performances thermiques du bâtiment).
- Des sociétés coopératives d'HLM (notamment Habitat de l'III en Alsace et Haute Savoie Habitat) envisagent de créer des groupes d'auto-promotion en accession sociale à la propriété au sein de leur parc de locataires. La fédération nationale des coopératives HLM souhaite publier un guide « Accompagner les projets d'habitats coopératifs et participatifs » (publié en février 2009).

**La mixité intergénérationnelle** a été envisagée à trois échelles :

- Au niveau d'un appartement, des personnes âgées peuvent louer une pièce à des étudiants ou des jeunes travailleurs. Cette démarche est facilitée et organisée par différents mouvements associatifs.



- Au niveau d'un immeuble, certains appartements peuvent être réservés et adaptés pour des personnes dépendantes, mais le montage juridique est difficile et freine encore les opérateurs.
- Au niveau d'un quartier, une volonté politique forte présente dès l'initialisation du projet pourra influencer l'urbanisme du quartier en s'appuyant sur une assistance technique forte des aménageurs et en anticipant le financement des lieux et des locaux communs. A ce titre, des expériences allemandes ont particulièrement marqué les participants de l'atelier, comme le quartier Am Albrün à Karlsruhe.

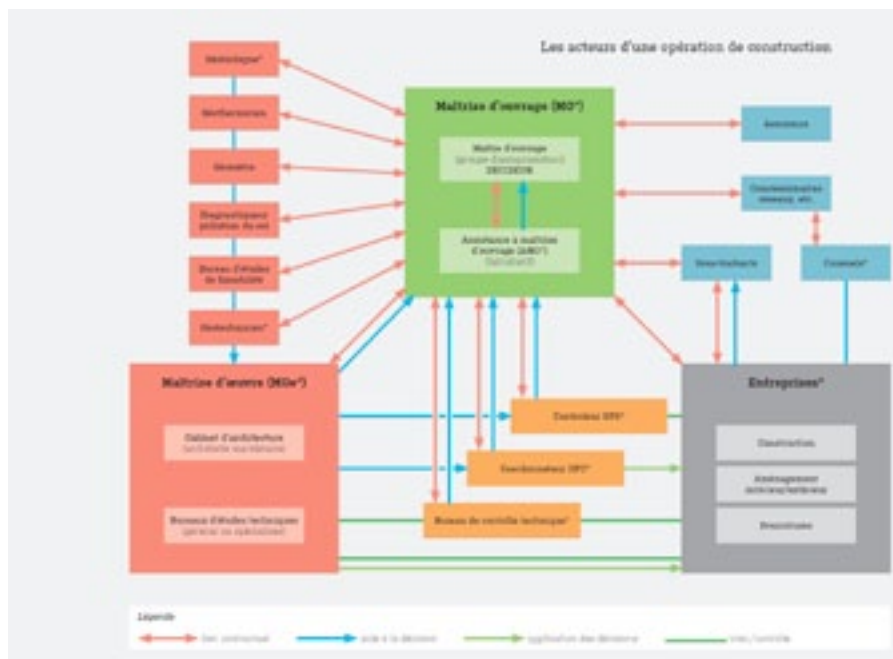
### 3 - LES ACTEURS D'UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF

Un premier atelier a essayé de définir le rôle des professionnels et des habitants et d'identifier quel rôle complémentaire doit être inventé entre le groupe d'habitat, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Lorsque le maître d'ouvrage a besoin de compétences extérieures pour l'accompagner, deux possibilités s'offrent à lui :

- une assistance à maîtrise d'ouvrage, spécialisée ou généraliste, présente à toutes les phases du projet ou non. L'assistance à maîtrise d'ouvrage a une obligation de moyen, le groupe d'habitant conserve le risque.
- une maîtrise d'ouvrage déléguée (à un bailleur ou un promoteur) qui a une obligation de résultat, le risque lui est alors délégué.

Les différences des expériences présentées permettent de constater la multitude des formules possibles, que chaque groupe peut adapter à ses propres besoins et faire évoluer dans le temps.

