



L'HABITAT PARTICIPATIF FACE AU DEFI DE LA MIXITE SOCIALE

Etude réalisée pour la Fondation de France

Volume 2 - Annexes

Janvier 2017

Anne Labit

Maîtresse de conférences en sociologie, Université d'Orléans/IUT de l'Indre
UMR CITERES (CNRS-Université de Tours)

Sabrina Bresson

Maître-assistante en sociologie, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture Paris-Val de Seine
Centre de Recherche sur l'Habitat, UMR LAVUE (CNRS-Ministère de la Culture et de la Communication-
Universités Paris 8 et Paris 10)

Avec la collaboration d'Hélène Leenhardt (doctorante en sociologie, UMR CITERES)



Sommaire des annexes

Annexe 1 - Annexe méthodologique	3
Les grilles d’entretien semi-directif	3
Les grilles d’observation participante	4
Les terrains enquêtés en 2015 (région parisienne et proximité)	7
Les terrains enquêtés en 2016 (en régions)	8
Annexe 2 - Fiches de synthèse des études soutenues par la fondation	9
Fiche n°1 : Etude de Juliette Sançois	10
Fiche n°2 : Ouvrage dirigé par Yann Maury.....	12
Fiche n°3 : Etude Eco Habitat Groupé	14
Fiche n°4 : Etude du GRT Ouest.....	16
Fiche n°5 : Etude OiSA/Relier	18
Annexe 3 – Monographies des 10 projets enquêtés.....	20
Projet 1 – Comme un Baobab (Montreuil)	21
Projet 2 – Le Praxinoscope (Montreuil).....	28
Projet 3 – Ensemble Ch’est Tout (Amiens)	36
Projet 4 – Atonix (Courdimanche)	43
Projet 5 – Le Nouveau Centenaire (Montreuil)	50
Projet 6 – Les Bogues du Blat (Beaumont)	59
Projet 7 – Résidence René Amand (Poitiers).....	66
Projet 8 – ToitMoiNous (Villeneuve d’Ascq)	74
Projet 9 – Callisto (Toulouse)	82
Projet 10 – Abricoop/La Jeune Pousse (Toulouse).....	92

Annexe 1 - Annexe méthodologique

Rappel de la problématique de l'étude : Quelles sont les conditions de faisabilité et de réussite d'un habitat participatif socialement mixte ?

Le choix d'une méthodologie qualitative

La caractéristique des projets étudiés étant d'être très divers, on propose une méthodologie souple (susceptible d'être adaptée à chaque terrain d'enquête) et qualitative (aucune donnée quantitative disponible). On privilégiera l'entretien semi-directif et l'observation participante, en plus d'éventuels entretiens informels et d'une analyse documentaire de chaque projet (dossier de demande subvention, bilan, site internet, autres documents).

Les grilles d'entretien semi-directif

1. Guide d'entretien individuel habitant/futur habitant

Thèmes	Sous-thèmes (questions de relance)
Parcours de vie	Milieu d'origine/Histoire familiale Expériences de vie (famille, liens sociaux, formation, profession, autre) Militantisme, bénévolat, valeurs, etc.
Motivations pour initier/rejoindre le projet	Historique du projet/rôle personnel Les objectifs/valeurs du projet En quoi ils rencontrent vos objectifs/valeurs personnels ?
Vous et le projet aujourd'hui	Comment ça fonctionne ? Qui fait quoi ? Modèle économique (envisagé/mis en œuvre) Statut juridique (envisagé/mis en œuvre) Votre rôle dans le projet ? Travail du groupe en amont ou activités/espaces communs Lien aux partenaires Difficultés/solutions Gestion des conflits
Bilan et avenir du projet	Êtes-vous satisfait(e) ? Pourquoi ? Quels avantages et inconvénients du projet en l'état ? Que faudrait-il améliorer/changer ? Comment voyez-vous l'avenir de ce projet ? Votre avenir à vous dans ce projet ?

2. Guide d'entretien de groupe habitants/futurs habitants

Thèmes	Sous-thèmes (questions de relance)
Tour de table de présentation	Situations personnelles (âge, famille, liens sociaux, profession, militantisme, valeurs)
L'historique du projet	Les moments clés Les objectifs/valeurs du projet ? En quoi ils rencontrent des objectifs/valeurs personnels ?
	Comment ça fonctionne ? Rôle de chacun

Le projet aujourd'hui	Modèle économique (envisagé/mis en œuvre) Statut juridique (envisagé/mis en œuvre) Travail du groupe en amont ou activités/espaces communs Lien aux partenaires Difficultés/solutions Gestion des conflits
Bilan et avenir du projet	Êtes-vous satisfait(e) ? Pourquoi ? Quels avantages et inconvénients du projet en l'état ? Que faudrait-il améliorer/changer ? Comment voyez-vous l'avenir de ce projet ?

3. Guide d'entretien partenaires (mêmes thèmes en individuel et en groupe)

Thèmes	Sous-thèmes (questions de relance)
Vous et votre structure (sous de forme tour de table de présentation en groupe)	Rôle de la structure ? Historique de la structure ? Quelle fonction dans la structure ? Depuis quand ?
Motivations pour s'impliquer dans/soutenir le projet	Votre initiative ou suite à une demande ? Mode d'implication dans le projet Dans quel cadre/programme ? Pourquoi à ce moment ? Pour faire/apporter quoi au projet ?
Rôle actuel dans le projet/Travail partenarial	Votre rôle aujourd'hui ? En coopération avec qui ? Fréquence des contacts avec les (futurs) habitants ? Pour quelles raisons ? Difficultés rencontrées et solutions trouvées ?
Bilan et avenir du projet	Quel jugement portez-vous sur ce projet ? Avantages/inconvénients ? Que faudrait-il améliorer/changer ? Exemplarité/reproductibilité du projet ?

Les grilles d'observation participante

1. Pendant une réunion de groupe ou un entretien collectif

Configuration de la réunion	Où est organisée la réunion ? Qui est présent ? Nombre d'hommes et de femmes ? Comment sont installées les personnes présentes ? (faire un schéma) Les positions ou les places occupées par les habitants permettent-elles de percevoir une hiérarchie, des connivences ou des oppositions ?
Prise de parole	Qui prend le plus ou le moins la parole ? Est-ce que quelqu'un distribue la parole ? Est-ce qu'un ou plusieurs habitants semblent leader-s ? Est-ce que les hommes et les femmes prennent la parole également ? Est-ce que la parole se répartie en fonction des thématiques abordées ou des compétences des habitants ?

	Quels sont les sujets qui suscitent l'intérêt ou le désintérêt ? Les niveaux de langage ou d'expression sont-ils similaires ?
Interactions	Quelle est l'ambiance générale ? Peut-on observer des connivences entre certains habitants ? Des moments de tensions ou de désaccords ? Est-ce que certains habitants jouent le rôle de « médiateurs » ? Les habitants s'écoutent-ils mutuellement ? Quel est le registre d'échanges : expériences personnelles ou expériences du groupe ? intérêt individuel ou intérêt général ? Quels sont les sujets qui font consensus ou au contraire débat ?

2. Pendant une visite de l'ensemble de logements

Espaces intermédiaires (hall, escaliers, coursives...)	Les espaces intermédiaires sont-ils appropriés ou plutôt vides ? Est-ce que les appropriations semblent collectives ou individuelles (par exemple aménagement devant une porte d'entrée mais pas devant les autres...) ? Peut-on observer un marquage de l'espace ou des séparations entre les logements (barrière, brise-vue, claustra...) ? Peut-on voir les logements depuis les espaces intermédiaires (portes ouvertes, fenêtres sans rideaux...) ? Les espaces intermédiaires sont-ils occupés ? Par qui ?
Espaces partagés	Quels sont les espaces partagés ? Comment sont-ils aménagés ? décorés ? Les aménagements des espaces partagés sont-ils collectifs ou gérés seulement par quelques habitants ? Les espaces partagés sont-ils équipés ? D'où viennent les équipements (mis à disposition par les habitants ou achetés par le groupe...) ? Les espaces partagés sont-ils occupés pendant la visite ? Par qui ?
Espaces extérieurs	Quels sont les espaces extérieurs partagés ? Y a-t-il des espaces privatifs à l'extérieur ? Les aménagements des espaces extérieurs sont-ils collectifs ou gérés seulement par quelques habitants ?
Usages et sociabilités	Que disent les habitants de ces espaces ? Sont-ils des espaces appropriés quotidiennement ou seulement occasionnellement ? Quelles sociabilités dans ces espaces ? Ces espaces font-ils l'objet de conflits ? Si oui pourquoi ?

3. Pendant une visite de logement

Typologie	Surface ? Nombre de pièces ? Nombre d'habitants ? Le logement bénéficie-t-il d'un espace extérieur ? Le plan du logement est-il « original » ? Par exemple, espaces
-----------	--

	ouverts, découloonnement ou distribution particulière...
Aménagement	Quel genre de mobilier ? de décoration ? Aménagement des différentes pièces (cuisine, séjour, chambres, salle de bain) ? Répartition des chambres ? Espaces de rangements ? Y a-t-il des espaces dédiés (aux enfants, au travail...) ? Si oui comment sont-ils aménagés et séparés du reste du logement ? Le logement bénéficie-t-il d'équipements présents dans les espaces partagés (par exemple une machine à laver quand il y a une buanderie collective) ? Frontières privé/public ?
Perception du logement	Avantages et inconvénients du logement selon ses habitants ? Les habitants ont-ils choisi le plan du logement ? Quelles étaient leurs souhaits ? Ont-ils dû renoncer à certains éléments ? Quelles étaient leurs expériences antérieures de logement ?

Les terrains enquêtés en 2015 (région parisienne et proximité)

	Comme Un Baobab Montreuil	Praxi-noscope Montreuil	Ensemble Ch'est Tout Amiens	Atonix Courdi-manches	Le Nouveau Centenaire Montreuil
Entretiens avec les habitants	1 habitante 02/11/15	1 couple 04/12/15	1 habitant architecte 1 couple 08/12/15 Groupe 08/12/15	Groupe 17/12/15	Plusieurs entretiens informels avec des habitants 27/11/15 17/02/16
Entretiens avec les partenaires	X. Point CPA-CPS 02/11/15	T. Huguen Archiéthic 04/12/15	I. Avot A-TIPIC 02/11/15	I. Avot A-TIPIC 02/11/15	M.-F. Vaures F. Penot Pour Loger 27/11/15
	O. Launay Habitat et humanisme 13/11/15	E. Fleury Ex Mairie Montreuil 09/12/15	F. Taconnet K. Tangavelou Habitat Solidaire 27/11/2015	F. Taconnet K. Tangavelou Habitat Solidaire 27/11/2015	Entretien informel Président Pour Loger 17/02/16
	E. Fleury Ex Mairie Montreuil 09/12/15	J. Gauthier OPHLM Montreuil 18/02/16	G. Lemoigne O. Broussois SEM Amiens 8/12/2015		E. Fleury Ex Mairie Montreuil 09/12/15
					J. Gauthier OPHLM Montreuil 18/02/16
Total entretiens	4	5	6	3	6
Visites de l'habitat	Oui	Non	Non	Non	Oui
Autres sources de données	Inauguration 19/01/16				Visite chantier et ancien foyer 19-27/11/15
	Emission Périphéries France Inter				Inauguration 08/04/16

Les terrains enquêtés en 2016 (en régions)

	Les Bogues du Blat Beaumont	Résidence René Amand Poitiers	ToiMoiNous Villeneuve d'Ascq	Callisto Toulouse	Abricoop Toulouse
Entretiens avec les habitants	1 habitante 25/01/16	Groupe 18/03/16	Entretien informel couple 03-04/03/16	1 couple 05/04/16	Groupe 06/04/16
	2 habitantes 25/01/16		Groupe 03/03/16		
Entretiens avec les partenaires	J. Mielle Mairie	A. David S. Mellier SIPEA 18/03/16	I. Avot A-TIPIC 02/11/15	S. Gruet AERA 04/04/16	Entretien par tél. C. Grimaud AG2R LM 30/03/16
	Entretien informel J.-R. Durand- Gasselin Mairie	V. Divoux Centre Socio- culturel 18/03/16	Militants EHG NPDC 02/03/16 J.-F. Ochin V. Solac Notre Logis 03/03/16 N. Kieken Architecte 03/03/16	S. Verleyen Les Chalets 05/04/16	R.-M. Dang C. Peral CARSAT 04/04/16 S. Verleyen Les Chalets 05/04/16
Total entretiens	4	3	6	3	4
Visites de l'habitat	Oui	Oui	Non	Oui	Non
Autres sources de données			Reportage ARTE « Le meilleur est à venir »		

Annexe 2 - Fiches de synthèse des études soutenues par la fondation

Fiche n°1 : Etude de Juliette Sançois

Référence	Juliette Sançois, « L'habitat participatif. Quel public, quelles contraintes, quelles mixités ? », Fondation de France, mai 2014, 27pages.
Problématique	Réaliser un état des lieux des projets d'habitat participatif en France et des difficultés auxquelles ils font face pour se concrétiser. Analyser les notions de mixité (sociale et générationnelle) au sein de ces projets et à l'échelle de leurs territoires d'implantation.
Méthodologie	Analyse documentaire et bibliographique (recueil d'expériences, articles de presse ou de site internet, articles scientifiques, etc.). 11 entretiens (visite sur place ou entretien par téléphone) auprès d'acteurs de projets ou réalisations d'habitat participatif (habitants, travailleur social, porteurs de projet, maître d'ouvrage, bénévole, maire...). En complément : entretiens avec des experts et personnes ressources (Chercheuse, Eco Habitat Groupé, Habitat & Humanisme).
Structure du document	Outre les parties introductive et conclusive, le document est structuré en 3 parties : - Les schéma-types d'habitat participatif selon le portage (groupe auto-formé, association, collectivité); - La question des mixités (mixités générationnelle et sociale dans l'habitat, mixité à l'échelle du territoire); - Recommandations et pistes de réflexion.
Principaux résultats	Les différents projets d'habitat participatif passés en revue sont classés en fonction de la catégorie d'acteurs qui en est à l'initiative. Ce portage différencié est présenté comme déterminant par rapport à la mixité de ces projets et à leur accessibilité aux personnes les plus vulnérables. a- Des projets d'habitats participatifs à l'initiative de groupes auto-formés. Ces projets réunissant des personnes autour d'objectifs et de valeurs communs tendent à un certain entre soi. Ces projets se développent peu dans le logement social, dont les contraintes semblent contradictoires avec les objectifs des projets. Ces projets affichent souvent une volonté de mixité et d'ouverture sur le quartier qui ne se retrouve pas toujours dans les faits. b- Des projets à l'initiative d'associations destinés à des publics plus fragiles. Dans ces projets portés par des intermédiaires, la participation au projet collectif ne se situe pas au même niveau pour tous et un accompagnement est nécessaire pour que chacun puisse participer à la vie collective. Ces projets, sont susceptibles d'engendrer un autre type d'entre soi, dans des ilots de précarité ; l'effort d'ouverture sur le quartier avec un accompagnement social est essentiel pour une intégration dans le quartier et pour éviter la stigmatisation. c- Des projets à l'initiative des collectivités à l'échelle d'un quartier, qui intègrent d'emblée la notion de mixité sociale et générationnelle, mais posent la question de la création et du

Il faut donc être très vigilant sur les notions de mixité, sociale ou générationnelle. Les volontés affichées sont parfois réelles mais parfois aussi de simples réponses à une injonction. « Qu'elle soit sociale ou générationnelle, la mixité ne peut pas être imposée et les projets doivent prendre en compte les contraintes imposées aux populations auxquelles on demande de se mélanger ». Par ailleurs, cette mixité nécessite un accompagnement professionnel pour que le projet collectif prenne vie et parfois une médiation pour éviter un désinvestissement suite à des conflits. Enfin, la mixité peut être pensée à l'échelle de l'habitat, mais elle peut aussi exister à l'échelle d'un quartier, d'un territoire, et être induite par la présence de lieux ouverts à tous au sein de bâtiments d'habitation. Les projets de type participatif à l'échelle d'un quartier peuvent répondre à un enjeu de développement territorial.

