

Habitat Participatif à Volx

Quelques explications sur le montage du projet

L'ensemble du projet a été pensé à l'échelle de 24 logements, prenant assise sur tout le terrain proposé par la Mairie de Volx (6700m²), dont 12 destinés à de l'accession et 12 à des logements en locatif social. Pour des raisons de faisabilité, nous avons été amenés à scinder ce projet en deux sous-projets distincts : les logements en accession seront développés en coopromotion, *via* un montage en SCIA (voir fiche juridique) plaçant les habitants au centre du jeu puisqu'ils seront les maîtres d'ouvrage de leur projet ; les logements en location seront construits par un petit bailleur social, la Foncière Chênelet. Le terrain sera divisé en deux et chacun pourra travailler de manière autonome, même si un haut niveau de concertation sera conservé entre les deux maîtres d'ouvrage (habitants accompagnés par Regain et bailleur social), notamment pour assurer la cohérence urbanistique et architecturale. Les espaces partagés devraient également rester communs et ouverts à tous les habitants.

12 logements développés en coopromotion

Les logements prévus pour les « accédants » seront réalisés en coopromotion. Vous n'en avez jamais entendu parler ? Ne cherchez pas dans le dictionnaire, c'est une nouvelle manière de produire du logement proposée par Regain qui sera, à Volx, une première en France. Le projet a d'ailleurs reçu un sceau de l'excellence dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagé pour la qualité du logement de demain ». Ce terme est formé par la contraction de deux mots : autopromotion et coopération (entre tous les acteurs du projet). L'autopromotion signifie que **les habitants assurent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage de leur projet de construction, en se passant d'un promoteur immobilier ou d'un bailleur social**. Ils en sont les commanditaires, ce sont eux qui achètent le terrain, décident du programme, déposent le permis de construire, recrutent les entreprises, financent le projet, prennent les décisions... et portent la responsabilité de l'opération immobilière. C'est comme ça que l'habitat participatif des Colibres a été construit à Forcalquier, par exemple.

Être à ce point acteur de son projet collectif permet :

- ❖ de maîtriser parfaitement son budget : suppression des intermédiaires, pas de marges ni de frais de commercialisation, transparence des coûts, arbitrage budgétaires dans les mains des habitants ;
- ❖ de maîtriser la conception : personnalisation des logements, présence d'espaces communs mutualisés ;
- ❖ de maîtriser la qualité : construction écologique intégrant des matériaux biosourcés, économe en énergie, choix d'entreprises locales...

Sur le projet de Volx, le collectif n'étant pas encore constitué quand le choix de l'autopromotion a été fait avec la commune, nous y apportons un fort appui pour ouvrir cette possibilité au plus grand nombre dans un cadre plus sécurisant : la gestion du projet immobilier, la responsabilité de la conduite du projet, l'encadrement des entreprises pendant

le chantier et la prise de risque ne reposeront pas sur les seuls habitants mais seront partagés avec les accompagnateurs (Regain) et les architectes du projet (l'agence A-Graf), qui coopéreront avec les habitants tout au long du projet pour piloter et assurer la réussite de cette copromotion. Les habitants ont le temps de s'imprégner du projet avant de s'y engager et de rejoindre la cabine de pilotage, à leur rythme, toujours accompagnés par ces professionnels de confiance.

La « philosophie » de la copromotion :

Dans une opération de promoteur classique, il y a un décisionnaire unique au sommet, qui traite avec des prestataires (ceux qui travaillent à la conception et à la construction du projet) et des clients (les futurs habitants). Le processus de construction des logements est industrialisé et laisse peu de place à l'originalité. L'ensemble du système est guidé par la maximisation du profit. Dans une opération en copromotion, il n'y a pas de profit. Certes les acteurs professionnels sont rémunérés pour leur travail, mais l'intelligence collective vise surtout à aller le plus loin possible dans la qualité du projet. Partager le sens de cette coproduction, y compris dans ce qu'elle a de politique, permet de se faire davantage confiance, incite les personnes engagées à donner le meilleur d'elles-mêmes et contribue finalement à créer un monde plus beau et plus humain. C'est à partager cette aventure que nous vous invitons.