- L'architecte et une future habitante du projet Ecolline ont montré la spécificité des rôles dans un projet présentant une forte part d'auto-construction. L'architecte a d'abord joué le rôle d'assistant à maître d'ouvrage en phase de structuration du groupe et de faisabilité du projet. Il a ensuite pris sa place de maître d'œuvre en phase conception et réalisation. Enfin il a aidé le groupe à préparer la phase de chantier, jusqu'à l'embauche par le groupe d'un conducteur de travaux pour coordonner l'auto-construction et faire le lien entre les maîtres d'ouvrage auto-construc-teurs, le maître d'œuvre et les entreprises.
- Le groupe Le PasSage a assumé seul toute la charge de la maîtrise d'ouvrage car certains membres avaient déjà une première expérience d'habitat auto-géré et de nombreuses compétences existaient en interne (technique, juridique, comptable). Ils ont tout de même fait appel à un architecte, mandaté à l'heure, pour les accompagner dans leurs visites de terrain et leur permettre de bâtir le programme. C'est le même architecte qui a ensuite conçu et réalisé les logements.



- Le bureau d'études en concertation citoyenne, CUADD, a été mandaté par la ville de Nanterre et l'aménageur de l'écoquartier l'EPASA pour accompagner un groupe de locataires du parc social, identifiés comme accédants potentiels à la propriété au sein d'un projet coopératif. La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage consistait en la sensibilisation au projet participatif, la formation juridique, architecturale et financière du groupe, la coproduction du programme avec les habitants. Le groupe d'habitants a ressenti le besoin, conseillé par leur AMO de faire appel assez vite à une maîtrise d'ouvrage déléguée via un promoteur pour formaliser son projet. Ils se sont constitués en association et ont choisi leur maître d'œuvre.
- L'exemple de la SCIC Urbancoop illustre le rôle que peuvent avoir les opérateurs immobiliers innovants et coopératifs pour développer l'habitat participatif. Urbancoop produit essentiellement du logement en accession sociale à la propriété avec vente en VEFA. La participation des habitants intervient uniquement après dépôt du permis de construire et donc uniquement sur la personnalisation intérieure mais les agencements sont très variés en fonction des envies des ménages.

A une échelle plus large que celle de l'opération, un atelier s'est intéressé aux acteurs qui favorisent l'habitat participatif, et lui donnent sa place dans le développement urbain.

En effet, les collectivités et les aménageurs commencent à percevoir l'intérêt de l'habitat participatif comme un outil d'urbanisme pour faire évoluer les manières de construire et de vivre ensemble. Des projets français, belges et allemands allant dans ce sens ont été analysés au cours d'un second atelier pour définir les attentes croisées des collectivités et des habitants sur cette question et positionner l'habitat participatif face aux autres acteurs de l'habitat.

- La ZAC de Meylan, construite début des années 1980, comporte trois projets en auto-gestion. La participation des futurs habitants en amont y a été très forte grâce à la volonté de la municipalité qui a mis en place un atelier public d'urbanisme. Les habitants ont ainsi pu décider du positionnement de leur logement sur la ZAC, de l'emplacement des espaces et équipements publics, de la préservation d'une coulée verte le long du quartier. Les trois groupes en auto-gestion ont été très bien accueillis par la municipalité et ont dynamisé les démarches participatives.

- A Bruxelles, le foncier étant cher et les extensions urbaines inexistantes, des projets d'habitats groupés émergent sur le bâti existant en rénovation. Ces initiatives sont encouragées par des bourses au logement sur des bâtiments industriels abandonnés.

- Strasbourg soutient l'habitat participatif dans toute sa diversité avec l'objectif d'élargir socialement et quantitativement les populations intéressées. Ainsi l'appel à projets « 10 terrains pour 10 immeubles durables » avait pour ambition de développer des projets en auto-promotion sur des sites délaissés, des dents creuses, des parkings, à proximité du tramway. Des réunions publiques ont permis d'expliquer la démarche et les délais, de présenter le cahier des charges et de proposer un accompagnement technique. Une deuxième vague de terrains sera proposée courant 2011 en intégrant le retour d'expérience de la première consultation, en adaptant les tailles de parcelles à celles des groupes et en augmentant le délai de réponse. La Ville est prête à partager son expérience avec d'autres collectivités intéressées.