Préconisations	1- Développer et soutenir l'accompagnement professionnel aux différentes étapes des projets, dans les différents schémas et sous différentes formes (accompagnement d'un groupe d'habitants pour sécuriser un projet, accompagnement d'un bailleur social pour l'aider à constituer puis suivre un groupe, accompagnement social dans un habitat intergénérationnel ou intégrant des publics plus fragiles, etc.). 2- Contribuer à l'émergence de projets partant du territoire et de ses habitants, en insufflant une dynamique participative, véritable moyen de favoriser le vivre ensemble en mixité.
Notre regard	Etude qui cherche à véritablement traiter la question de la mixité des publics impliqués dans l'habitat participatif et de son accessibilité aux publics les plus fragiles. L'intérêt de cette étude est selon nous d'adopter une acception large du concept d'habitat participatif, qui dépasse le seul schéma du projet porté par un groupe auto-formé et considère aussi les projets portés par des tiers (associations, bailleurs, collectivités). Sans idéologie préconçue et avec beaucoup d'honnêteté, l'auteur présente de façon claire et synthétique les principaux constats partagés par les acteurs et les experts de ce champ. Cette étude a l'immense mérite de rappeler l'ensemble de ces constats, aujourd'hui relativement connus, sans se donner toutefois les moyens de les approfondir. L'étude souffre en effet de quelques défauts dans sa démarche méthodologique : non explicitée et non justifiée par rapport à la problématique, la méthodologie semble approximative (type des entretiens menés, conditions de réalisation, guide d'entretien mobilisé, apport des personnes ressources, etc.) et ne permet pas de mener de nouvelles investigations.

Fiche n°2 : Ouvrage dirigé par Yann Maury

Référence	Yann Maury (dir.), Les coopératives d'habitats, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du 21ème siècle, Ed. Chairecoop, juin 2014, 438 pages.
Problématique	Témoigner de la renaissance à l'échelle internationale de l'habitat coopératif et non spéculatif, comme réponse à la pénurie généralisée d'habitat abordable. Démontrer (par « un travail d'administration de la preuve ») qu'une autre voie - la voie coopérative - est possible, pour résoudre les problèmes de logement, en dehors du « tout public » et du « tout privé ».
Méthodologie	Il s'agit d'un ouvrage, et non d'une étude, qui rassemble les témoignages de 28 auteurs d'origines géographiques et professionnelles diverses (chercheurs, praticiens de l'habitat, militants, habitants coopérateurs, artistes, etc.). Ces témoignages sont donc basés sur des méthodologies d'accès aux données très disparates d'un auteur à l'autre. L'ouvrage est richement illustré de photographies et de citations.
Structure du document	Outre l'introduction et la conclusion, rédigées par le coordonnateur, l'ouvrage est divisé en parties correspondant à des aires géographiques : USA (4 articles); Belgique (1 article); Uruguay (3 articles); Royaume Uni (5 articles); Italie (4 articles); Espagne (3 articles); France (2 articles).
Principaux apports	Les réalités coopératives actuelles en matière d'habitat sont toutes issues de la société civile et s'appuient sur les principes fondateurs de la coopération sociale nés au 19^{ème} siècle en Europe, même si elles présentent des visages différents d'une aire géographique à l'autre : coopératives d'habitants en Europe, <i>community land trusts (CLT)</i> ou fiducies foncières communautaires aux USA, coopératives d'entraide mutuelle en Uruguay. L'ensemble des articles réunis illustre les avantages et bénéfices du modèle coopératif de l'habitat sur 3 dimensions. - a- La dimension économique. Le modèle coopératif permet de produire de la « valeur non financière » (qui n'est certes pas de la « non-valeur ») : confiance en soi et dans les autres, entraide, partage des bénéfices, travail en commun, etc. Il faut pouvoir tenir compte de cette valeur grâce à de nouveaux dispositifs comptables (banque du temps par exemple) et la mettre à l'abri du marché grâce à des dispositifs anti-spéculatifs (principe des CLT par exemple). - b- La dimension juridique. Les pratiques de coopération sociale dans le logement permettent à des populations qui avaient été mises « hors-jeu par le marché » (sans-abri, squatteurs, etc.) de s'auto-organiser. Ces pratiques, nées à la marge du droit, finissent parfois par être reconnues comme légitimes (légalisation des coopératives d'entraide en Uruguay ou des coopératives romaines d'<i>autorecupero</i> ; mise en œuvre de contrats de qualification et d'insertion pour les auto-

constructeurs en situation de précarité en Grande-Bretagne).

- c- La dimension politique. Les pratiques observées permettent d'affirmer que dans le domaine du logement le modèle de la coopération sociale est capable de « substituer les valeurs d'entraide mutuelle et de partage équitable, à celles du capitalisme fondé sur les règles de compétition, de concurrence et de concentration de capital ».

Au-delà de leurs avantages potentiels, l'ouvrage s'attache aussi à pointer les obstacles auxquels se heurtent ces pratiques de coopération sociale (persistance d'un environnement capitaliste non favorable, difficultés à les transférer dans d'autres contextes que ceux de leur émergence, etc.) et leurs éventuelles limites (besoin de temps pour instaurer la confiance et le partage, dérives dues à l'abandon de réels principes démocratiques, etc.).

Préconisations	L'ouvrage comporte fort peu de préconisations, sinon dans le cadre de deux articles : - l'un consacré aux CLT aux USA (préconisations pour maintenir les principes coopératifs de base); - l'autre consacré à la coopérative des compagnons bâtisseurs en France (préconisations pour mieux reconnaître l'apport en travail des habitants).
----------------	--

Notre regard	Cet ouvrage est un vibrant plaidoyer pour les principes de la coopération sociale dans le domaine de l'habitat. Les exemples présentés sont riches, variés et convaincants : les communautés qui ont réussi à s'auto-organiser suivant ces principes réussissent à produire du logement de qualité à prix abordable et bien plus que cela : lien social, renforcement de la citoyenneté, etc. Ces expériences réussies sont pour la plupart le fait de communautés très précaires, placées dans des situations extrêmes, dues aussi bien à l'abandon de l'Etat qu'au développement des pratiques libérales les plus inégalitaires (Europe du sud, Amérique latine, pays anglo-saxons). On peut donc légitimement s'interroger sur la transférabilité des principes de la coopération sociale dans le domaine du logement à d'autres types de contexte. L'exemple français n'est illustré qu'au travers de deux exemples (compagnons bâtisseurs et cité jardin de Fontbarlettes) à priori non rattachés au champ de l'habitat participatif au sens traditionnel du terme. Il n'est d'ailleurs pas vraiment question d'habitat participatif dans cet ouvrage, mais d'une voie de production de logements alternative aux modèles du logement social et de la promotion marchande. Aucune synthèse globale n'est proposée en fin d'ouvrage, qui permettrait de faire dialoguer ensemble ces différents cas et surtout d'évaluer en quoi les outils proposés ici (par exemple celui du CLT) pourraient être réinvestis pour améliorer la production de logements en France.
--------------	--

Fiche n°3 : Etude Eco Habitat Groupé

Référence	Michel Broutin (dir.), « 40 années d'habitats groupés. Recueil d'expériences en support aux initiatives habitantes et institutionnelles actuelles », Eco Habitat Groupé/Fondation de France, novembre 2014, 29 pages.
Problématique	Capitaliser l'expérience acquise par les habitats groupés autogérés qui ont 20 à 40 années d'existence, notamment en matière de vivre ensemble et de mixité, pour une transmission efficace du savoir-faire aux porteurs de projets actuels.
Méthodologie	Enquête qualitative menée par des étudiants, des chercheurs et des bénévoles d'Eco Habitat Groupé, avec réunions de groupe et entretiens individuels au sein de 24 habitats groupés (réalisés en France entre 1970 et 1995). En tout 23 réunions collectives et 72 entretiens ont été menés. Trois thèmes ont été choisis comme fil conducteur des guides de réunions et d'entretiens : les locaux collectifs mutualisés ; le vieillissement des habitants ; la mixité sociale, culturelle et générationnelle.
Structure du document	Outre les parties introductive et conclusive, le document est structuré en 4 parties : - L'origine des projets, le groupe et ses valeurs partagées, l'adaptation de ce projet au fil du temps; - L'habitat lui-même : sa capacité à créer du lien en son sein et vers son quartier, sa gestion au fil du temps; - Les mixités (culturelle, générationnelle et sociale); - Recommandations et pistes de réflexion.
Principaux résultats	Les échanges avec les habitants mettent en valeur la qualité du lien social en habitat participatif. Le parcours des groupes pour réaliser leur habitat n'a pas été facile et les montages sont divers. Une majorité des projets a abouti grâce à l'initiative d'un groupe, en accord avec un partenaire public. Tous les habitats groupés ont été conçus pour faciliter, renforcer les relations de voisinage et offrir à leurs enfants des conditions de vie favorisant à la fois leur autonomie et des relations élargies entre enfants et adultes. Dans la plupart des groupes, cela a été vécu comme un « âge d'or des enfants » pendant quinze à vingt ans. De façon générale, il semble que ce mode de vie, avec des mises en commun, des échanges de services, a été bénéfique pour tous. Aucun groupe n'avait envisagé le vieillissement. Confrontés à ce vieillissement, certains ont envisagé de déménager, mais ils sont pour la plupart attachés aux liens et aux solidarités de voisinage développés dans l'habitat groupé. Ils font face par des adaptations du logement et par l'entraide. Aucun groupe n'a entrepris d'adaptation technique du bâtiment. Mais certains rêvent de convertir des locaux communs pour accueillir du personnel soignant. Les dispositifs pensés pour s'assurer de l'adhésion à l'esprit du projet en cas de mutation n'ont pas toujours fonctionné. Mais les quatre groupes réalisés dans le locatif social participent pleinement au processus de recrutement des remplaçants à chaque départ.

Sur le plan économique, une autogestion des charges mène à une réduction des coûts, mais l'âge venant, certaines tâches d'entretiens ou de travaux doivent être déléguées.

Les différents groupes ont pleinement profité de leurs locaux communs et espaces partagés pour initier de nombreuses activités, le plus souvent ouvertes aux voisinages, contribuant au développement des relations sociales et à l'animation de la vie locale.

Par rapport à la mixité sociale, les statuts (locataires ou propriétaires) ont été choisis de façon pragmatique par rapport à la faisabilité du montage dans un contexte donné. La difficulté des montages a pu influencer sur la composition finale des groupes. On note, hier comme aujourd'hui des contradictions entre les injonctions de mixité sociale et des règles contraignantes qui empêchent cette mixité.

Les avantages pour les bailleurs sociaux, d'une participation des habitants à la conception et à la gestion de leur logement devraient davantage être étudiés et mis en valeur (attention à la qualité du patrimoine, limitation des charges, participation active à l'entretien, régulation des relations de voisinage, allègement des procédures de renouvellement).

Préconisations	1- Aider au développement de projets et favoriser l'adaptation au vieillissement des anciens habitats groupés. 2- Développer les actions de mise en relation, formation et recherche pour initier de nouveaux projets. 3- Soutenir les associations d'habitants et leurs initiatives. 4- Construire des outils mutualisés de financement de projets.
----------------	--

Notre regard	Cette étude est précieuse, car elle réalise un vrai bilan de 40 années d'habitat groupé autogéré, bilan qui n'existait pas jusqu'alors. Sa méthodologie, encadrée par des universitaires, permet de crédibiliser ses résultats. Au-delà de ses apports scientifiques indéniables, cette étude a été l'occasion d'un retour sur lui-même du mouvement de l'habitat groupé autogéré, qui constitue l'une des familles historique de l'habitat participatif actuel et dont l'expérience mérite d'être entendue. Ce bilan met bien en valeur la qualité du lien social qui se développe dans l'habitat groupé autogéré et parfois entre cet habitat et son environnement. Il évoque aussi, de manière plus discrète, les limites d'un certain nombre de ces expériences : incapacité parfois à maintenir une vie commune dans la durée, notamment après le départ des enfants ; non anticipation du vieillissement des habitants et des habitats ; montages en copropriétés qui peinent à permettre un renouvellement des habitants ; difficultés du très petit nombre de réalisations en locatif social (4 sur 24 habitats enquêtés) à se maintenir dans un cadre législatif de plus en plus contraignant ; etc. L'ensemble de ces éléments conduisent à mesurer la faiblesse de la mixité, aussi bien sociale, générationnelle que culturelle, dans ces habitats dits de la première vague de l'habitat participatif.
--------------	--

Fiche n°4 : Etude du GRT Ouest

Référence	Olivier Cencetti, Samuel Lanoë et Céline Rocheron, « Étude sur l'habitat participatif et solidaire », GRT Ouest/Fondation de France, mars 2015, 100 pages.
Problématique	L'étude a pour objet d'identifier et de tenter de dépasser les freins rencontrés par les opérations d'habitat participatif qui mobilisent des dispositifs d'aides au logement. Au-delà l'étude s'interroge sur l'unicité de cette voie de démocratisation de l'habitat participatif : n'existe-t-il pas d'autres voies que le seul recours au logement aidé ?
Méthodologie	Recherche-action, qui au-delà de l'analyse d'une situation, vise sa transformation. Diverses méthodes ont été mobilisées : - retours d'expérience pour identifier et analyser les freins institutionnels au développement de projets dans le logement aidé; - ateliers réunissant des parties prenantes locales de l'habitat participatif et du logement social pour travailler sur ces freins et proposer des réponses opérationnelles; - approche économique pour évaluer d'autres voies (dites non institutionnelles) de démocratisation de l'habitat participatif.
Structure du document	Outre les parties introductive et conclusive, le document est structuré en 4 parties : - Les obstacles à l'articulation entre habitat participatif et logement aidé (point de vue théorique); - Tentatives de dépassement des obstacles (cas pratiques); - Exploration d'autres voies (hors logement aidé); - Orientations et préconisations.
Principaux résultats	Les logiques de la production de logement social sont peu compatibles avec les objectifs de l'habitat participatif. Les freins sont liés : - aux mécanismes d'attribution des logements sociaux incompatibles avec la démarche « affinitaire » de l'habitat participatif; - à une logique d'industrialisation de la production de logement social qui tolère mal les surcoûts de l'habitat participatif (allongement des calendriers, personnalisation et moindre transmissibilité des logements, trop petite échelle des projets); - aux difficultés de financement et de gestion des espaces communs. L'implication des futurs habitants dans des projets participatifs est donc plus facile dans le cas de relogement ou en cas de rénovation, tandis que le bilan d'expériences à l'étranger montre que les bénéfices en aval peuvent compenser les surcoûts en amont et que l'on peut questionner les standards de taille. Enfin, il faudrait considérer l'utilité sociale des espaces communs, co-produite entre acteurs privés et publics, avec une ouverture et une mutualisation des coûts à l'échelle du quartier/de la commune. On peut aussi envisager une construction légère et une réversibilité de ces espaces. Les attentes par rapport à l'habitat participatif comme solution à la crise du logement peuvent être trop fortes, en particulier sur la mixité. La mixité est une notion à interroger et la capacité de l'habitat participatif à construire de la mixité est à relativiser. De fait, les groupes se retrouvent

autour de valeurs, d'une identité, d'un projet, facteur d'homogénéité. Face au reproche d'entre soi, de nombreux projets affichent une volonté de mixité. Si cet effort de mixité est à respecter, il ne faudrait pas l'imposer. Par ailleurs la mixité n'est pas une garantie du bien vivre ensemble. En termes de mixité des moyens financiers, les ateliers ont proposé d'inverser la logique de cooptation en partant d'un groupe d'habitants locataires qui coopèreraient les futurs habitants propriétaires. Il existe d'autres voies de démocratisation de l'habitat participatif que le logement aidé. L'auto promotion et surtout l'auto-construction peuvent être facteurs d'économies et favoriser l'accessibilité de ces projets à certaines conditions (compétences techniques pour conduire une démarche d'autopromotion, capacité à dégager du temps et à participer physiquement à l'auto-construction). Quelques pistes pour améliorer l'accessibilité financière dans le cadre de l'autopromotion et l'auto construction :

- proposer un revenu de subsistance aux auto-constructeurs;
- être attentif au coût du foncier;
- privilégier des constructions indépendantes (maisons individuelles) pour ne pas retarder le chantier global;
- privilégier l'auto construction pour les communs (léger, réversible, mutualisation avec l'extérieur).

Un autre levier pour améliorer l'accessibilité de ces projets, est l'appel à la finance solidaire (prêts à taux faible, dons, investissements à faible rentabilité).