Une implication progressive des habitants :

La copromotion comporte trois étapes, au cours desquels l'implication financière des habitants va croissante :

- L'initiation du projet et la constitution du groupe (phase 1 de la fiche calendrier) : Regain a initié le projet en 2021, en partenariat avec la mairie de Volx ; il a réalisé une étude urbanistique, juridique et financière, engagé des partenariats, chiffré le coût de l'opération... bref, nous avons vérifié que le projet était faisable, réaliste et nous avons construit la méthodologie générale. Sur cette base, Regain constitue le collectif d'habitants (2022). Lorsque vous arrivez, le terrain est réservé, vous prenez le temps de comprendre, de faire connaissance avec vos futurs voisins et de vous engager au sein de l'association des habitants.
- La conception et le montage du projet (phases 2 et 3) : au moment où démarre la conception participative, le collectif n'est pas encore au complet. A ce stade, c'est encore Regain qui va contractualiser et payer les intervenants, notamment la maîtrise d'œuvre (les architectes et leurs bureaux d'études), jusqu'à ce que l'on soit en mesure de démarrer la construction, ce qui implique que le projet soit sécurisé. Les quatre objectifs essentiels de cette phase sont les suivants :
 - obtenir le permis de construire,
 - constituer la société qui va rassembler les 12 foyers habitants et porter la maîtrise d'ouvrage pendant la phase de construction (une SCI d'Attribution, nous aurons le temps d'y revenir),
 - sélectionner les entreprises de construction,

- enfin, obtenir les financements bancaires pour tous les habitants partie-prenante.

Au cours de cette période, les habitants ne paient que le coût de l'accompagnement de Regain. Une fois les objectifs ci-dessus atteints, Regain « vendra » le projet finalisé dans sa globalité à la SCIA, lui permettant de rembourser les dépenses engagées pour la faisabilité et d'intégrer sa rémunération (qui correspond au nombre de jours de travail consacrés au projet, il n'y a pas de marge, ce budget pré-opérationnel aussi sera transparent).

- La construction (phase 4) : Lorsque tous les éléments sont réunis, la SCIA montée avec les habitants assurera pleinement la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Elle achètera le terrain à la mairie de Volx, contractualisera directement avec tous les intervenants et portera la responsabilité l'opération de construction jusqu'à l'installation. Pour cela, elle sera toujours accompagnée par Regain (qui contractualisera avec la SCIA une nouvelle mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage) et par l'équipe d'architectes qui suivra les travaux. Cette phase de travaux devrait durer 16 mois environ, l'emménagement étant prévu pour juillet 2025 !

12 logements sociaux développés avec la Foncière Chênelet

Les logements locatifs sociaux seront financés et construits par un petit bailleur social partenaire de Regain, la Foncière Chênelet. Cet organisme en assurera la construction selon des principes constructifs qui lui sont propres (et qui sont propres !) : ossature bois, isolation paille, toitures végétalisées... pour des logements sociaux écologiques de qualité. La foncière Chênelet fait préfabriquer toute la structure de ses logements dans ses ateliers d'insertion du Nord de la France, ce qui lui permet de mieux maîtriser la qualité, les coûts et les délais. Corolaire de ce mode de fabrication, il ne sera pas possible de prévoir une conception participative avec les habitants, les plans étant assez standardisés.

Après l'installation, une gestion locative de proximité sera assurée par Logiah04, association basée à Manosque, qui sera l'interlocuteur des habitants et percevra les loyers pour le compte de la Foncière Chênelet.

Les espaces communs

Notre souhait initial (dont nous discuterons avec vous et les différents acteurs du projet) est de pouvoir partager les espaces communs entre accédants et locataires. Cependant, si le budget prévisionnel de la SCIA prévoit déjà le financement de leur quote-part d'espaces partagés, il n'y a pas encore de budget prévu pour les locataires. Une piste qu'il nous faudra explorer ensemble est de créer une association des habitants qui puisse chercher des subventions pour financer la quote-part des locataires.

Il est actuellement envisagé que ces espaces communs soient portés par la SCIA, et que leur gestion soit confiée à une association regroupant tous les habitants.