- Tübingen est une ville allemande du Bade-Wurtemberg où 30% de l'habitat est participatif, ce chiffre atteignant 80% sur les nouveaux projets d'urbanisme. L'habitat participatif est un atout pour la ville car les constructions en auto-promotion sont de plus grande qualité et diversité et leurs habitants s'identifient et s'impliquent dans leur quartier. Cela demande une organisation particulière de la municipalité qui s'appuie sur une méthode d'accès au terrain dans un cadre sécurisé (95% des terrains sont publics). Une plate-forme de rencontres de tous les acteurs crée les bonnes conditions juridiques permettant de construire ensemble. En conséquence, les promoteurs immobiliers se sont adaptés et proposent des formules mixtes en promotion classique et auto-promotion, ils ont augmenté leurs prestations pour s'adapter au marché et au quartier.





#### 4 - LES MONTAGES JURIDIQUES ET FINANCIERS POUR L'HABITAT PARTICIPATIF

La question des montages juridiques et financiers favorables pour développer l'Habitat Participatif a été abordée dans plusieurs ateliers qui ont permis de restituer et partager le travail réalisé par de nombreuses associations en France, et notamment Habicoop.

Il est à noter qu'en 2010, un état des lieux de l'ensemble des formes juridiques expérimentées à travers la France a été engagé par la collaboration de plusieurs militants associatifs issus de différents réseaux. A l'issue des Rencontres Nationales de Nantes, un groupe de travail a été initié par le réseau Habitat Groupé et l'association Oasis en tout lieux pour travailler à la constitution d'un recueil juridique permettant de capitaliser des savoirs et expériences sur les différents montages juridiques et financiers possibles pour développer des habitats groupés. Ce groupe de travail a été porté par un noyau d'acteurs du réseau, composé du réseau HG, de Parasol, l'Echo Habitat, Eco-Habitat Groupé, Regain..., et animé par Thomas Schamasch en stage pour Oasis en tout lieux.

Ce travail d'inventaire et de synthèse, qui se donne pour ambition de concilier information technique, illustration par l'exemple, pédagogie et perspectives d'évolution des statuts, repose en grande partie sur des initiatives de compilation semblables menées par des acteurs existants (fiches plan B d'Habicoop, capitalisation initiée par Eco Habitat Groupé, travail de la commission juridique d'HAB, tableaux comparatifs produits par le projet Ecoravie, ateliers juridiques développés par Regain...), ainsi que sur l'expérience de projets d'habitat groupé ayant déjà expérimenté un montage juridique spécifique.

Cet état des lieux, aussi appelé « Recueil juridique », a permis de comparer les avantages et inconvénients de chacune des formes juridiques. Il servira de base de travail à la rédaction de statuts appropriés à chaque type de groupes. Il devra être accompagné d'une grille de lecture pour être facilement intelligible et pouvoir classer les formes juridiques dans les grandes familles identifiées : copropriété, sociétés civiles immobilières (de location, d'attribution, d'accession à la propriété), sociétés commerciales (coopératives, SAS). Un outil internet transversal entre les associations sera créé aussi vite que possible à cet effet.

Habicoop a également proposé une série d'ateliers sur le thème de la coopérative d'habitants.

Tout d'abord, une étude très technique a été réalisée sur les statuts en cours de rédaction du Village Vertical, selon le modèle d'une coopérative de la loi de 1947. Ces statuts sont le résultat d'un travail collectif avec des juristes, le groupe national de la coopération, des experts juridiques de la coopération. Lorsque ces statuts seront déposés, une version commentée sera mise à disposition sur le site internet d'Habicoop.

Un autre atelier a traité des modes de financement possibles au sein d'une coopérative d'habitants lorsqu'une partie de l'emprunt est de type PLS (Prêt Locatif Social). Le problème des entrées-sorties de personnes et de la façon de leur rembourser les apports en comptes courants reste entier. Une proposition à développer serait de créer une foncière dont le capital mutualisé servirait à soutenir les projets en phase d'initialisation.