Préconisations	1- Evaluer la capacité des projets à créer des solidarités en interne et en externe (quartier, réseau). 2- Evaluer la capacité des projets à favoriser l'accès au logement (logement aidé, auto promotion/construction, finance solidaire). 3- S'assurer du bon usage des soutiens financiers (faisabilité et pérennité des projets).
----------------	---

Notre regard	Cette étude, parfois difficile d'appréhension par sa taille et sa méthodologie, vaut pour sa capacité à pointer les contradictions entre les logiques du logement social et celles de l'habitat participatif. Les deux apparaissent comme largement incompatibles, du moins dès lors que l'on reste attaché à la définition originelle de l'habitat participatif, qui place l'initiative et la maîtrise dans la durée de son projet par le groupe d'habitants auto-formé. L'étude invite à considérer les projets d'habitat participatif, non pas dans leur capacité à favoriser l'accès au logement pour tous - qui en l'état n'est pas réelle et ne saurait d'ailleurs être leur but premier - mais pour leur utilité sociale au sens large : développement de solidarités autour de communautés de valeurs, innovation concrète dans la production d'un habitat de qualité (à rebours des logiques publique et privée marchande).
--------------	---

Fiche n°5 : Etude OiSA/Relier

Référence	OiSA, « De l'habitat groupé à l'habitat participatif solidaire : D'une politique du logement social à une politique sociale du logement, Rapport final », Relier/Fondation de France, non daté, 112 pages.
Problématique	« Comprendre la différence entre les différences individuelles et les blocages les plus fréquents à la mixité, au vivre / faire ensemble dans la différence. Comprendre aussi ce qui, dans les fondements et la mise en œuvre du projet, va déterminer sa capacité à permettre la participation et sa pleine appropriation par tous les membres, quelles que soient leurs ressources et leurs différences (facteurs facilitateurs). »
Méthodologie	Recherche bibliographique et exploitation d'études/d'actions de terrain antérieures (entretiens, observations). Enquête quantitative par internet (382 répondants), avec questionnaires différenciés suivant la situation des répondants : 133 répondants « en réflexion », 174 participants à un projet en cours non installés, 55 membres de projets installés et 20 répondants ayant abandonné l'habitat participatif après avoir été membres d'un projet.
Structure du document	Outre les parties introductives (présentation de la problématique, des objectifs et de la méthodologie de la recherche) et conclusive, la présentation détaillée des résultats est structurée en 4 parties : - les principales motivations des « intégrants du mouvement de l'habitat participatif »; - les principaux bénéfices de l'habitat participatif; - l'impact des différences entre individus sur le vivre et le faire ensemble dans la différence; - les dispositifs mis en œuvre par les groupes pour vivre et faire ensemble dans la différence.
Principaux résultats	Le mouvement de l'habitat participatif vise « l'émergence d'une nouvelle voie dans le logement, visant un <i>autrement</i> dans le rapport à la propriété, un <i>autrement</i> dans la façon de la concevoir et un <i>autrement</i> dans la façon de le vivre ». La diversité est une bonne chose, aussi bien pour les personnes, les groupes que le secteur de l'habitat participatif en général. En effet, « la capacité du groupe à intégrer des parcours et des situations de vie différentes et parfois difficiles peut contribuer à renforcer ou augmenter les ressources de chaque individu ». Cependant, dans un projet, plus les différences entre les individus et les types de différences sont nombreuses, plus la difficulté augmente : les mécanismes à mettre en place pour le fonctionnement collectif du projet et l'obtention d'une culture et d'une raison d'être communes sont plus complexes et les risques d'échec plus importants. - L'incompatibilité des attentes, objectifs ou attitudes des membres d'un projet représente un frein difficile à surmonter. - Les différences de ressources entre les personnes peuvent être surmontées mais il y a un risque de reproduction d'une hiérarchie dans les relations sociales au sein du projet. - La mixité des représentations culturelles ajoute de la complexité. Les mécanismes qui peuvent contribuer au vivre et faire ensemble dans la

différence sont nombreux qu'il s'agisse :

- de modalités de fonctionnement du projet (définition d'un socle de vie en commun, modalités d'incorporation des nouveaux arrivants, modes de prises de décision, accompagnement et formation);
- de ses caractéristiques (statut des membres, statut juridique, choix des caractéristiques de l'habitat, espaces intermédiaires, recherche de partenaires);
- ou des aspects économiques (mécanismes financiers pour l'acquisition du terrain et du bâti, mécanismes de réduction des coûts d'achat ou de loyer, dispositifs d'entraide);

Mais on manque de retour d'expériences et d'échanges sur les difficultés rencontrées et les solutions apportées.

Préconisations

- 1- Reconnaître l'importance des pionniers et réfléchir à ce qui facilite ou complique l'émergence, l'existence et la pérennisation des espaces d'expérimentation.
- 2- Favoriser les retours d'expériences et l'échange entre les projets sur les difficultés rencontrées et les solutions apportées pour permettre l'émergence et la diffusion des mécanismes et savoir-faire suffisamment rodés et ayant fait leurs « preuves ».
- 3- Favoriser la diversification de ces projets innovants et pionniers dont les retombées sociétales vont au-delà du bénéfice qu'en retire le groupe d'habitant.

Notre regard

L'intérêt de cette étude est d'explorer de façon approfondie une dimension essentielle de l'habitat participatif : le vivre ensemble dans la différence. La principale méthodologie utilisée, de type quantitatif, est vraiment originale, au sens où elle n'avait jamais été mise en œuvre en France sur cette thématique. L'étude quantitative a été préparée, menée et exploitée de façon très rigoureuse. Le questionnaire a été établi de façon collaborative avec l'appui d'universitaires. Il est très long : 76 questions avec pour chaque question de nombreuses modalités de réponse. Il donne une image très détaillée des attentes, représentations et mode de fonctionnement des projets étudiés. Le cahier de recherche n'étant pas joint au document disponible, nous n'avons pas d'éléments sur le redressement. Les enseignements de cette étude sont riches et intéressants, mais outrepassent l'exploitation des seules données quantitatives. On ne sait donc pas toujours sur quelles données s'appuient les « chercheurs-engagés » d'OïSA pour tirer leurs conclusions (sur l'étude quantitative, sur d'autres investigations qualitatives menées auparavant, ou encore sur leur expérience d'acteurs de terrain) ce qui peut éventuellement amener à interroger leur validité scientifique.

Annexe 3 – Monographies des 10 projets enquêtés

Projet 1 – Comme un Baobab (Montreuil)

FICHE-SYNTHESE : *Comme Un Baobab* (CUB)

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Comme Un Baobab
2	Ville	Montreuil
3	Code postal	93100
4	Département	Seine Saint Denis
5	Adresse de réalisation	44, rue Hoche
6	Zone du projet	Ville
7	Initiateur du projet	Xavier Point CPA-CPS
8	Date de constitution du groupe	2012
9	Historique du projet	2011 : Xavier Point, lui-même habitant d'un projet participatif en autopromotion (Diwan), souhaite partager son expérience et lance une opération d'habitat participatif en tant que promoteur. Il propose son projet à la ville de Montreuil, qui entend soutenir l'habitat participatif et lui attribue un terrain par décision du conseil municipal. Il constitue un groupe et lui propose d'intégrer dans le projet deux logements très sociaux portés par Habitat et Humanisme (H&H). Olivier Launay présente au groupe les différentes formules d'H&H et le groupe choisit un logement passerelle et une colocation intergénérationnelle.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Non

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Proposé par la ville
12	Programme architectural	Système constructif bois-béton. 13 logements, 2 locaux d'activité et un local commun sur une parcelle très réduite (R+5). Bâtiment tout en hauteur et ouvertures, cursives, 6 logements avec balcon ou terrasse. Un jardin sur le toit et 2 petits jardins en RDC.
	Cadre juridique	Copropriété gérée par un syndic coopératif + association d'habitants (dont peuvent être membres les locataires d'H&H).
13	Montage financier	Le promoteur est maître d'ouvrage et assume les risques financiers (Société Coopérative de Construction Vente). Il vend aux copropriétaires, dont la foncière d'H&H, les logements en VEFA. Chacun finance son logement (apport, emprunt : plusieurs habitants bénéficient du Prêt à Taux Zéro). H&H bénéficie de subventions publiques pour financer ses 2 logements.
14	Montant total TTC du projet	4 millions d'euros
15	Partenariat	CPA-CPSA, Habitat et Humanisme (H&H), Mairie de Montreuil, Fondation de France.
16	Accompagnement	CPA-CPS : ateliers de maîtrise d'usage avec les futurs habitants copropriétaires. H&H : accompagnement social des locataires.

17	Statut du groupe (nature et date des statuts déposés)	Association pour la vie du groupe (le CUB) créée en 2012 et syndicat coopératif pour la copropriété (créée au moment de l'emménagement).
18	Etat du projet	Réalisé et habité.
REALISATION DU PROJET		
19	Date d'acquisition du terrain	Promesse de vente septembre 2012
20	Permis de construire	Février 2013
21	Date de livraison	Printemps 2015
22	Insertion dans un projet urbain	Non (sinon soutien ville de Montreuil à l'habitat participatif)
23	Surface du terrain	381 m ²
24	Surface de plancher	1080 m ²
25	Maîtrise d'ouvrage	CPA-CPS
26	Architecte	Atelier Méandre CUB
27	Eco-construction	Label BBC
DESCRIPTION DU PROJET		
28	Type de projet	Construction neuve
29	Type d'habitat	Immeuble collectif (R+5)
30	Exigences architecturales	Surface au sol très contrainte. Normes environnementales.
31	Nombre de logements	13 dont deux achetés en PLAI par Habitat et Humanisme
32	Surface totale des logements	Environ 1050 m ²
33	Type de logements	2 T2, 4 T3, 7 T4, dont 1 T3 H&H (logement passerelle) et 1 T4 H&H (colocation intergénérationnelle).
34	Surface de chaque logement	T2 : 46/47 m ² ; T3 : de 54 à 70 m ² ; T4 : de 80 à 110 m ² .
35	Espaces communs partagés	Local commun (livré brut) de 55 m ² à statut ERP.
36	Surface espaces communs	Un peu moins de 350 m ²
37	Jardin	Jardin sur le toit de 200 m ² + 2 petits jardins en RDC (80 m ² en tout) mitoyens salle commune.
38	Equipements ou moyens mutualisés	Projet de buanderie avec machine à laver commune.
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Deux locaux d'activités vendus à des professionnels (dont un habitant), places de parking à louer en interne.
GROUPE D'HABITANTS		
40	Le groupe actuel est-il différent du groupe originel ?	Par rapport au noyau dur d'une dizaine de ménage qui a participé aux premiers ateliers, le groupe a beaucoup évolué car il y a eu des temps morts dans le projet (modification du PLU avant dépôt du permis de construire).
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	Groupe complet (locataires H&H arrivés plus tardivement que les copropriétaires).
42	Mode de « recrutement »	Réunions publiques d'informations et appels à candidatures (pour les futurs propriétaires) pour constituer le noyau dur avec qui sera mené la démarche de conception de l'habitat participatif. Pour l'attribution des logements d'H&H, système complexe faisant intervenir plusieurs acteurs : SIAO (service intégré d'accueil et d'orientation), réservataires, DRIHL 93, commission d'attribution interne H&H.
43	Nombre de ménages	14 ménages dans 13 logements (2 en colocation, un 3 ^{ème} à venir dans la colocation).
44	Population totale résidente	Une trentaine d'habitants.

45	Composition des ménages	Plusieurs femmes seules parmi les copropriétaires, un homme seul parmi les locataires, sinon couples avec enfants et familles monoparentales.
46	Âges	De moins d'un an à plus de 70 ans : une retraitée, des actifs, des enfants d'âges variés.
47	Rapport Hommes/Femmes	Equilibré.
48	Composition sociale	Les copropriétaires appartiennent à la classe moyenne : principalement des personnes actives (une retraitée), qui ont pu financer leur appartement en accession libre (par emprunt essentiellement). Une certaine homogénéité socio-culturelle aussi. La mixité sociale est ici uniquement occasionnée par les logements d'H&H, réservées à des personnes en précarité.
49	Vie du groupe d'habitants	Pendant la phase de montage, démarche participative sur la programmation architecturale animée par Xavier Point : 50 réunions, ateliers, visites (2 années de travail sur plan). Les futurs habitants se sont vus par ailleurs pour travailler sur le projet social (rédaction de la charte en particulier) Au moment de l'enquête, la vie dans l'habitat se met en place : - réunions régulières et gestion de la copropriété (dont H&H est membre); - réunions de l'association afin d'envisager les travaux et l'équipement du local commun, la buanderie, les jardins. Il est prévu que les locataires d'H&H participent aux réunions et activités de l'association des habitants.
50	Organisation du groupe	Assez informelle, à construire dans le temps. Pas de procédures particulières pour l'instant (conflits, décisions, recrutement si <i>turn over</i> , etc.). Les plus motivés prennent des responsabilités, certains habitants en retrait.

VALEURS

51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui
52	Ecologie, développement durable	Oui même si modéré (Label BBC, AMAP prévue).
53	Auto-construction	Non (sauf pour le local commun, aménagé avec les habitants).
54	Autogestion	Syndic coopératif pour la copropriété, répartitions des tâches pour l'entretien des parties communes.
55	Partage/solidarité	Pas financière. Entraide entre voisins sur bases affinitaires.
56	Propriété collective	Non
57	Non spéculation	Non
58	Echanges de services	Informel, sur bases affinitaires.
59	Voisinage	Le local commun doit accueillir des activités ouvertes au voisinage (prévu : activités de loisirs, AMAP, vente de miel, location du local éventuellement).
60	Mixité sociale	Volonté d'intégrer du logement très social.
61	Mixité intergénérationnelle	Oui de fait.
62	Autres	

Le projet CUB représente une innovation très intéressante à considérer en matière d'habitat participatif, dans la mesure où ce projet entend résoudre deux problèmes majeurs posés par ce nouveau mode de production et de gestion de l'habitat en France aujourd'hui :

- les difficultés de montage économique et juridique des projets, qui rendent les délais d'aboutissement de ces projets souvent très longs ;
- le fait que ces projets soient la plupart du temps réservés à des personnes dotées de nombreux capitaux économiques, sociaux et culturels, qui les rendent susceptibles d'imaginer de tels projets et d'en surmonter toutes les difficultés de montage.

Au-delà de l'évident succès de l'opération CUB, qui a été réalisée en un temps raisonnable (5 ans) et qui fait cohabiter depuis quelques mois un groupe très mixte d'un point de vue économique, aussi bien que social ou culturel, il importe cependant de réaliser un bilan plus approfondi. De fait, comme toute innovation, l'opération CUB a « essuyé quelques plâtres », qui sans obérer la réussite du groupe à vivre à terme dans son habitat de manière participative et solidaire, rendent ses débuts un peu difficiles. Il nous a paru important de souligner ces difficultés, afin de tirer pleinement les enseignements de l'expérience du CUB, qui pourrait effectivement constituer un bon modèle d'habitat participatif alliant faisabilité du montage et mixité du groupe.

1) Un montage original, résultat de l'association d'un promoteur militant et d'une association d'aide au logement... mais dont le modèle économique reste à trouver

Xavier Point (CPA-CPS) n'est pas un promoteur comme les autres. Lui-même membre d'un habitat participatif, il a souhaité mettre son expérience au service d'autres projets. Son pari est de rendre l'habitat participatif accessible à des groupes qui n'auraient pas les compétences et le temps nécessaires pour se lancer dans une démarche d'autopromotion, en assumant les risques financiers d'une telle opération et sécurisant le parcours des habitants. Pour réaliser un tel pari, Xavier Point a investi beaucoup de temps et d'énergie dans l'opération CUB, qui constitue sa 1^{ère} réalisation, et dont le modèle économique ne saurait être viable pour lui en l'état. Pour sa prochaine réalisation, le jardin divers (rue des Chartons à Montreuil), le nombre de logements devra donc être plus élevé, afin que le ratio entre le temps d'accompagnement et la capacité des habitants à financer la démarche d'accompagnement qu'il met en œuvre soit plus favorable. Pour le partenaire auquel CPA-CPS s'est associé dans l'opération du CUB, il s'agissait aussi d'une première.

Si Habitat & Humanisme (H&H) a déjà éprouvé les deux concepts de logement passerelle et de colocation intergénérationnelle qui sont mis en œuvre au sein du CUB, c'était dans de toutes autres conditions (résidence Chabrol, habitat diffus) que celles d'un habitat participatif. Le pari est ici de penser que ce type d'habitat, solidaire dans sa conception et sa gestion, sera plus favorable à des personnes en précarité. Mais là aussi, le modèle économique très serré d'H&H a rendu cette opération difficile : les subventions attendues de la mairie de Montreuil se sont fait attendre en raison du changement de municipalité ; le peuplement des deux logements a été retardé dans un contexte administratif complexe obligeant la Foncière d'H&H à assumer une vacance de 6 mois sans rentrée de loyers ; le financement de la part de loyer et charges du local commun, qui revient à H&H en tant que copropriétaire, n'a pas été prévu. D'autres difficultés encore se sont trouvées sur le chemin de ces deux acteurs essentiels de l'innovation que représente le CUB : l'étroitesse du terrain (381 m² en pleine ville) a occasionné des complexités dans la conception architecturale. Mais les logements sont de taille optimisée, et la colocation intergénérationnelle propose deux salles d'eau, condition essentielle du bien-vivre dans ce type d'habitat.