Le plaidoyer en faveur d'une loi créant un nouveau statut coopératif rédigé à l'attention des élus a été expliqué et retravaillé. Le problème actuel réside dans le fait que les coopératives d'habitants n'existent pas dans la loi de 1947 traitant des autres formes coopératives. Ainsi les coopératives créées pour l'habitat participatif sont pénalisées par la fiscalité des sociétés (imposées sur les bénéfices après 45 ans) et ne bénéficient pas des avantages spécifiques prévus au titre de la résidence principale en propriété privée. Les demandes d'amendement intervenues au moment du Grenelle n'ont pas abouti bien que les ministères se soient déclarés prêts à étudier la question. Il faut donc que l'argumentaire soit retravaillé afin que les élus puissent se l'approprier. Pour aller dans ce sens, les échanges avec les élus locaux devront s'intensifier.

Enfin, un dernier atelier a cherché à comprendre ce qu'était une SCIC et comment on pouvait développer l'habitat participatif avec cet outil. Une SCIC est une coopérative avec une gouvernance par des collègues au sein desquels les acteurs ont des intérêts divers mais un objectif commun. L'objet de la SCIC doit être d'intérêt général. Les SCIC peuvent être un appui pour les projets d'habitats participatifs en sécurisant des opérations juridiques et financières ; il serait donc intéressant de développer des collaborations et de les rendre visibles comme un nouvel acteur. Plusieurs SCIC travaillent déjà sur des projets participatifs.

- **L'Arban** : urbanisme en milieu rural et émergence d'une filière professionnelle du bâtiment
- **INGECOOP** : ancienne coopérative qui travaille principalement sur les questions juridiques et financières en amont des projets participatifs

- **Habitats Solidaires** : regroupements de quatre associations œuvrant dans le logement social pour personnes en très grande difficulté. Ils ont réussi à atteindre leur autonomie financière en créant Finantoit, un fond d'épargne salariale solidaire
- **Domi'Coop** : agence immobilière à vocation sociale qui gère 200 logements de propriétaires
- **Urbancoop** : produit des logements en accession sociale à la propriété sur des terrains détenus par les collectivités. La SCIC a été créée à la suite de nombreuses S3C.

## 5 – L'ACCOMPAGNEMENT PROFESSIONNEL

Le dernier thème qui a traversé l'ensemble des Rencontres est celui de la formation, voire la professionnalisation des acteurs du mouvement, permettant notamment l'émergence d'une profession d'accompagnateur des groupes.

Un premier atelier pratique animé par HAB et Oïsa a permis aux participants d'expérimenter des méthodes de participation active pour faire émerger une décision commune ou pour arriver à mener un débat d'une manière constructive tout en sortant du schéma classique autour d'une table. Ces méthodes « dynamiques » peuvent être un outil adapté pour favoriser la prise de décision au consensus par l'animateur du groupe, qu'il soit un des membres ou un professionnel assistant à maîtrise d'ouvrage. Ces méthodes ne doivent pas être considérées comme un modèle d'accompagnement idéal mais comme une boîte à outils que chaque groupe s'approprie et adapte à ses besoins, une aide pour l'apprentissage du collectif et l'autonomisation du groupe.

Le besoin et la structuration d'un accompagnement professionnel pour un groupe de projet ont été débattus dans un deuxième atelier. Sa forme et son importance ne font pas consensus et dépendent fortement des compétences et idéologies propres au groupe. Une présentation du métier d'accompagnateur en Allemagne a complété celle des accompagnateurs professionnels ou associatifs français. Outre-Rhin, le métier est déjà fortement structuré, il peut s'appuyer sur un retour d'expérience conséquent et varié et couvre l'ensemble des phases du projet pour un prix de l'ordre de 3% du montant total des travaux. En France, il n'y a pas encore de référentiel métier commun, l'accompagnement est personnalisé en fonction du groupe, de la structure accompagnante, de l'intervention programmée d'autres experts techniques, juridiques, financiers.

Le dernier atelier sur ce thème avait pour objectif de construire un état des lieux des pratiques professionnelles d'accompagnement en France et de poser la question de sa structuration en un réseau national afin de pouvoir développer des outils d'échanges et de formation. Les structures engagées auprès de groupes d'auto-promotion ont des formes très différentes au niveau juridique et financier : Urpact Aquitaine (en association avec les CRESS Aquitaine), OPHEC, GRT Ouest, Habicoop, Relier, COAB, Toits de Choix. Tous les accompagnateurs ont exprimé le besoin, à travers ce réseau national, de définir un référentiel du métier comportant une charte éthique évolutive, d'acquérir une légitimité, d'être reconnus à la fois par les réseaux associatifs de l'habitat participatif et par les élus, collectivités, bailleurs sociaux et promoteurs ou aménageurs. Leur prestation devra à terme être prise en charge par les groupes d'habitants et non par les collectivités qui concentrent leur aide sur les phases d'émergence de groupes et d'idées. Le métier d'accompagnateur est un métier de généraliste en conduite de projet qui s'adjoint des expertises extérieures, il comporte un volet technique et humain ce qui le différencie des autres acteurs de la construction et implique des compétences multiples et transversales.

*Synthèse rédigée à partir de l'ensemble des comptes-rendus d'ateliers des Rencontres  
Association Eco-Quartier Strasbourg,  
février 2011*

---

## PERSPECTIVES

---

par Bruno Parasote, Président, et François Desrues, Vice-Président

---

Association Eco-Quartier Strasbourg

**A** l'issue des trois journées consacrées à l'Habitat Participatif, l'ensemble des acteurs présents ont témoigné de leur grande satisfaction. En effet les Rencontres 2011, poursuivant le cycle des Rencontres Nationales engagées depuis 2005, ont permis de rapprocher l'ensemble des composantes associatives françaises pour faire émerger une identité commune autour d'une vision de l'habitat conçu par et pour ses habitants, répondant aux aspirations nouvelles de solidarité et de durabilité.

Les Rencontres ont également permis de donner leur place à tous les acteurs de la filière depuis les habitants jusqu'aux entreprises de constructions, en passant par les groupes projets, les associations, les professionnels (aménageurs, bailleurs, accompagnateurs, notaires, architectes, banquiers...) et les collectivités territoriales largement représentées par les élus et les techniciens.

A l'issue des Rencontres, les acteurs se sont donné plusieurs chantiers pour 2011 portant sur la capitalisation des expériences existantes, le développement d'un portail de communication pour le mouvement, l'approfondissement juridique des montages favorables à la coopérative d'habitants, l'habitat groupé et l'auto-promotion. Ces chantiers seront portés par les associations et acteurs locaux qui sont déjà engagés dans ces démarches et pourront être restitués lors des prochaines Rencontres.

Les échanges ont exprimé la vitalité du mouvement de l'habitat groupé, l'émergence en force de l'autopromotion. Toutefois, les nombreux ateliers ont aussi démontré que le chemin est difficile, le sujet très pointu. De nombreuses personnes ont signalé leurs difficultés à faire avancer leur projet, de nombreux élus locaux ont indiqué vouloir faire, mais sans savoir comment faire... Et des professionnels tentent de se frayer un chemin à travers la complexité d'une demande balbutiante. Le mouvement a donc démontré sa force, sa volonté, mais il a également révélé sa fragilité, son besoin de se consolider.

Suite à l'enthousiasme de quelques opérations expérimentales, menées par des volontés fortes, succède l'enjeu de la standardisation de ce mode opératoire. Le risque de l'habitat participatif est qu'il reste marginal ou pire, réservé à des privilégiés. Or tous sont convaincus que les crises du logement, les impératifs d'une société inscrite dans le développement durable, les tensions sociales ne permettent plus d'attendre. Il faut une refonte profonde des pratiques. Cette refonte émerge de la société civile, l'habitat participatif en est une expression, mais elle est loin d'être inscrite en profondeur et durablement.



Pour approfondir le partenariat avec les collectivités territoriales, axe de travail semblant essentiel, il est proposé que les associations puissent rédiger en 2011 un Livre Blanc de l'Habitat Participatif, faisant le bilan des expériences passées et en cours, et listant des propositions concrètes pour le développement de ces initiatives.

Par ailleurs, dans la perspective d'une meilleure coordination du mouvement, les acteurs se sont mis d'accord pour reconduire les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif, organisées par un collectif inter-associatif, cherchant un partenariat approfondi avec les collectivités territoriales.