CPA-CPS et H&H ont décidé de poursuivre leur collaboration autour de ce modèle innovant d'habitat participatif (H&H est également associé à la future opération rue Chartons) et nous ne doutons pas qu'ils sauront trouver des solutions qui rendent ce modèle viable et pérenne pour eux. En attendant, il faut toutefois remarquer que ces difficultés éprouvées lors de l'opération du CUB, indépendamment des conséquences économiques qu'elles ont eu pour ses deux porteurs, ont aussi des conséquences « sociales » sur le groupe qui vient d'emménager au 44 rue Hoche à Montreuil.

2) Un groupe d'habitants très mixte d'un point de vue économique, social et culturel... mais dont le projet de vie reste à construire

Maître d'ouvrage de l'opération, CPA-CPS a initié les aspects sociaux du programme : mais les habitants ont travaillé par la suite de façon autonome sur leur projet de vie. De nombreuses dimensions de ce projet de vie restent encore à construire : la prise de décision au sein du groupe (en dehors des procédures formelles liées au statut du syndic de copropriété et de l'association d'habitants), ainsi que la gestion des conflits, deux dimensions pourtant déterminantes dans la réussite d'un collectif d'habitants, n'ont pas été véritablement abordées et semblent se faire de façon informelle. La répartition des tâches – nombreuses au sein de cet immeuble dont les habitants ont cherché à diminuer les charges d'entretien – se fait là aussi en fonction des bonnes volontés, autorisant un certain nombre d'habitants à se tenir en retrait.

« Mais, voilà le côté participatif c'est joli, mais je crois qu'il y a des gens qui ne sont pas nés pour faire ça. Voilà c'est comme ça, c'est un état d'esprit, des gens qui sont égoïstes et égocentrés, ben on ne peut pas les changer. Enfin on ne pourra pas les changer. Mais après à un moment donné ce qu'il faut se dire c'est que l'on fera sans, ce n'est pas grave » (Entretien avec une habitante).

La procédure de constitution du groupe mise en œuvre par CPA-CPS ne comporte aucune sélectivité : est membre du groupe, et donc du futur habitat, tout ménage assidu aux réunions de conception. Une telle procédure peut-elle éviter les risques de stratégies opportunistes orientées sur l'acquisition d'un logement en petite couronne parisienne à un coût raisonnable ? Afin de baisser les coûts de revient globaux pour les habitants, le local commun a été livré brut, rendant son aménagement aujourd'hui problématique et coûteux pour les habitants, qui ont par ailleurs décidé de lui donner le statut d'ERP. L'ensemble de ces éléments nous semblent mettre le collectif d'habitants face à des difficultés importantes dans l'élaboration et la mise en œuvre au quotidien de son projet de vie collective. Ce qui ne veut pas bien entendu pas dire que le groupe ne saura pas dépasser ces difficultés. Seul un suivi dans la durée de l'opération du CUB pourra nous dire si ces difficultés ont fini par être surmontées et si le groupe a réussi à se construire en tant que collectif solidaire d'habitants.

L'autre pari essentiel et complexe tenté par le groupe des habitants du CUB est celui d'une forte mixité sociale. Nous sommes face à un groupe dual : des copropriétaires plutôt issus de la classe moyenne, d'un côté, des locataires confrontés à des difficultés multiples (situation professionnelle et familiale, parcours de vie, etc.), de l'autre. Le pari de la réussite dans la durée et au quotidien d'une telle mixité est tout à fait possible, mais là encore, les difficultés accumulées dès le départ nous apparaissent dommageables. Le peuplement tardif des deux logements d'H&H, indépendant des porteurs de projet et liée à une situation administrative ubuesque, a fait que les locataires sont arrivés en gros 6 mois après les copropriétaires. Surtout, nous nous interrogeons sur la préparation réelle et approfondie de cette arrivée des locataires dans le CUB (financée grâce à une partie du soutien de la Fondation, qui a permis par ailleurs de meubler les logements), au-delà de quelques réunions d'information. On sait combien ce pari d'une véritable mixité sociale, si

souvent vantée dans les discours et si peu mise en œuvre en réalité, est difficile. La « greffe » entre les univers d'habitants aux expériences de vie si différentes, méritait selon nous un réel investissement, une réelle préparation, qui travaille en particulier sur la question des préjugés des uns et des autres et dépassent les seules bonnes intentions. Tout comme la mixité générationnelle, la mixité sociale n'a rien de naturel, bien au contraire, elle ne se décrète pas, elle se construit par une réflexion et un apprentissage sérieux (c'est du moins ce que nous enseignent toutes les études sur ces sujets). Au moment de notre enquête, si l'un des locataires se montrait enthousiaste et heureux de cette expérience d'habitat, une copropriétaire éprouvait de façon douloureuse le conflit de voisinage qui l'opposait déjà à la famille logée par H&H en face de chez elle.

Comment seront considérés les locataires dans le CUB ? Comment seront-ils intégrés dans la vie collective de l'immeuble ? Quel sera leur poids dans les prises de décision ? Comment sera vécu le turn over de ces locataires (inscrit dans les principes du logement passerelle et fréquent dans la colocation) par les copropriétaires ? Autant de questions qui se posent aujourd'hui et dont nous n'aurons les réponses que bien plus tard, après plusieurs années de vie du CUB. Pour l'instant, la vie collective repose sur un fort investissement de certains habitants, tandis que la solidarité de voisinage repose sur des bases affinitaires. Un projet qui inclurait tous les habitants, du moins une majorité d'entre eux et qui inclurait les locataires au même titre que les copropriétaires, reste donc à construire, pour que cet habitat, qui a été réellement participatif dans sa conception architecturale, le devienne aussi dans sa gestion au quotidien. Cette expérience sera d'autant plus intéressante à suivre dans la durée, qu'elle fait figure de modèle possible en matière d'habitat participatif et de mixité sociale. H&H a été beaucoup sollicité par des groupes auto-formés parisiens qui souhaitaient réaliser ce pari de la mixité sociale en incluant des logements très sociaux dans leur projet.



Photo X. Point, Site CPA-CPS

Projet 2 – Le Praxinoscope (Montreuil)

FICHE-SYNTHESE : *Praxinoscope*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Praxinoscope
2	Ville	Montreuil
3	Code postal	93100
4	Département	Seine Saint Denis
5	Adresse de réalisation	Haut de Montreuil/Boissière-Acacia
6	Zone du projet	Eco-quartier dans une ZAC
7	Initiateur du projet	Groupe d'habitants et Ville de Montreuil
8	Date de constitution du groupe	Été 2011
9	Historique du projet	Un groupe se constitue, puis répond à un appel à projet de la ville de Montreuil qui souhaite faire un habitat participatif dans le nouvel éco-quartier d'une ZAC. Le groupe est orienté vers l'OPH Montreuillois et est accompagné par Thomas Huguen (Archi Ethic). D'abord envisagé sous forme d'accession à la propriété, le projet devra finalement se faire en locatif au vu des moyens de ses membres, ce qui décourage une partie du groupe. Un groupe se reforme, puis connaît un nouveau délitement lié à l'arrêt du projet de ZAC (changement de municipalité en 2014). Le projet de ZAC reprend ; un nouveau groupe est en train de se stabiliser, mais le projet du Praxinoscope est de nouveau bloqué par le refus de la DRIHL 93 de lui accorder un agrément de l'Etat et déclencher ainsi les aides au financement du logement social.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Réseaux de l'habitat participatif

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Acquis (mis à disposition par la mairie)
12	Programme architectural	Défini
	Cadre juridique envisagé	Locatif social
13	Montage financier	Financements du locatif social (avec une répartition entre PLAI, PLUS et PLS permettant l'équilibre de l'opération) Espace commun sous forme de logement supplémentaire dont le loyer sera financé par l'association des habitants.
14	Montant total TTC du projet	1.570 k€
15	Partenariat	Ville de Montreuil, OPHM, Communauté de communes Est ensemble), Fondation de France,...
16	Accompagnement	Thomas Huguen (Archi Ethic)
17	Statut du groupe	Association créée en 2011
18	Etat du projet	En suspens, négociation avec la DRIHL qui refuse l'agrément logement social pour les emprunts.

REALISATION DU PROJET

19	Date d'acquisition du terrain	2011
20	Permis de construire	Printemps 2016
21	Date de livraison prévue	2018

22	Insertion dans un projet urbain	Eco-quartier dans une ZAC
23	Surface du terrain	695 m ²
24	Surface de plancher	930 m ²
25	Maîtrise d'ouvrage	OPHM
26	Architecte	Thomas Huguen (Archi Ethic)
27	Eco-construction	RT2012-20%, recours aux énergies renouvelables (30%), construction mixte bois, certification Habitat & Environnement (A).

DESCRIPTION DU PROJET

28	Type de projet	Construction neuve
29	Type d'habitat	Immeuble collectif
30	Exigences architecturales	Modularité des logements et attention particulière aux espaces intermédiaires, entre privé et collectif, « support de vivre-ensemble et de co-élaboration des règles communes ».
31	Nombre de logements	13 + 1 pour l'espace commun
32	Surface totale des logements	80% du total, soit environ 750 m ²
33	Type de logements	1T1bis, 2T2, 6T3, 5T4
34	Surface de chaque logement	<i>non communiqué</i>
35	Espaces communs partagés	Séjour/cuisine, salle de jeux d'enfants, chambre d'amis, buanderie
36	Surface espaces communs	90 m ²
37	Jardin	425 m ²
38	Equipements ou moyens mutualisés	Buanderie (et autres éventualités encore à définir)
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Espace de co-working et AMAP (29 m ²)

GROUPE D'HABITANTS

40	Le groupe actuel est-t-il différent du groupe originel ?	Le groupe s'est recomposé deux fois : une première fois au moment de la remise en cause du projet d'accession aidée, une seconde fois du fait de la suspension du projet pendant 2 ans. Le groupe a redémarré au premier semestre 2015. Au moment de l'interview (décembre 2015), il était en phase de stabilisation d'un noyau. Les derniers recrutements seront plus difficiles car les logements restant sont pour des personnes éligibles au PLS (nécessité du bailleur pour équilibrer le programme). Seul le jeune couple fondateur est présent depuis le début pour des raisons « idéologiques » d'attachement à ce projet, volonté de le faire aboutir, et d'autre part l'absence d'urgence par rapport au besoin de logement.
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	Noyau stabilisé mais il manque 6 foyers (essentiellement en PLS, ce qui complique le recrutement).

42	Mode de « recrutement »	Le recrutement du groupe s'est fait par annonce dans la presse généraliste, sans grand résultat, puis dans les circuits de l'habitat participatif (site Habitat Groupé) ainsi que via le site de l'Auberge des Solidarités. Le recrutement se fait aussi par relations. Le recrutement du dernier groupe s'est surtout fait sur Montreuil, ce qui est un atout, la ZAC située sur le haut Montreuil étant perçue trop éloignée de Paris pour les personnes ne connaissant pas la commune. Le processus de recrutement : après vérification de l'éligibilité au logement social, les personnes intéressées participent à une réunion d'information et d'accueil et à une réunion de travail, avant de s'engager. Il n'y a pas de critères objectifs pour accepter ou non la personne, mais le groupe vérifie que les gens partagent les valeurs du projet et surtout « savent pourquoi ils veulent s'engager ».
43	Nombre de ménages	7
44	Population totale résidente	A terme 13 foyers
45	Composition des ménages	Jeunes familles (dont familles monoparentales), mais aussi des célibataires et couples sans enfants. Une retraitée, veuve, mère de l'un des fondateurs.
46	Âges	Enfants d'âges divers et adultes de 24 à 78 ans (majoritairement dans la trentaine et absence des cinquantenaires).
47	Rapport Hommes/Femmes	Equilibré
48	Composition sociale	Une certaine diversité des professions, des statuts et des origines, faiblesse du capital économique (revenus éligibles au locatif social) mais présence de capital culturel et partage de valeurs militantes « de gauche ».
49	Vie du groupe d'habitants	Travail en atelier avec Thomas Huguen sur la maîtrise d'usage pendant toute la phase de programmation participative. Aujourd'hui, réunions du groupe tous les 15 jours sur le projet (charte, communication, recrutement,...). Souhait d'organiser plus de moments de convivialité, mais des difficultés à réunir l'ensemble du groupe (activité professionnelle, garde d'enfants).
50	Organisation du groupe	Le groupe fonctionne par mandats, sur des tâches ou des missions précises : les personnes en charge du mandat réfèrent ensuite au groupe, en particulier pour les décisions importantes. Pas de gros conflits jusqu'alors et de besoins de voter (consensus spontané). Leadership du couple fondateur (car fonction de mémoire du projet et de représentation institutionnelle) en voie de partage avec le groupe nouvellement constitué.

VALEURS

51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui, la charte actuelle aborde le fonctionnement du groupe pendant la phase projet. Elaborée auparavant, elle est retravaillée avec le nouveau le groupe.
52	Ecologie, développement durable	Oui, sans être moteur du projet
53	Auto-construction	Non
54	Autogestion	Cogestion locative avec le bailleur pour une diminution des charges

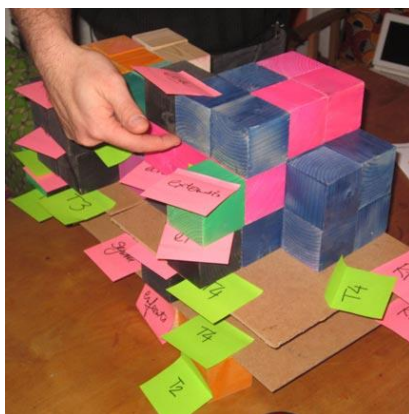
55	Partage/solidarité	Oui, prévu
56	Propriété collective	Choix du locatif par nécessité, mais aussi idéologie : refus de la propriété individuelle.
57	Non spéculation	Id. précédent : refus de la propriété/attachement au locatif
58	Echanges de services	Oui, prévu
59	Voisinage	Oui, valeur forte
60	Mixité sociale	Oui dans les souhaits, mais le groupe actuel est plutôt homogène, difficulté à trouver des foyers aux revenus supérieurs (plafond PLS) pour un habitat situé sur le haut Montreuil.
61	Mixité intergénérationnelle	Relative pour l'instant, une seule personne âgée.
62	Autres	Fort attachement à la commune de Montreuil, qui explique la possibilité pour les membres du groupe d'envisager de s'installer en périphérie de la commune, loin de Paris, dans un quartier moins « bobo » que le bas Montreuil.

Le Praxinoscope est un cas exemplaire de projet d'habitat participatif en locatif social. Il en illustre la nécessité, l'intérêt et la possibilité... mais aussi toutes les vicissitudes. La nécessité, car nombre des prétendants à ce type de d'habitat, qui ne disposent d'aucun patrimoine et dont les revenus sont trop faibles pour pouvoir emprunter, n'ont d'autre voie que celle du locatif social pour réaliser leur projet. L'intérêt, car le projet du Praxinoscope démontre que l'habitat en locatif social peut être véritablement participatif et solidaire, en permettant aux habitants de vivre dans des lieux qui respectent leurs usages individuels et favorisent le vivre-ensemble de voisinage. La possibilité, car le Praxinoscope, n'en doutons pas, finira par voir le jour, grâce à l'inventivité et la ténacité de ses membres fondateurs et de ses partenaires (la ville de Montreuil et son office HLM, l'architecte militant qui accompagne le projet depuis le début). Mais que le chemin est long et semé d'embûches. Le projet du Praxinoscope, au-delà de toutes les difficultés qu'il éprouve qui sont liées au choix du locatif social, a connu toutes sortes de péripéties. La durée de montage s'est donc étendue, ce qui n'a pas été sans conséquences pour le groupe.

Nous revenons d'abord sur l'histoire de ce projet, ses conditions de montage et le partenariat très particulier qui lui a permis de traverser les épreuves, pour être aujourd'hui sur le point d'aboutir. Nous considérons ensuite la dynamique du groupe de citoyens qui porte le projet, forcément plus précaire dans le cas d'un projet en locatif, mais qui permet d'aborder les questions essentielles en matière d'habitat participatif (comment s'organiser dans la durée ? comment reconstituer un groupe ébranlé plusieurs fois ? comment transmettre et répartir les tâches ?).

1- Un partenariat efficace pour un montage original en locatif social

Le projet du Praxinoscope naît en 2011 dans un contexte favorable, qui est celui de la volonté politique de la mairie de Montreuil de soutenir le développement de projets participatifs. Informé par Thomas Huguen (coopérative d'architecture Archi Ethic) de l'appel à projet de la mairie sur la nouvelle ZAC Boissière-Acacia, un groupe de citoyens déjà en phase de réflexion sur ces sujets se constitue. Le groupe est orienté vers l'Office Public de l'Habitat Montreuillois (OPHM) pour monter un projet d'abord conçu en locatif social et accession à la propriété, puis finalement uniquement en locatif social. Le choix de ce statut pour le projet correspond autant à une nécessité économique qu'à une volonté « idéologique » du groupe. Ce choix est également porté avec force par Thomas Huguen, qui incarne la promotion de l'habitat participatif en locatif social au niveau national dans le cadre du travail préparatoire à la loi Alur, et devient l'accompagnateur du projet. Un gros travail d'accompagnement à la maîtrise d'usage (AMU) sera réalisé avec le groupe, au cours de réunions hebdomadaires pendant 4 ans, qui permet que soit élaboré un avant-projet du futur immeuble en concertation avec l'OPHM.



La programmation participative, Photo Archi-Ethic

C'est un financement de la Fondation de France obtenu en 2012 qui a permis de rétribuer la prestation de la coopérative Archi Ethic et que les conditions optimales d'implication des habitants soient réunies (garde d'enfants, location de salles, etc.). Pour autant, le travail de l'accompagnateur va au-delà de l'AMU pour s'orienter vers le concept d'AMO (accompagnement à la maîtrise d'ouvrage), puisqu'il englobe aussi le montage juridique et économique original de ce projet en locatif social. L'implication forte de l'architecte dans l'accompagnement va aussi au-delà de ce qui est financé, avec une partie de travail bénévole.

Il est donc dommageable que la dynamique du projet instaurée pendant cette phase de programmation participative, ait été stoppée au moment des élections municipales de 2014. Le projet d'habitat participatif sur le haut Montreuil ne bénéficie alors plus de soutien politique, dans la mesure où le projet de la ZAC Boissière-Acacia dans son entier est remis en cause. C'est une pause de près de 2 ans qui sera finalement infligée au Praxinoscope, conduisant à la nécessité de reconstituer un groupe au moment du redémarrage du projet de ZAC à la fin de l'année 2015. Le travail de programmation précédent ne sera pas remis en cause pour ne pas retarder le projet, qui rencontrait toutefois, au moment de notre enquête, un nouvel écueil : le refus de la DRIHL 93 de valider le projet (et donc de déclencher l'accès aux aides financières du logement social) au motif que le projet ne respecte pas la loi en matière de règles d'attribution. Alors que cette administration avait par le passé accepté de déroger aux règles d'attribution en autorisant des compensations de réservations entre projets, les interlocuteurs actuels ont une position rigide, que seuls des appuis politiques forts pourraient faire évoluer d'après nos interlocuteurs à l'OPHM.

Pour le bailleur, l'innovation est de mise et est possible, dès lors qu'il y a une commande politique forte, ce qui a longtemps été le cas sur Montreuil, ville phare en matière d'habitat participatif. Outre la question des attributions, devait être résolue celle du financement des espaces communs, tout aussi délicate dans le cadre de la loi sur le logement social. L'espace commun à loyer dit libre, aucune aide financière n'étant possible s'il n'y a pas attribution à un foyer, devra être financé par l'association des habitants. Instruit par le cas des Babayagas, qui ne sont plus en mesure de payer le loyer des espaces communs, cet espace correspond dans le cas du Praxinoscope à un 14^{ème} logement qui serait repris et loué par l'OPHM en cas de défaillance de l'association des habitants. Enfin, le projet du Praxinoscope sera l'occasion pour le bailleur d'expérimenter un modèle de cogestion locative, avec participation des locataires à un certains nombres de tâches (entretien, ordures ménagères,...) permettant de réduire les charges. Ainsi pourrait se dégager pour un bailleur tel que l'OPHM, le retour social sur investissement dans les opérations d'habitat participatif, plus longues et complexes : implication des locataires, diminution du *turn over*, appropriation et respect des espaces communs, soin des logements, baisse des charges locatives,...

2- Une dynamique habitante qui se renouvelle sans perdre les fondamentaux du projet

Pour un projet en locatif et non en propriété, porté par des personnes relativement jeunes, en phase d'installation professionnelle et personnelle, la durée de montage est un problème majeur. Les situations changent vite, le besoin de logement peut être urgent, à un âge où il est difficile de se projeter à long terme dans un habitat qui soit une simple location. Les péripéties rencontrées par le projet du Praxinoscope ont fait que la composition du groupe n'a cessé d'évoluer, en dehors du jeune couple fondateur très attaché à ce projet pour des raisons militantes et qui n'avait pas de besoin urgent de logement. Le groupe s'est quasi entièrement recomposé deux fois. Prenant conscience de l'incapacité de la plupart de ses membres à emprunter pour accéder à la propriété dans des délais raisonnables, le groupe connaît une 1^{ère} scission après 6 mois de fonctionnement, entre ceux qui tenaient à cette accession et renoncent au projet et ceux qui choisissent de poursuivre en le menant entièrement en locatif : ce choix, d'abord guidé par la nécessité économique, devient ainsi « idéologique » et constitue encore aujourd'hui l'une des valeurs fortes

du projet. Le groupe qui a mené la programmation participative se délitera quant à lui par la suite, en raison de la suspension du projet pendant près de 2 ans.

Au moment de l'interview (décembre 2015), un nouveau groupe était en phase de stabilisation autour d'un noyau de 7 foyers avant de relancer le recrutement pour compléter ses effectifs. Une difficulté se pose lors de cette dernière partie du recrutement : il ne reste plus de logements que pour des personnes relevant du PLS, dont les plafonds de ressources sont relativement élevés. Le groupe peine pour l'instant à trouver ces foyers aux revenus plus conséquents et prêts à s'installer sur le haut Montreuil, quartier bien moins côté que le bas Montreuil. La géographie du projet du Praxinoscope est intéressante à considérer dans la mesure où elle est révélatrice des difficultés de mixité sociale d'un tel projet. Le groupe actuel est majoritairement montreuillois, ce qui est essentiel selon nos interlocuteurs, pour apprécier la richesse d'un quartier, à priori stigmatisé, tel que celui de Boissière-Acacia. Il est donc délicat de parler de mixité sociale au sujet de ce projet d'habitat participatif. S'il y a bien accessibilité sociale à des revenus modestes (plafonds de ressources éligibles au PLUS/PLAI), il existe une difficulté à élargir ce groupe à des catégories plus aisées en raison de sa localisation. Si cette « identité montreuilloise » permet au groupe d'être plus divers du point de vue des origines de ses membres, à l'image des habitants de la ville, il rassemble toutefois des personnes proches du point de vue des âges, des parcours de vie et des valeurs militantes.

Cette proximité socio-culturelle, mais aussi l'existence récente de ce nouveau groupe qui s'est en partie formé sur des bases affinitaires, expliquent que celui-ci, au moment où nous l'avons rencontré, nous est apparu très « fusionnel » : le fonctionnement est fluide, tout le monde avance dans le même sens, le consensus s'établit facilement, les conflits sont absents, l'enthousiasme est évident. Ce groupe est toutefois conscient qu'il ne manquera pas de se heurter à des difficultés, qui nécessiteront de formaliser davantage sa gouvernance et ses modes de prise de décision. En tant que porteur de la mémoire du projet et ayant dû assurer les nécessaires fonctions de représentation institutionnelle, le couple fondateur occupe une place de leadership qu'il ne souhaite pas garder. L'heure est à la transmission et à la répartition des différentes responsabilités et tâches à accomplir sur l'ensemble du groupe.

On ne peut qu'espérer que le blocage administratif opposé par la DRIHL soit levé le plus rapidement possible, afin que ce nouveau groupe du Praxinoscope continue à s'élargir et se structurer autour d'un projet qui sera de plus en plus concret au fil du démarrage et de l'avancée du chantier. Car l'expérimentation consistant à démontrer qu'est possible un autre habitat social, plus participatif et plus solidaire, est aussi un droit rappellent les fondateurs du Praxinoscope : *« Il y a un certain nombre de textes de loi qui permettent l'expérimentation et il y a la capacité de se raccrocher à ces textes là pour dire, certes on ne respecte pas la réglementation sur le logement social, mais on s'attache à une autre législation qui est celle du droit à l'expérimentation, notamment dans le logement, etc. etc. donc voilà nous on travaille pour dépasser ces blocages-là ».*



Le projet architectural du Praxinoscope, Photo Archi Ethic

Projet 3 – Ensemble Ch'est Tout (Amiens)

FICHE-SYNTHESE : *Ensemble Ch'est Tout !*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Ensemble Ch'est Tout
2	Ville	Amiens
3	Code postal	80000
4	Département	Somme
5	Adresse de réalisation	Rue de Verdun
6	Zone du projet	Dans la ZAC Gare-la-Vallée, un terrain qui se prolonge vers la Somme par des espaces naturels en libre accès
7	Initiateur du projet	Personnes privées
8	Date de constitution du groupe	2010
9	Historique du projet	Un couple, sensibilisé par une sœur kinésithérapeute sur l'inadaptation de son logement au vieillissement, démarre une réflexion et rassemble des d'amis (2-3 foyers) autour d'un projet pour d'habitat pour retraités. Ce groupe s'ouvre à des plus jeunes et mûrit sa réflexion lors de rencontres conviviales régulières. Des contacts sont pris avec la SEM Amiens Aménagement qui aménage la ZAC de la Vallée pour Amiens Métropole : le projet se concrétise avec la réservation d'un terrain pour le groupe. En 2013, le groupe s'étoffe d'un architecte, une association d'habitants est créée et une AMO est recrutée. Depuis, le projet progresse par le travail commun et la visite de nombreux autres projets d'habitats participatifs.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Eco Habitat Groupé

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Signature d'une promesse de vente unilatérale en janvier 2014
12	Programme architectural	Défini
	Cadre juridique envisagé	SCIA avec comme membres : 9 familles en autopromotion, Habitats Solidaires portant 4 logements (3 PSLA et un PLAI) et la SCI propriétaire des locaux communs (dont tous les futurs habitants sont membres quelque-soit leur statut). La SCIA deviendra une copropriété lorsque les locataires en PSLA auront levé l'option d'achat de leurs logements.
13	Montage financier	Projet porté par ses habitants en autopromotion et la SCIC Habitats Solidaires (PSLA et PLAI). Subvention de 200 000€ par la Chambre régionale d'agriculture pour la construction bois local. Financement des espaces communs par emprunt, remboursé en partie par les provisions pour charges (peu de charges pour l'entretien du bâtiment les premières années). L'association gère les avances faites par certains membres du groupe pour les frais engagés avant le permis de construire.
14	Montant total TTC du projet	<i>Non communiqué</i>
15	Partenariat	Habitats Solidaires (Bailleur), SEM Amiens Aménagement, Amiens Métropole, Chambre d'agriculture, Fondation de France
16	Accompagnement	Ingrid Avot (agence A-Tipic)
17	Statut du groupe	Association (statuts déposés en 2013).
18	Etat du projet	En cours de réalisation (novembre 2015 : attente de l'accord de

		l'emprunt d'Habitats Solidaires à la Caisse des Dépôt).
REALISATION DU PROJET		
19	Date d'acquisition du terrain	Promesse de vente
20	Permis de construire	Accordé ?
21	Date de livraison prévue	2016
22	Insertion dans un projet urbain	ZAC, zone gare, friche industrielle à reconvertir.
23	Surface du terrain	2650 m ²
24	Surface habitable	1250 m ²
25	Maîtrise d'ouvrage	SCIA (groupe habitants + Habitats Solidaires)
26	Architecte	Julien Pradat (MurMur): Architecte à Amiens, futur habitant : mandataire, conception et animation démarche participative. Jérôme et Sylvie Houyez (Atelier d'architecture écologique Houyez): conception, démarche HQE et direction des travaux. Lunatine (Anne Sarazin) : coloriste-plasticienne associée au projet.
27	Eco-construction	Bâtiment basse consommation (dans le cadre de la RT2012) et démarche HQE (Haute Qualité Environnementale). Fondations spéciales en terrain inondable : environnement sain et confortable (matériaux respectueux de l'environnement et de la santé des habitants, confort acoustique, thermique, qualité de l'air) : Construction de béton façades système poteaux poutres et manteau en ossature bois + bardage bois + matériaux bio-sourcés. Chauffage collectif Gaz et eau chaude solaire.
DESCRIPTION DU PROJET		
28	Type de projet	Construction neuve
29	Type d'habitat	Immeuble collectif
30	Exigences architecturales	Le terrain a séduit le groupe parce qu'il est en bord de Somme, mais présente des spécificités : zone inondable et à dépolluer.
31	Nombre de logements	13 logements
32	Surface totale des logements (SHON)	Non communiqué
33	Type de logements	T2 à T5
34	Surface de chaque logement	De 50 à 115 m ²
35	Espaces communs partagés	En intérieur : salle commune avec cuisine, buanderie, cellier, ateliers. En extérieur : des coursives et un jardin.
36	Surface espaces communs	Non communiqué
37	Jardin	Oui (1650 m ²).
38	Equipements ou moyens mutualisés	Cave à vin, buanderie, poulailler,....
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Non
GROUPE D'HABITANTS		
40	Le groupe actuel est-t-il différent du groupe originel ?	Oui, 2 ménages du groupe initial font encore partie du projet. Le groupe a beaucoup évolué depuis sa création, semble stabilisé depuis mi 2015
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	Oui
42	Mode de « recrutement »	Par connaissance, par cooptation, les réunions d'informations ont peu contribué à la constitution du groupe.
43	Nombre de ménages	13

44	Population totale résidente	<i>Non communiqué</i>
45	Composition des ménages	Divers : couples avec et sans enfants, personnes seules, familles monoparentales.
46	Âges	Divers (enfants en bas âges jusqu'à la doyenne, qui a environ 80 ans)
47	Rapport Hommes/Femmes	Équilibré
48	Composition sociale	Architecte, enseignants, éducateurs, médecin, journaliste, responsable d'une structure d'insertion,... La plupart des habitants ont une expérience militante (éducation populaire, écologie,...). 2 personnes en situation de handicap.
49	Vie du groupe d'habitants	Réunions du groupe très régulières, ateliers de programmation participative, et aussi repas conviviaux, visites d'habitats participatifs.
50	Organisation du groupe	Réunions régulières du groupe animées par Ingrid Avot Travail en commissions Décisions prises au consensus, vote rarement utilisé Qualité d'écoute et de dialogue pour la résolution des problèmes Capacité à élaborer des solutions prenant en compte les aspirations personnelles et celle du groupe
V A L E U R S		
51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui
52	Ecologie, développement durable	Oui, respect des normes environnementales pour la construction et la gestion de l'énergie (BBC, HQE). Préoccupation importante de plusieurs membres du groupe : une AMAP, un jardin partagé sont prévus dans le projet.
53	Auto-construction	Non
54	Autogestion	Via la notion d'autopromotion.
55	Partage/solidarité	« La salle commune, les jardins sont conçus comme autant de lieux où l'on peut partager des savoirs, discuter, avoir des activités communes » (extrait du Blog).
56	Propriété collective	Espaces communs en SCI
57	Non spéculation	Non
58	Echanges de services	Présence bienveillante/veille vis-à-vis des voisins (notamment vis-à-vis des plus âgés et de la personne avec handicap mental), échanges de services mais pas d'aide systématisée.
59	Voisinage	Locaux partagés en rez-de-chaussée, salle collective donnant sur la rue, pour une ouverture au quartier.
60	Mixité sociale	Oui si comprise comme une diversité de niveaux de revenu et patrimoine. Mais une certaine homogénéité socio-culturelle.
61	Mixité intergénérationnelle	Oui, devenu une valeur forte du projet, qui était au départ conçu pour des retraités.
62	Autres	Attention particulière à l'accessibilité : bâtiment conçu pour respecter toutes les normes de l'accès handicap (rampe, ascenseur, largeur des portes et des couloirs).

Le projet Ensemble Ch'est Tout (ECT) présente toutes les caractéristiques d'un projet d'habitat participatif « réussi » au sens où nous le définissons dans le cadre de cette étude, c'est-à-dire en prenant en compte les préoccupations de la Fondation de France. Le projet ECT est un projet véritablement participatif, véritablement mixte à divers égards (revenu et patrimoine, âge, handicap,...), mais aussi écologique et ouvert sur son quartier. S'il n'est pas encore réalisé, il est sur le point de l'être, démontrant qu'un temps relativement court de concrétisation d'un tel projet est aujourd'hui possible. Nous décrivons d'abord ce beau projet en mettant en évidence ses caractéristiques de participation effective et de mixité sociale des habitants. Nous interrogeons ensuite sur les ingrédients, outre les compétences et la cohésion internes du groupe, qui permettent une telle réussite : l'accompagnement et le soutien de divers partenaires, le montage juridique choisi, etc.