Lors de la plénière de clôture, il a été envisagé que les prochaines Rencontres se tiendront en Ile-de-France. Il est aussi proposé d'organiser des Rencontres dans la Région Rhône-Alpes, dans un partenariat entre les associations lyonnaises et grenobloises. Le Sud de la France a également apporté sa candidature.

Souhaitons que l'énergie palpable lors des Rencontres se traduise également par la concrétisation de nombreux projets d'habitat dans les territoires, qui seuls pourront donner sa pérennité et sa crédibilité au mouvement de l'Habitat Participatif.

## REMERCIEMENTS

A tous nos partenaires institutionnels

A tous nos partenaires associatifs

A tous les bénévoles qui ont contribué au succès des Rencontres

A tous ceux qui sont venus y participer

Aux élus qui soutiennent les projets d'habitat participatif

Aux professionnels qui se sont joints à nous

A tous ceux qui oeuvrent pour faire évoluer ces questions sociétales

Sans oublier ceux qui ont mis de l'animation dans ces Rencontres,  
en particulier Lobo & Mie, au talent inoubliable ...

**ANNEXES**

**PHOTOS**



## LA SÉANCE AU PARLEMENT EUROPÉEN - LE VENDREDI 19 NOVEMBRE 2010



**QUELQUES AMBIANCES**  
PALAIS UNIVERSITAIRE LES 20 ET 21 NOVEMBRE 2010



## QUELQUES AMBIANCES





## QUELQUES AMBIANCES



## L'ÉQUIPE







## CLIN D'ŒIL !



# PROGRAMME

des Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif

# RENCONTRES NATIONALES DE L'HABITAT PARTICIPATIF

19/20/21 NOV. 2010 Visites, ateliers, conférences, débats, animations au Palais Universitaire de Strasbourg

FORUM DES ECO QUARTIERS



www.ecoquartier-strasbourg.net

Palais Universitaire de Strasbourg  
9, place de l'Université  
67000 Strasbourg

Parlement Européen  
Allée du Printemps  
67000 Strasbourg



Nous remercions nos partenaires pour leur soutien



Tarifs : Parcours Découverte : gratuit - Parcours Initiés : 30€ / journée  
Contact : association@ecoquartier-strasbourg.net  
www.ecoquartier-strasbourg.net - www.forum-ecoquartiers.strasbourg.eu

## Projections

**Samedi 20 novembre** salle 19 du Palais Universitaire

### 13h Le logement à quoi ça sert ?

34 min. - Prod.: Maison de l'architecture de l'Isère

### 13h45 Voyage dans la cité

Film sur la cité-jardin du Stockfeld à Strasbourg.  
26 min. - Réal.: Valérie Noirez et Solène Doerflinger - Prod.: Balhazar Films

### 14h20 Dans la maison radieuse

Comment on vit et on habite dans cet immeuble Le Corbusier.  
70 min. - Réal.: Christian Rouaud - Prod.: Lilith Production

### 15h30 à 16h00 La maison des Babayagas

Les difficultés rencontrées avec les services publics lors de l'élaboration du projet des Babayagas à Montreuil.  
15 min. - Réal.: Jean-Marc La Rocca - Prod.: Agathe Films

### suivi de La saga des Babas

Pourquoi ont-elles choisi une maison auto-gérée ?  
6 min. - Réal.: Jean-Marc La Rocca - Prod.: Agathe Films

### 16h00 Vivre en cohobitat

Expériences de cohousing dans les pays du Nord.  
37 min. - Réal.: Matthieu Liettaert

### 16h40 Huis clos pour un quartier

L'aventure de deux urbanistes qui tentent d'intervenir en faveur de la création d'un quartier de vie et non d'une zone de logement, auprès des élus et des promoteurs.  
52 min. - Réal.: Serge Steyer - Prod.: Mille et une films

### 17h30 Balade en éco-logis

Plusieurs expériences d'éco-construction.  
26 min. - Réal.: Boris Claret - Prod.: Films de la Castagne

### 18h à 19h Projection/débat :

#### Portraits de lieux en vie : regards croisés sur l'habitat rural.

Une mosaïque d'initiatives individuelles, collectives et territoriales toutes différentes et créatives dans la manière d'habiter l'espace rural.