1- Un groupe de citoyens très divers qui devient acteur de son projet d'habitat

Au départ du projet ECT, on trouve un couple de retraités sensible à l'inadaptation de son logement au vieillissement, qui va fédérer un groupe d'amis (2-3 foyers) autour d'un projet d'habitat « pour vieux », comprenant de l'entraide, la localisation en ville pour faciliter les déplacements, la possibilité de partager une vie sociale et culturelle. Ce groupe d'amis, dont tous ne resteront pas dans le projet, va s'ouvrir à des personnes plus jeunes en diverses occasions (fête d'une AMAP par exemple), par des rencontres, par bouche à oreille, par connaissances,... Le groupe, à la recherche d'un architecte, trouvera tout à la fois son architecte et un futur habitant. Le groupe s'est agrandi encore jusqu'à récemment, par rencontres au sein de la scène associative amiénoise essentiellement, même si une communication plus vaste dans le cadre de réunions publiques a aussi eu lieu.

Aujourd'hui, le projet Ensemble Ch'est Tout est au complet et réunit des citoyens très divers, mais qui partagent des valeurs fondamentales. Le groupe rassemble des personnes d'âges, de situations familiales, d'origines géographiques, de niveaux de revenu et de patrimoine différents. Deux personnes au sein du groupe, sont en situation de handicap : handicap moteur pour l'un, qui est aussi l'un des deux architectes du groupe ; handicap mental pour l'autre, dont c'est la mère qui participe au montage du projet. Si ce groupe est aujourd'hui très mixte, à divers égards, c'est parce qu'il est le fruit de rencontres successives entre des personnes, qui se sont trouvées sur les valeurs bien plus que sur des caractéristiques sociales. Le groupe a accueilli au fil du temps et des rencontres cette diversité, trouvant des solutions de montage du projet pour intégrer chacun. La « mixité » dont il s'agit ici n'a donc rien d'artificiel, elle est le résultat d'une histoire concrète. Mais si cette mixité nous apparaît aussi comme susceptible de fonctionner dans la durée, c'est parce qu'elle repose, au-delà de la diversité des personnes, sur un socle commun. Ce groupe nous est apparu très harmonieux, au sens où l'entente repose sur un partage de valeurs communes. Ces valeurs, affirmées comme telles par plusieurs des membres du groupe, sont celles de l'« éducation populaire ». La solidarité, la possibilité pour chacun de donner et de recevoir, de s'entraider, mais aussi de s'écouter et de se respecter, de trouver des solutions concrètes,... autant de convictions qui peuvent permettre à un groupe aussi divers de fonctionner malgré ses différences.

« C'est superbe d'avoir croisé, d'avoir rencontré ces gens, cette possibilité, avec toutes ces valeurs comme tu le disais, tout ce qui est écologie, tout ce qui est... par exemple je n'ai plus de voiture, j'ai renoncé à la voiture, je refais à nouveau tout en vélo et j'ai retrouvé des gens qui vont pas... quoi... se moquer de moi parce que je n'ai pas de voiture et qui disent plutôt : si tu as besoin d'une voiture, je te prête la mienne. Je trouve ça super. Parce que souvent c'est : comment ça, t'a pas de voiture ? T'es prof, t'as pas de voiture ? Comment est-ce que tu fais ? ».

« Et j'ai beaucoup apprécié ces réunions aussi, ces réunions où j'avais l'impression ben, enfin, de vivre des conflits qui se posent d'une manière saine (...). Et j'ai beaucoup apprécié le bon sens, le bon sens, la maturité dans les réflexions tout en sachant qu'il y a des gens qui sont très jeunes, bah très jeunes oui, même par rapport à moi-même, beaucoup plus jeunes avec des petits enfants avec d'autres préoccupations. Mais il y a une attention, il y a une ouverture l'un par rapport à l'autre, tout en laissant un espace de respiration que je trouve très important. »

Riche de ses différences, le groupe est aussi riche de ses nombreuses compétences. Les métiers exercés par plusieurs membres du groupe, l'expérience de militantisme associatif partagée par beaucoup, font que ce groupe dispose de compétences variées et utiles à la réalisation de son projet : architecture, gestion de budget, compétences juridiques et sociales (animation de groupe, démarche projet,...). Le groupe a donc de nombreux atouts, ainsi qu'une assise financière grâce à certains de ses membres, ce qui lui permet d'avancer des frais d'étude pendant cette phase de montage. La solidarité entre des personnes qui connaissent des situations financières très diverses est de mise, dans le cadre d'un système d'avances remboursables entre membres du groupe.

Tous ces ingrédients internes permettent au groupe ECT d'être acteur de son projet d'habitat. On est ici face à une démarche autogérée. Le groupe, seul maître à bord, a défini son projet, puis a su à chaque étape s'enrichir des compétences qui lui manquaient et bâtir les partenariats dont il avait besoin. Le projet ECT se rattache au courant de l'« habitat groupe autogéré » et en met en œuvre tous les principes, dont celui de s'inspirer des habitats déjà réalisés (visites de terrain) ou d'être inséré dans un réseau d'échange d'expériences (le réseau Eco Habitat Groupé). Encore fallait-il que le projet ECT trouve un environnement favorable à sa réalisation.

2- Un partenariat efficace dans la phase de montage du projet

Si le projet ECT, né en 2010, est aujourd'hui sur le point d'aboutir, c'est aussi parce qu'il est conçu dans un environnement porteur.

La Société d'Economie Mixte (SEM) Amiens Aménagement est un partenaire essentiel du projet : réservation du foncier pour le projet, aide au diagnostic financier du montage de ce type d'opération, orientation du groupe vers l'idée d'un accompagnement professionnel, organisation de visites de sites, mise à disposition de locaux pour des réunions publiques,... . Même si la ville d'Amiens ne peut être considérée comme moteur en matière d'habitat participatif, au moins y a-t-il une disposition des élus à considérer la réussite éventuelle d'un tel projet, qui peut constituer une autre façon de faire la ville, avec des habitants responsabilisés en tant que propriétaires occupants. L'enjeu est fort sur un territoire en reconversion tel que celui-ci de la ville moyenne d'Amiens, en particulier sur ce terrain disposant d'atouts (proximité du centre-ville, ouverture sur le fleuve) mais aussi de quelques handicaps (zone inondable, friche industrielle à dépolluer).



Le futur habitat sur la ZAC La Vallée (source : site MurMur Architecture)

Ingrid Avot, de l'agence A-Tipic, fait fonction d'AMO (accompagnement à la maîtrise d'ouvrage) sur ce projet, comme sur d'autres dans notre échantillon. Là encore, sa prestation est financée grâce au soutien de la Fondation de France et très appréciée par le groupe, en raison de sa qualité et de sa polyvalence : mission d'interface entre le groupe et les différents partenaires ; mission de suivi, notamment architectural et économique du projet ; mission d'aide à la gestion de groupe (modération, ordres du jour, plannings, médiation,...).

La SCIC Habitats Solidaires est également partenaire de ce projet, dans une démarche qui lui est habituelle et qui consiste à concevoir un montage adapté à chaque projet, afin de permettre sa réalisation dans des conditions d'accessibilité à des ménages à revenus modestes. Il s'agit ici pour la SCIC de porter 3 logements en accession aidée (PSLA) et – avec le soutien d'un bailleur local – 1 logement en locatif (PLAI), au sein d'un ensemble de 13 logements, qui sont donc pour les 9 autres logements en accession libre. Il semble que ce petit nombre de logements portés par la SCIC, à la différence de ce qui doit être envisagé dans l'opération de Courdimanche, facilite l'obtention du prêt nécessaire, qui par ailleurs est garantie par Amiens Métropole.

Enfin, l'architecte habitant du projet, qui a notamment animer la phase de programmation participative, a souhaité être épaulé par un autre architecte, externe au groupe et plus centré sur la direction des travaux, afin d'éviter les écueils bien connus rencontrés par les projets dont l'architecte est un habitant (les retours d'expérience au sein des réseaux de l'habitat participatif montrent leur utilité). L'atelier d'architecture écologique Houyez, est donc l'autre architecte du projet, et permet de lui donner une identité écologique forte. Parmi divers éléments contribuant à cette identité, la construction en bois local a permis l'obtention d'une subvention de la chambre régionale d'agriculture.

Intergénérationnel, socialement mixte, accessible au handicap, écologique,... le projet ECT souhaite aussi être inséré dans son quartier, grâce à la mise à disposition de sa salle commune aux associations locales et à la réalisation d'un jardin partagé ouvert. Le projet ECT, lorsqu'il sera réalisé, saura-t-il tenir toutes les promesses qu'il contient ? Seul l'avenir le dira, mais les habitants rencontrés s'interrogent déjà sur ce que sera leur vie commune, ce qui n'est pas si fréquent dans les groupes en phase de montage, confrontés à l'urgence des questions économiques et juridiques et qui ont parfois tendance à délaissé la construction de leur projet social. Le handicap de deux des habitants, le fait que le projet ait été initié par des retraités, ou bien encore les valeurs éthiques partagées,... autant d'éléments qui poussent le groupe à s'interroger sur les questions d'entraide et d'échange de services entre voisins, ce qui nous semble de bon augure.

Projet 4 – Atonix (Courdimanche)

FICHE-SYNTHESE : *Atonix*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Atonix
2	Ville	Courdimanche
3	Code postal	95800
4	Département	Val d'Oise
5	Adresse de réalisation	Boulevard des Chasseurs
6	Zone du projet	Eco quartier dans la ZAC du bois d'Aton, en bas du village
7	Initiateur du projet	Personnes privées
8	Date de constitution du groupe	2011
9	Historique du projet	Un couple en recherche d'un habitat participatif écologique, participe à des ateliers pour un projet d'habitat participatif animés par le parc régional du Vexin. Après différents contacts, le projet est accueilli dans un éco-quartier de Courdimanche. Un groupe se constitue autour des valeurs d'écologie, de participation et de solidarité.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Réseau Inter-régional de l'habitat Groupé et Eco Habitat Groupé

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Promesse de vente
12	Programme architectural	Défini
	Cadre juridique envisagé	SCIA avec deux sociétaires : 1 famille en VEFA et un bailleur social portant les logements des 9 familles en PSLA.
13	Montage financier	Etat novembre 2015 : attente de l'accord de la Caisse des Dépôts pour l'emprunt PSLA d' Habitats Solidaires. Dans l'attente de la constitution de la SCIA, l'association gère les avances des futurs habitants pour financer les différents intervenants dans les phases préalables au permis de construire.
14	Montant total TTC du projet	Budget prévu 3 000 000 € (314 000 € pour un logement de 100 m2 – logement, parties communes et terrain).
15	Partenariat	Mairie de Courdimanche, Habitats Solidaires, Cergy Pontoise Aménagement, ADEME, Fondation de France.
16	Accompagnement	Ingrid Avot (agence A-Tipic)
17	Statut du groupe	Association, statut déposé en décembre 2012
18	Etat du projet	En cours de montage

REALISATION DU PROJET

19	Date d'acquisition du terrain	Promesse de vente signée en février 2015
20	Permis de construire	Accordé en juillet 2015
21	Date de livraison prévue	<i>Non communiqué</i>
22	Insertion dans un projet urbain	Eco-quartier dans la ZAC du Bois d'Aton
23	Surface du terrain	3000 m2 dont 1000 m2 constructibles
24	Surface habitable	1030 m2
25	Maîtrise d'ouvrage	Habitats Solidaires (en attente d'un autre MO)
26	Architecte	Denis Targowla
27	Eco-construction	Construction bioclimatique, passive écologique. Phyto-épuration, cuves de récupération des eaux de pluies et

		noues pour la gestion des eaux pluviales. Toilettes sèches pour plusieurs logements. Eco quartier proche du centre-ville, desservi par bus et RER, borne d'auto-partage prévue (Auto2).
DESCRIPTION DU PROJET		
28	Type de projet	Construction neuve
29	Type d'habitat	Projet d'habitat avec des logements individuels avec parois communes.
30	Exigences architecturales	Construire des bâtiments neufs. Faire des choix architecturaux correspondant à des critères communs. Privilégier le groupement des logements pour une utilisation rationnelle du foncier et une meilleure performance énergétique. Favoriser des matériaux et techniques de construction permettant d'optimiser les performances énergétiques des bâtiments tout en prenant en compte les réalités financières de chacun. La remise à plat du projet pour des raisons économiques a conduit à renoncer à certaines exigences.
31	Nombre de logements	10 logements
32	Surface totale des logements (SHON)	<i>Non communiqué</i>
33	Type de logements	<i>Non communiqué</i>
34	Surface de chaque logement	10 logements de 60 à 120 m2
35	Espaces communs partagés	Salle commune, chambre d'amis, buanderie, atelier
36	Surface espaces communs	Salle de 80m2 (salle commune, chambre d'amis)
37	Jardin	Terrasses privatives et jardin commun
38	Equipements ou moyens mutualisés	Buanderie, atelier
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Non
GROUPE D'HABITANTS		
40	Le groupe actuel est-t-il différent du groupe originel ?	Un seul ménage du groupe initial fait encore partie du groupe, Le groupe a beaucoup évolué depuis sa création. Il est stabilisé depuis 2013.
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	Oui
42	Mode de « recrutement »	Annonces dans le réseau de l'habitat participatif et en local, participation à des manifestations. Les personnes intéressées participent à quelques réunions avant de faire une demande formelle d'intégration du groupe.
43	Nombre de ménages	10
44	Population totale résidente	Une trentaine de personnes
45	Composition des ménages	Diversité de la composition des ménages : personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfant à charge, couples avec enfants.
46	Âges	De 0 à 60 ans
47	Rapport Hommes/Femmes	Equilibré
48	Composition sociale	Informaticien, éducateur, ingénieur, enseignant, artiste, créateur de mode, animateur, intermittent du spectacle, gardien de la paix, entrepreneur, bibliothécaire, secrétaire,...

49	Vie du groupe d'habitants	Visites d'habitats participatifs, réunions régulières avec un temps de convivialité (goûter, repas), moments festifs.
50	Organisation du groupe	Réunions tous les 10 jours environ, une fois par mois, la réunion est animée par Ingrid Avot (AMO). Fonctionnement démocratique avec tour de table, décisions prises au consensus et intervention éventuelle d'une médiation. Temps de réunion consacré à la gestion des crises si nécessaire. Organisation en commission pour répartir les tâches. Le bailleur Habitat Solidaire, majoritaire dans la SCIA, laisse le groupe choisir les intervenants et n'intervient que sur les décisions qui engagent l'investissement.

VALEURS

51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui
52	Ecologie, développement durable	Oui, valeur forte dès le départ du projet. Charte : « conception architecturale active du bâtiment, gestion des espaces, réflexion autour des modes de consommations, gestion de nos déchets, prévention des pollutions, utilisation d'énergies renouvelables et de technologies innovantes ».
53	Auto-construction	Non (autofinition initialement envisagée)
54	Autogestion	Charte : « La participation à la gestion collective est encouragée, mais le niveau d'implication est laissé à l'appréciation de chacun selon un principe d'autorégulation, c'est-à-dire sans système de contrôle formel ».
55	Partage/solidarité	Charte : « Mise en place de projets collectifs bénévoles permettant l'implication de tous et la valorisation du lieu, l'entraide et les échanges de biens et de services entre les habitants ». Ce principe a été éprouvé récemment par le groupe qui a refusé d'envisager, comme le suggérait un nouveau bailleur, d'exclure certains ménages du projet pour des raisons économiques.
56	Propriété collective	Non
57	Non spéculation	Non
58	Echanges de services	Charte : « Favoriser l'entraide, les rencontres et les échanges au quotidien tout en respectant la vie privée, l'espace et l'identité de chacun ».
59	Voisinage	Charte : « Relation avec l'extérieur : le choix est d'être relié à la vie du quartier : en mettant la salle commune en prêt ; en favorisant le développement de système d'économie alternative ».
60	Mixité sociale	Charte : « Dans le but de favoriser la mixité, on recherche la participation d'un bailleur social pour la réalisation d'un logement ». Dans les faits : un ménage en VEFA et 9 en PSLA.
61	Mixité intergénérationnelle	Le principe est inscrit dans la charte et se traduit dans la composition du groupe.
62	Autres	

Le projet Atonix a la particularité d'avoir été initié et entièrement développé par un groupe d'habitants alors qu'au final c'est un bailleur social qui assurera le portage et permettra à neuf familles sur dix d'accéder à la propriété dans le cadre d'un PSLA. En ce sens, c'est un modèle de projet participatif ouvert aux personnes à revenu modeste.

Le groupe, fédéré autour de valeurs d'écologie, de participation et de solidarité, s'est constitué en intégrant de fait mixité socio-économique et mixité générationnelle et a su trouver les ressources dans son environnement pour faire avancer le projet : une municipalité favorable à l'habitat participatif facilitatrice pour le démarrage, un architecte, une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et un bailleur social convaincu de la démarche participative. Cependant, alors que le groupe pensait avoir franchi une étape décisive avec l'obtention du permis de construire à l'été 2015, l'annonce d'une défection possible du bailleur social a réintroduit de l'incertitude dans le projet. Ce nouvel obstacle, qui repousse la perspective d'une livraison du programme à 2018, est ressenti avec lassitude par le couple qui porte le projet depuis l'origine, mais il révèle aussi la maturité et la cohérence du groupe, déterminé à trouver des solutions pour que le projet aboutisse avec l'ensemble de ses membres.

Le projet Atonix possède des atouts qui devraient lui permettre de surmonter cette nouvelle difficulté et d'aboutir si besoin avec un autre bailleur social sans trop céder sur ses objectifs et ses valeurs :

- un groupe d'habitants dynamiques et déterminés qui a su faire appel aux ressources de l'environnement ;
- un accompagnement professionnel qui les a aidés à gagner en efficacité et à surmonter les crises ;
- un bailleur social convaincu de la démarche participative, qui leur a permis de concevoir leur projet avec beaucoup d'autonomie dans un modèle permettant une mixité socio-économique.

1) Un groupe d'habitants dynamiques et déterminés

Un premier groupe s'est constitué en 2009, lors d'ateliers d'habitat participatif animés par le Parc Régional du Vexin. En 2011, ce groupe a trouvé un ancrage pour un projet dans un éco-quartier de Courdimanche. Si le groupe actuel ne compte plus qu'un couple sur les trois qui ont initié le projet, un noyau s'est constitué assez rapidement. Les entretiens témoignent d'un parcours collectif partagé qui a permis à l'ensemble du groupe de monter en compétence et d'élaborer le projet.



*Participation au forum des associations de Courdimanche
Septembre 2015, Photo site Atonix*

Le groupe a appris à se structurer et à améliorer son fonctionnement. A côté des recherches d'informations, des démarches concrètes et de la préparation du programme architectural, la préparation de la charte et des statuts de l'association a été l'occasion d'une réflexion sur les valeurs et la gouvernance groupe. Cette réflexion a porté essentiellement sur la phase projet, permettant en particulier d'afficher les fondamentaux du groupe lors de l'intégration de nouvelles personnes. L'approche du projet de vie dans l'habitat y est encore peu développée.

Si le groupe, rassemblé autour de valeurs d'écologie et d'aspiration à un mode de vie plus solidaire, présente une certaine homogénéité socio-culturelle, il a de fait une réelle mixité générationnelle et socio-économique. C'est ce qui l'a poussé à choisir un modèle faisant intervenir un bailleur social. Le groupe s'est affirmé par rapport aux professionnels, avec un niveau d'exigence élevé. L'accompagnement régulier par Ingrid Avot leur a permis de surmonter une phase critique avec la mise à plat du projet architectural et une modération du groupe.

2) Un accompagnement professionnel pour gagner en efficacité et surmonter les crises

Le groupe a repéré Ingrid Avot, du fait de son expérience personnelle d'habitat participatif avec un montage permettant la mixité socio-économique et lui a demandé d'intervenir sur des missions ponctuelles. Une subvention de la Fondation de France a permis par la suite qu'elle intervienne de façon régulière comme AMO. Architecte urbaniste Ingrid Avot s'est intéressée à l'habitat participatif dans une réflexion sur les domaines où la participation des habitants/citoyens avait un sens, puis s'est engagée pour elle-même dans un habitat participatif en assurant l'assistance à maîtrise d'ouvrage de son projet. Depuis, elle valorise cette expérience en accompagnant, en tant qu'AMO, des projets d'habitats participatifs. Son accompagnement a été apprécié du groupe Atonix, d'une part pour sa double légitimité, en tant que professionnelle (architecte) et en tant que personne ayant vécu elle-même une expérience d'habitat participatif, d'autre part, du fait de la qualité de son animation des réunions où elle est attentive à l'expression de chacun et à la perception par chacun de l'enjeu des discussions et des décisions en cours.

Cet accompagnement semble avoir été décisif pour l'avancement du projet Atonix car il a permis :

- une meilleure structuration du travail du groupe et un gain en efficacité par un meilleur ordonnancement et une priorisation des tâches ;
- une amélioration du dialogue avec les professionnels ;
- le dépassement d'une situation de crise dans le groupe ;
- une mise à plat du programme architectural pour sortir d'une impasse.

« C'est qu'à un moment on s'est retrouvé en mettant ensemble les désirs de chacun à quelque chose de merveilleux, mais un peu cher. Et puis pas si merveilleux que ça finalement parce que ben chacun avait l'impression d'avoir fait des compromis sur son rêve. (...) Donc du coup, Ingrid avec son regard de professionnel, elle a perçu en même temps, je dirais ce qui nous aurait convenu à chacun sur le plan architectural et puis, ben, ce qui était peut-être plus jouable sur le plan financier » (Entretien avec le groupe des futurs habitants).

3) Habitats Solidaires, un bailleur social convaincu de la démarche participative pour un montage qui réclame une grande vigilance dans la gouvernance

Le bailleur Habitats Solidaires était un acteur majeur du projet. C'est lui qui a mis au point ce montage SCIA-PSLA avec Ingrid Avot pour le projet Unisson. Il semble, a priori, un partenaire idéal pour un projet d'habitat participatif avec un engagement social, des valeurs de solidarité, une pratique de la participation et du partenariat avec des habitants dans d'autres contextes, et enfin un

souci d'intervention sur mesure dans les projets pour s'attacher à trouver des solutions à des besoins non satisfaits. C'est pour cela qu'il a répondu à la sollicitation du projet UNISSON et s'est engagé à reproduire le montage pour d'autres projets d'habitat participatif.

Le montage retenu est une combinaison de la SCIA où chaque sociétaire est propriétaire d'une part sociale attributaire et de l'accession aidée en PSLA. Les sociétaires y sont d'une part les futurs propriétaires qui achètent en VEFA, d'autre part le bailleur social pour les logements en PSLA. Le bailleur social emprunte pour financer la construction pour les logements en PSLA et les familles ont un contrat de location pendant un à quatre ans, avec l'objectif d'acheter dans les 4 ans. Au moment du rachat, la famille contracte un prêt avec la banque. Ce montage permet aux familles accédant en PSLA de ne pas avoir à supporter le remboursement de l'emprunt avant d'entrer dans les lieux et donc de ne pas avoir à cumuler remboursement d'emprunt et paiement de loyer.

La particularité du projet Atonix, c'est que le bailleur porte 90 % du projet, un seul foyer étant en accession libre. Son implication a permis d'envisager un projet où neuf des dix familles du projet sont éligibles au PSLA, permettant que le groupe intègre au côté du couple, plus âgé, ayant initié le projet, des jeunes couples et des familles monoparentales.

La SCIA n'a donc que deux membres: le bailleur et la famille en accession libre. C'est sur eux que reposent en grande partie l'équilibre de la gouvernance du projet et la participation effective de l'ensemble des membres du groupe. Ces deux acteurs ont pleinement joué le jeu. Le couple présent depuis le début du projet, occupe cette position particulière, d'être le seul foyer en accession libre. Il est conscient de sa responsabilité dans la gouvernance du projet. S'il a pu avoir parfois un rôle prépondérant, il se sent garant des intérêts du groupe, par rapport au bailleur et utilise de fait sa position spécifique pour être son porte-parole.

Le bailleur Habitats Solidaires n'utilise pas sa position de force dans la SCIA mais s'est efforcé d'accompagner au mieux la démarche participative du groupe. Il a ainsi permis au projet Atonix de fonctionner lors de la phase de montage du projet et d'étude avec la même autonomie qu'un groupe en autopromotion, le laissant libre du choix de ses prestataires. Il est regrettable que mis en difficulté sur un autre de ses champs d'activité, sa participation pour porter le projet à son terme soit remise en question. Si Habitats Solidaires doit se désengager, l'enjeu pour le groupe et son accompagnatrice va être maintenant de trouver un bailleur qui puisse prendre le relais et assurer le portage de l'opération dans le respect du projet tel qu'il a été défini.

Dans ce contexte, il semble essentiel que l'accompagnement par Ingrid Avot puisse se poursuivre pour (entre autres) surmonter l'épreuve d'un changement de bailleur et aider le groupe dans un dialogue avec un nouveau bailleur moins familier de la démarche participative pour négocier les éventuels compromis sans que le projet soit trop dénaturé.



Le projet architectural Atonix, Photo site Atonix

Projet 5 – Le Nouveau Centenaire (Montreuil)

FICHE-SYNTHESE : *Le Nouveau Centenaire*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Le Nouveau Centenaire
2	Ville	Montreuil
3	Code postal	93100
4	Département	Seine Saint Denis
5	Adresse de réalisation	45, avenue Pasteur
6	Zone du projet	Centre-ville, à proximité de la mairie et des transports publics.
7	Initiateur du projet	Municipalité
8	Date de constitution du groupe	1996
9	Historique du projet	En 2008, Dominique Voynet s'engage à mettre fin à la situation de mal logement de travailleurs migrants d'origine Soninké (Mali et Mauritanie) regroupés au sein de l'association Nouvelle France et habitant dans un ancien entrepôt rue du Centenaire depuis 1996 (avec un bail précaire). L'association Pour Loger est chargée en 2010 d'une mission de diagnostic social puis de l'accompagnement d'un projet de co-conception avec les habitants d'un nouveau foyer sous le statut de résidence sociale en cogestion.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	L'association Nouvelle France est en lien avec le COPAF (COLlectif Pour l'Avenir des Foyers). L'association Pour Loger est membre de la FAPIL (Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement) et de divers groupes de travail sur ces questions (avec la Fondation Abbé Pierre notamment).

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Acquis
12	Programme architectural	Défini
	Cadre juridique	Résidence sociale et logement social (PLAI pour 8 logements). Convention de partenariat pour la cogestion de la résidence entre l'Office Public de l'Habitat Montreuillois (OPHM), l'association Pour Loger et l'association des résidents Nouvelle France.
13	Montage financier	Le terrain est mis à disposition par la mairie dans le cadre d'un bail emphytéotique pour 1 € symbolique (le terrain coûte en réalité 1 million d'€). La construction a été financée par des subventions et emprunts spécifiques aux résidences sociales et au logement social (dont aides à la pierre). La région Ile-de-France a financé la construction à hauteur de 13%. Le coût des espaces collectifs a été intégré dans la base servant au calcul des redevances (loyers + charges). Mobilier et équipements financés par subventions (plusieurs fondations) et crowdfunding.
14	Montant total TTC du projet	7 500 000 €.

15	Partenariat	OPHM, Pour Loger, Ville de Montreuil, Région IDF , Préfecture 93, COPAF, Fondation Abbé Pierre, Fondation de France,...
16	Accompagnement	La démarche est accompagnée par Pour Loger en s'appuyant sur la structuration existante des habitants du foyer informel de la rue du Centenaire.
17	Statut du groupe	Tous les habitants sont adhérents de l'association « Nouvelle France » créée en 1996 et signataire du bail de l'ancien foyer.
18	Etat du projet	Réalisé
REALISATION DU PROJET		
19	Date d'acquisition du terrain	Décembre 2013
20	Permis de construire	Accordé
21	Date de livraison	Décembre 2015
22	Insertion dans un projet urbain	LNC est construit sur l'emplacement de l'ancienne friche Audax, dans le même programme architectural que Mundo Montreuil, bâtiment accueillant les bureaux d'associations de solidarité internationale et de défense environnementale.
23	Surface du terrain	1759 m ²
24	Surface de plancher	3400 m ²
25	Maîtrise d'ouvrage	Office Public d'Habitat Montreuillois.
26	Architecte	Atelier Philippe Jean (Paris).
27	Eco-construction	Pas spécifiquement.
DESCRIPTION DU PROJET		
28	Type de projet	Construction neuve.
29	Type d'habitat	Immeuble sur 8 niveaux (sous-sol, rez-de-jardin, 6 étages).
30	Exigences architecturales	L'ensemble du projet architectural a été conçu en concertation avec les futurs habitants, en adéquation avec leur projet social et leurs usages de l'habitat. L'architecture des lieux recherche l'équilibre entre les espaces individuels et collectifs, permet le maintien d'une organisation collective et solidaire (notamment organisation traditionnelle par cantons), est adaptée aux usages (par exemple utilisation de bacs à ablutions).
31	Nombre de logements	38 logements fonctionnant sur le principe du « Condo » québécois. Les «Condos» sont des logements partagés dans lequel chaque locataire est titulaire d'un bail incluant l'usage privatif d'un espace, combiné à l'utilisation d'espaces communs. La résidence est prévue pour loger 133 personnes en chambre simple ou double avec une sur-occupation possible (jusqu'à 193 personnes environ).
32	Surface totale des logements	Environ 3000 m ² (en comptant les espaces semi-collectifs des unités de vie).
33	Type de logements	12 studios, 1 T1 et 3 T2, 22 unités de vie (du T5 au T7). Les unités de vie sont constituées de 4 à 6 chambres individuelles ou doubles et organisées autour d'un salon où les résidents peuvent se réunir et accueillir les proches. Chaque unité de vie comporte une salle de bains comportant 2 douches, 2 WC, 2 lavabos. 8 unités de vie ont des cuisines intégrées. Les autres unités de vie ont accès aux cuisines collectives d'étage.
34	Surface de chaque logement	De 18,47 m ² pour un studio à 148,73 m ² pour la plus grande unité de vie.

35	Espaces communs partagés	Au-delà des espaces semi-collectifs, de nombreux espaces communs à toute la résidence : - une salle modulable en rez-de-chaussée dédiée aux réunions et aux cours (alphabétisation, informatique) ; - un salon de thé/caféteria situé dans le hall et ouvert à tous, résidents, visiteurs et habitants du quartier (géré par l'association Nouvelle France) ; - un espace de stockage, deux bureaux, une laverie, un garage à vélos, un atelier et des jardins.
36	Surface espaces communs	440 m ² (sans compter les espaces semi-collectifs).
37	Jardin	Collectif (+ espaces extérieurs tels que cours, coursives et terrasses).
38	Equipements ou moyens mutualisés	Une laverie commune gérée par l'association Nouvelle France.
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Restaurant associatif à venir.

G R O U P E D ' H A B I T A N T S

40	Le groupe actuel est-t-il différent du groupe originel ?	Groupe stable composé d'environ 200 travailleurs d'origine Soninké, constitués en association d'habitants pour l'organisation de leur vie dans le foyer informel de la rue du Centenaire. C'est ce groupe qui a emménagé dans le nouveau foyer.
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	Oui
42	Mode de « recrutement »	Sur critères sociaux d'accès au logement social, conditions remplies par tous les habitants. Mais la liste des entrants dans le nouveau foyer est établie à partir de celles des travailleurs Soninké ayant habité dans l'ancien foyer informel.
43	Nombre de ménages	Uniquement des hommes seuls.
44	Population totale résidente	193
45	Composition des ménages	Hommes célibataires en France, mais qui ont la charge de leurs familles restées au pays (Mali, Mauritanie).
46	Âges	Diversité des âges : essentiellement des hommes en âge de travailler + quelques adolescents (envoyés par leurs familles pour leur éducation) et un logement collectif pour des retraités alternant les séjours en France et dans leur pays d'origine.
47	Rapport Hommes/Femmes	100 % d'hommes.
48	Composition sociale	Hommes d'origine Soninké, travaillant en France. Beaucoup sont militants syndicaux et surtout militants par rapport à leur situation de vie (revendication de pouvoir continuer à vivre ensemble, dans le respect d'une structuration sociale et économique adaptée à leur mode de vie en France et au soutien économique de leur famille et plus largement de leur canton d'origine).