22 min. - Réal.: Florent Ruch et Pol Lemétais - Prod.: Relier

### Dimanche 21 novembre

#### 13h Une maison en paille

L'aventure de la construction d'une maison en paille.  
82 min. - Réal.: Boris Claret - Prod.: Films de la Castagne

#### 14h30 Vive les coopératives

26 min. - Réal.: Rafaël Gutierrez

#### 15h La cité des abeilles

Raconte l'expérience de la Cité des abeilles à Quimper, l'un des plus grands ensembles construits par les Castors dans les années 50. Une aventure humaine et sociale extraordinaire!  
52 min. - Réal.: Marion Boé - Prod.: FR3 Ouest

#### 16h Dans la maison radieuse

Comment on vit et on habite dans cet immeuble Le Corbusier.  
70 min. - Réal.: Christian Rouaud - Prod.: Lilith Production

## Restauration

### Vendredi 19 novembre

**Pour ceux qui participent au Grand Atelier au Parlement Européen :** le repas du midi sera pris en commun au Parlement Européen et est offert.

**Pour ceux qui font une visite en Allemagne ou en Suisse :** le repas est prévu, mais reste à la charge des participants

**Pour ceux qui font la visite dans les Vosges :** le repas est prévu, mais reste à la charge des participants (13€/personne)

### Samedi 20 & dimanche 21 novembre (midi)

**Tarifs :** Pour le parcours découverte : 20€  
Pour le parcours initiés : inclus dans le prix de l'inscription

Tous les repas au Palais U sont concoctés par Martine Holveck et sont bios et végétariens

## Soirée cabaret

**Samedi 20 novembre à 20 heures au Palais Universitaire** Aula du Palais Universitaire

Pendant que vous apprécierez l'étonnant menu Dégustation, (découverte des sens et des saveurs de l'automne, mitonné par Martine Holveck («Gastronomie à domicile»), vous assisterez à une représentation de la troupe «Théâtre du Potimarron» sur le thème

«La ville de demain... C'est aujourd'hui» La ville intense, la ville rêvée, la ville durable, la ville solidaire, la ville partagée...

Comment la construire ensemble ?

Ne plus perdre son temps dans les trajets solitaires en voiture, loger dans des habitations mieux isolées, proches de parcs et de jardins, accéder facilement aux commerces et aux équipements... N'est ce pas le souhait de chacun de nous ? Les scènes du spectacle sont issues de situations réelles. Tout comme dans l'habitat participatif où il faut être acteur du projet, dans le concept du Théâtre Forum, chacun peut monter sur scène pour s'exprimer, présenter son point de vue et faire évoluer la situation de jeu !



Un théâtre Forum, c'est comme une fête, c'est une assemblée d'hommes, de femmes, de citoyens qui délibèrent sur le sens de leur vie au sein de notre société.

**Et en plus :** Alphabet de mots installé par Laura Martin, artiste plasticienne, dans l'espace des représentations et des débats du théâtre forum. Intervention réalisée à partir des matériaux textuels et des entretiens menés auprès des personnes rencontrées pour créer le spectacle «La ville de demain... C'est aujourd'hui» : habitants, promoteur, aménageur, élus, acteurs associatifs, agents des collectivités publiques.

## Stands

**Institutionnel** Aula du Palais Universitaire

- CUS
- Région : Informations techniques et financières sur les Bâtiments basse consommation et les énergies renouvelables
- CG Bas-Rhin
- Fondation MACIF : Soutien aux initiatives créatrices d'innovation sociale
- Crédit Coopératif
- Nef : Collecter de l'épargne pour financer des projets respectueux de l'homme et de son environnement

### Professionnel

- Bio-Espace : Architecture et Maîtrise d'œuvre en construction biologique. Ingénierie et formation en Biologie de l'Habitat
- CUADD Conseil : AMO Projet Coopératif le grand Portail Nanterre Équipe spécialisée dans les dispositifs de Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable
- CAPA.CPS : Cpa-Cps a pour ambition, en tant que maître d'ouvrage ou assistant à maîtrise d'ouvrage, de porter des projets d'habitat groupé à haute valeur sociale, architecturale et environnementale en s'appuyant sur un savoir-faire global du montage et de la gestion de projet.

### Associatif

- Eco-Quartier Strasbourg : Stand mutualisé des groupes projets adhérents à Eco-Quartier Strasbourg
- Éco Habitat Groupé
- AVEC : Association Vosgienne d'Éco-construction Solidaire et Citoyenne : portage d'expériences et de savoir-faire, entraide entre éco-construc-teurs pour un habitat sain
- Habiter Autrement à Besançon : Groupe de citoyen(ne)s qui veut inventer une nouvelle manière d'habiter dans notre ville.
- Divers - Expo Habicoop, espace association Relier etc.

### Culturel

- Quai des Brumes : La librairie vous propose un grand choix de livres sur l'architecture, l'urbanisme et le développement durable
- Culturel : Éditions Yves Michel

## Vendredi 19 Novembre

au Parlement Européen

### Grand Atelier de 9h à 13h

#### Ouverture et discours officiels

- Roland Ries, Maire de Strasbourg
- Bruno Parasote, Président d'Ecoquartier Strasbourg
- Panorama général de l'habitat participatif en France par Anne D'Orazio Architecte - urbaniste, ENS APLV, Labo. Mosaïques-Lavue

#### Habitat participatif et urbanisme

- Eco-Logis, premier projet en autopromotion livré à Strasbourg par François Desrués, Vice-Président d'Eco-quartier
- 10 terrains pour 10 immeubles durables par Alain Jund, Adjoint au Maire de Strasbourg chargé de l'urbanisme

#### Habitat participatif et collectivités

- Le pari de l'autopromotion à Tübingen par Cord Soehlike Adjoint au Maire de Tübingen chargé de l'urbanisme
- Comment une ville propose à des locataires HLM de concrétiser un projet coopératif et collectif en accession sociale par Julien Sage, Adjoint au Maire en charge de l'environnement et de l'écologie urbaine, Mairie de Nanterre
- Retour d'expérience par un professionnel de l'accompagnement : Stefan Singer, Toits de choix

#### Habitat participatif et logement social

- Témoignages d'habitat groupé en locatif social : les Crieurs, la Viorne par Cécile Viallon et Philippe Gantier de Eco-Habitat Groupé
- Les coopératives de logement social par Vincent Lourier Directeur de la Fédération nationale des coopératives HLM
- Le village vertical à Villeurbanne (69), un projet de coopérative d'habitants associant des opérateurs sociaux par Habicoop, le Village Vertical, Rhône Saône Habitat
- Actions de l'association Habitat & Humanisme par Bernard Devert, Président fondateur

**Conclusion** Mot de la fin par Philippe Bies, Vice-Président de la CUS

### Échanges, de 14h30 à 17h00

#### Débat à la Cité de la Musique et de la Danse

Pour poursuivre les échanges entre partenaires intéressés ou impliqués dans l'habitat participatif.

#### Création d'un groupe de réflexion

Pour les acteurs de l'habitat participatif au Parlement Européen (sur invitation uniquement).

#### Inscriptions, plénière apéro et présentations

À l'école d'Architecture de Strasbourg 17h30 à 20h00

### Visites

#### Les visites à la journée, de 8h00 à 17h30

- Visite Fribourg : Eco-quartier Vauban et quartier Rieselfeld : composition urbaine, quartier sans voiture, écologie urbaine, conception participative des espaces publics, habitats participatifs.
- Visite Tübingen : Quartier Loretto et quartier français de la Südstadt : composition urbaine, coeurs d'îlots remarquables, quartier 'sans voiture', mixité habitat activités, habitats participatifs.
- Visite Bâle : Projet Gundeldinger Feld, quartier Obere Widen à Arlesheim : usine reconstruite en lieu culturel et multifonctionnel, maîtrise de l'énergie, auto-partage.
- Visite Vosges : L'écolieu Écoline (10 maisons bioclimatiques en bois et paille en autoconstruction) et deux réalisations exemplaires du Toit Vosgien, bailleur social

#### Visites Locales de 14h30 à 17h

- Port de Strasbourg, axe Heyritz-Kehl, Eco-quartier Danube,
- La cité jardin du Stockfeld,
- Projet d'éco-quartier d'Adelshoffen à Schiltigheim
- Eco-Logis (1 visite guidée par heure)