49	Vie du groupe d'habitants	Les habitants ont été impliqués, individuellement et collectivement aux différentes étapes de la conception et de la construction de leur lieu de vie, au cahier des charges architectural et au suivi des travaux. Ils ont également été impliqués dans la conception de la cogestion de la résidence sociale, cogestion dont ils sont aujourd'hui partie-prenantes à travers l'association Nouvelle France. L'ensemble de cette démarche a nécessité un très grand nombre de réunions : - réunions hebdomadaires du groupe de travail composé de Pour Loger et d'une quinzaine de représentants des résidents ; - réunions trimestrielles entre les partenaires actifs (OPHM et ville, Architecte, Pour Loger) ; - réunion du comité de pilotage (ensemble des partenaires du projet). Les résidents mettent en œuvre leurs propres réunions : gestion de l'ancien foyer, préparation et validation des décisions lors de la phase de conception, et maintenant co-gestion du nouveau foyer. Enfin, la vie sociale informelle du foyer est très riche : cuisine et prise des repas en commun par cantons ; nombreux échanges, par unités de vie ou au bar de la résidence ; etc.
50	Organisation du groupe	Le groupe est organisé en cantons, suivant les cantons d'origine. Chaque canton a d'une part ses doyens, parmi lesquels est nommé le doyen de la résidence et ses délégués dans l'association Nouvelle France. Les délégués, des hommes plus jeunes, ne représentent pas spécifiquement leur canton mais ce sont eux qui participent activement à la démarche de co-conception et de cogestion animée par Pour Loger. Ils en réfèrent régulièrement au doyen qui organise si besoin des assemblées réunissant l'ensemble des habitants pour les informer et débattre de certains points. Le doyen, éclairé par les avis des délégués et en particulier du président de l'association, annonce les décisions ou les points de désaccord que les délégués doivent retravailler dans la démarche participative. Les conflits au sein du groupe sont gérés par les doyens et les délégués et remontent éventuellement jusqu'au doyen de la résidence. L'Association pour Loger a posé le cadre de la démarche participative et de co-conception en permettant un dialogue entre les différents partenaires, une écoute et une prise en compte des intérêts, contraintes et marges de manœuvre de chacune des parties prenantes.
VALEURS		
51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Non
52	Ecologie, développement durable	Oui (choix d'un mobilier fabriqué en France).
53	Auto-construction	Non
54	Autogestion	Il s'agit d'une cogestion : association des habitants, association Pour Loger et OPHM.

55	Partage/solidarité	Solidarité économique : le montant des loyers du logement partagé par les retraités est réparti sur l'ensemble des locataires, pour pouvoir les accueillir gratuitement. Solidarité pour les repas, ceux qui ont du travail cotisent pour l'achat des denrées pour la préparation des repas du soir, auquel participera l'ensemble du canton. L'organisation par Canton permet aussi l'organisation de la solidarité économique par rapport aux cantons d'origine au Mali et en Mauritanie.
56	Propriété collective	Non
57	Non spéculation	Non
58	Echanges de services	Organisation collective adaptée de l'organisation traditionnelle en canton pour certaines tâches en particulier les repas (les jeunes font la cuisine pour préparer le repas du soir des habitants du canton).
59	Voisinage	Restaurant associatif qui sera ouvert sur le quartier, commerces en pied d'immeubles sur rue, cœur d'îlot ouvert et synergie avec Mundo Montreuil. Concertation avec les riverains sur le projet.
60	Mixité sociale	Faibles écarts de revenu au sein d'une communauté de travailleurs Soninké relativement homogène.
61	Mixité intergénérationnelle	Modalité spécifique d'accueil des retraités prévue à la conception et accueil ponctuel d'adolescents (pour des raisons éducatives).
62	Autres	Démarche d'insertion par l'habitat et le travail : l'association Pour Loger assure un suivi et éventuellement une aide administrative pour les habitants du Centenaire ; des habitants du foyer sont salariés de Pour Loger pour assurer certaines tâches (accueil, entretien, maintenance) auxquelles ils sont formés. Les résidents du foyer sont en lien avec leurs cantons d'origine (aide au développement, nombreux projets de solidarité).

Le projet du Nouveau Centenaire est l'un des plus étonnants que nous ayons eu à investiguer dans le cadre de cette étude. Il s'agit là d'une formidable innovation sociale, au sens d'une réponse inédite à un problème social, qui repose sur l'implication des personnes concernées par ce problème et la collaboration d'acteurs institutionnels agissant traditionnellement de façon séparée¹. La résidence du Nouveau Centenaire constitue un projet qui révolutionne l'habitat participatif, en démontrant que celui-ci peut être très social, soit accessible à des personnes complètement exclues de ce type d'habitat en France à l'heure actuelle. Le foyer du Nouveau Centenaire révolutionne aussi le modèle des résidences sociales, en démontrant que celles-ci pourraient être réellement conçues et gérées avec leurs futurs habitants.



L'entrée de la résidence, Photo A. Labit

La configuration très particulière dans laquelle un tel projet a pu émerger est donc à étudier avec attention. 3 conditions essentielles dans la réussite du projet sont à observer :

- l'existence d'un groupe d'habitants très cohésif, mais aussi très structuré dans ses modes d'organisation et de décision ;
- un contexte politique et institutionnel favorable à une telle expérimentation ;
- un formidable travail de médiation entre les habitants et les partenaires institutionnels du projet (office HLM, municipalité, préfecture, région) de la part de l'association Pour Loger.

1) Un groupe d'habitant très cohésif et très structuré

L'association Nouvelle France, aujourd'hui représentante des résidents du foyer du Nouveau Centenaire, a une histoire longue, qui naît au moment de la démolition d'un ancien foyer en 1980. 200 des résidents de ce foyer, qui refusent d'être relogés de façon éparpillée en Ile de France, seront hébergés pendant 15 ans dans des baraquements en préfabriqués (rue de la Nouvelle France), puis pendant 20 ans dans un foyer informel (rue du Centenaire). Ce groupe, même s'il s'est renouvelé au fil des générations, n'a jamais abandonné son projet de vie collective et solidaire. Il s'est constitué dans la lutte pour le respect de sa dignité et dans la gestion au quotidien d'un habitat très précaire. Le groupe a su s'organiser et maintenir une discipline collective pour permettre à environ 200 personnes d'habiter dans des conditions matérielles très difficiles, et assurer les différentes fonctions du logement (repos, repas, hygiène, convivialité,...). Le groupe est constitué d'hommes Soninkés qui partagent une même culture. Le groupe sait s'appuyer sur des modes d'organisation traditionnels (par origines géographiques, les cantons et par âges, les doyens) tout en utilisant les compétences des plus jeunes (les délégués) : des personnes qui maîtrisent mieux la langue et engagés dans le syndicalisme sur leur lieu de travail (un quart des résidents sont syndiqués, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale).

« Ils ont un fonctionnement communautaire fort, mais ils ont un fonctionnement collectif très important. C'est ça la grosse différence, c'est ça la grande force de Centenaire (...) Le communautaire, c'est le bien des miens. Le collectif, c'est le bien de tous. C'est ça pour moi la grande différence (...) C'est qu'il y a des gens qui sont des délégués, des représentants des habitants et qui ne défendent pas leur canton et qui défendent tous les habitants. Peu importe d'où qu'ils soient et comment ils s'appellent et c'est ça la grosse différence. Mais c'est

¹ Voir par exemple : CLOUTIER, Julie (2003), « Qu'est-ce que l'innovation sociale ? », Cahier du *CRISES*, Collection Études théoriques – no ET0314.

parce que les gens, à centenaire, ont une approche, une connaissance de ce qu'est le collectif » (Entretien avec l'association Pour Loger).

Ce fonctionnement démocratique du groupe habitants, au-delà de sa cohésion culturelle et de sa solidarité en interne, serait donc une condition essentielle de sa capacité à participer à la co-conception puis à la cogestion de la résidence du Nouveau Centenaire.

2) Un « alignement des planètes » au niveau politique et institutionnel

Longtemps victime d'un refus de l'ancienne municipalité de Montreuil de considérer sa situation en matière d'habitat, l'association Nouvelle France a bénéficié de l'attention de Dominique Voynet, dès son élection en 2008. Elue verte, sensible à la démarche de l'habitat participatif, Dominique Voynet peut compter sur le soutien d'Emmanuelle Cosse, nouvelle élue verte régionale à partir de 2010, puis de Cécile Duflot, nouvelle ministre verte du logement à partir de 2012. La municipalité de Montreuil saura aussi s'appuyer sur les services de l'Etat (préfecture de Seine Saint Denis qui reconnaît comme légitime la demande de l'association Nouvelle France) et sur son opérateur HLM, impliqué dans plusieurs opérations d'habitat participatif (Le Luat, La maison des Babayagas, Le Praxinoscope).

Cette heureuse configuration, qui voit tous ces partenaires soutenir le projet, se traduit très concrètement par des apports financiers : mise à disposition d'un terrain en plein centre-ville pour 1 euro symbolique par la municipalité ; contribution hors normes de près d'un million d'euros de la région à la construction. Les 3 cogestionnaires de la résidence font des efforts pour se répartir les charges : l'OPHM en baissant ses frais de gestion par logement ; les habitants en acceptant des redevances un peu plus élevées que ce qu'ils avaient imaginé ; l'association Pour Loger en assumant une partie des frais généraux sur ses fonds propres. Plus globalement, cette configuration unique se traduit par une volonté commune de trouver des solutions à tous les problèmes qui doivent être affrontés, de faire des compromis entre les contraintes et les exigences des uns et des autres. La confiance s'installe et permet à chaque acteur de faire sa part du chemin. Ainsi, par exemple, l'OPHM trouve-t-il la solution d'inclure du logement social au montage pour déclencher certains financements (aides à la pierre), les résidents acceptent de répartir entre eux ces logements (studios, T1 et T2) un peu plus chers et qui ne correspondent pas vraiment à leur demande. Le montage principal en résidence sociale, permet quant à lui de répartir le financement des espaces communs sur les charges des locataires (ce qui est impossible dans le cadre du logement social). L'association Pour Loger note que l'OPHM « *a fait des pieds et des mains, des miracles d'équilibre pour pouvoir construire son immeuble tout en conservant l'engagement de ne pas pratiquer un loyer de plus de tant* ». La DRHIL ne met aucune opposition au système de pré-attribution des logements, qui prévoit par convention un premier peuplement du nouveau foyer par les résidents de l'ancien foyer.

La bonne volonté de chaque acteur est évidemment essentielle pour que soient surmontés nombre d'obstacles, souvent réputés infranchissables. Mais l'autre élément est la confiance instaurée entre les différents acteurs du projet. Dans l'émergence de celle-ci, le rôle de médiateur joué par l'association Pour Loger a été déterminant.

3) Une méthodologie particulière de médiation et d'accompagnement

L'association Pour Loger assume, avec un grand professionnalisme, une posture essentielle à la réussite du projet du Nouveau Centenaire, qui est par ailleurs toujours la sienne face aux situations de mal logement : celle de médiation entre des univers qui doivent travailler ensemble pour résoudre ces situations, mais ne se comprennent pas.

« Le droit au logement pour tous est une réalité qui doit être mise en place et parce que on pensait, à la création de l'association, que entre les personnes qui étaient en recherche de logement, ou mal logements avérés et les bailleurs sociaux et les associations qui s'occupaient d'accompagner les familles, les préfectures, les mairies qui étaient les réservataires, il y avait une telle distance, donc de fait il y a avait une incompréhension complète » (Entretien avec l'association Pour Loger).

Tenir cette posture de façon efficace, implique de la part de l'association une éthique et une méthodologie rigoureuses, dont les caractéristiques majeures apparaissent les suivantes :

- l'indépendance par rapport aux donneurs d'ordre ;
- la transparence (énoncer la vérité des faits, vérifier chaque information, ne pas modifier son discours d'un interlocuteur à l'autre, ne pas choisir des représentants ou des alliés au sein du groupe, mais travailler avec tout le groupe) ;
- la capacité à affronter les conflits ;
- le respect de l'autre, mais en posant ses propres limites et contraintes ;
- un engagement total (qui va parfois au-delà de ce qui a été financé ou du temps de travail rémunéré) pour accompagner les habitants jusqu'au bout, même dans un environnement hostile.

L'accompagnement du groupe habitants mis en œuvre par Pour Loger (financé pour partie grâce au soutien de la Fondation de France) apparaît alors comme un « travail profond », qui nécessite bien évidemment énormément de temps. Pour tout un tas de raisons, manque de temps, de financement d'une telle démarche ou manque de compétences sur ce champs, peu d'expériences d'accompagnement de groupe de ce type sont mises en œuvre.

« Donc du coup, je pense que avec n'importe quel groupe, on peut faire n'importe quelle expérience collective, avec n'importe quel groupe, on peut trouver à l'intérieur de ce groupe, des gens qui vont, qui vont porter une expérience d'habitat collectif (...) Et je crois qu'on n'a pas suffisamment de savoir-faire en France. Et je crois que c'est ça le problème ; on commence par le mauvais biais. On dit il n'y a pas assez d'habitat collectif. Non. Il n'y a pas assez de gens qui savent travailler en collectif avec des groupes. Donc du coup il n'y a pas de projet collectif, très peu, que ce soit en habitat ou autre chose » (Entretien avec l'association Pour Loger).

Cette confiance tissée au fil du temps entre tous les interlocuteurs du projet a permis que sorte de terre cette résidence sociale co-conçue par ses résidents, tout à fait unique en France, parfaitement adaptée aux modes de vie de ces travailleurs et comportant un dispositif spécifique pour les retraités. Les conditions nous semblent réunies pour que cette expérience de co-conception devienne aussi au fil du temps une expérience de cogestion réussie. La clarté des rôles de chacun, illustrée par le tableau de répartition des tâches entre les 3 cogestionnaires², est un gage de confiance. Le groupe est rassuré par la présence de Pour Loger, qui reste effective au sein de la résidence, tandis que, depuis le début, l'OPHM est rassuré par le fait que son interlocuteur, notamment en matière de garantie du paiement des redevances, soit Pour Loger.

² Voir : « Tableau illustrant la gestion tripartite » dans le dossier de demande subvention à la Fondation de France (Appel à projets 2015).

Projet 6 – Les Bogues du Blat (Beaumont)

FICHE-SYNTHESE : *Les Bogues du Blat*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Les Bogues du Blat
2	Ville	Beaumont
3	Code postal	07710
4	Département	Ardèche
5	Adresse de réalisation	Serre du Blat
6	Zone du projet	Hameau d'un village de montagne (très dispersé)
7	Initiateur du projet	Mairie de Beaumont
8	Date de constitution du groupe	Groupe constitué au fur et à mesure de la démarche participative débutée en mars 2010 (mais qui se dissoudra en cours de démarche).
9	Historique du projet	Dans le cadre de son PLU (2006), la commune de Beaumont souhaite faire venir de jeunes ménages en proposant du locatif. Après plusieurs réunions publiques, une démarche participative démarre en mars 2010 : un groupe se constitue au fil des réunions et participe à la conception de son habitat entre 2010 et 2012. La construction démarre en 2012 pour une livraison de 3 maisons (1 ^{ère} tranche) début 2013. La construction de 3 nouvelles maisons démarre en 2016 (2 ^{ème} tranche).
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Non

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Terrain communal
12	Programme architectural	Défini, y compris pour la 2 ^{ème} tranche du projet à venir.
	Cadre juridique	Locatif social
13	Montage financier	Financements classiques du logement social ; subvention de la région et du département (qui accepte aussi d'être caution du prêt de la Caisse des dépôts) ; emprunt par la commune – qui fait office de bailleur – d'environ la moitié du montant global (remboursé par les loyers) ; fonds propres de la commune ; autres subventions (Fondation de France, programme européen Leader, réserve parlementaire, etc.).
14	Montant total TTC du projet	Environ 500 000 € pour la 1 ^{ère} tranche de 3 maisons (même montant prévu pour la 2 ^{ème} tranche de 3 maisons)
15	Partenariat	Mairie de Beaumont : maître d'ouvrage/bailleur Association « local à Louer » (ALCA) : animation de la démarche participative (formation par Stéphane Gruet, AERA) Atelier Construire : maître d'œuvre/architecte Association « A demeure » (Valérie Cudel) : mises en relation diverses, conseils. Et les financeurs et soutiens : Fondation de France, département, région, PACT 07, PNR, etc.

16	Accompagnement	ALCA : constitution du groupe et accompagnement de ce groupe dans la conception architecturale et du projet de vie. Les élus de Beaumont ont été très présents tout au long de ce processus et encore aujourd'hui.
17	Statut du groupe	Association « Les Bogues du Blat » créée en juillet 2014.
18	Etat du projet	Les trois premières maisons sont occupées depuis 2013, la deuxième tranche démarre.
REALISATION DU PROJET		
19	Date d'acquisition du terrain	1999
20	Permis de construire	Septembre 2010
21	Date de livraison	Livraison de la première tranche au début de l'année 2013.
22	Insertion dans un projet urbain	Châtaigneraie à flanc de montagne dans l'un des hameaux de la commune de Beaumont.
23	Surface du terrain	9804 m ² .
24	Surface de plancher	Potentiellement environ 100 m ² de surface habitable par maison.
25	Maîtrise d'ouvrage	Commune de Beaumont
26	Architecte	Atelier Construire
27	Eco-construction	Construction bois, toilette sèches, isolants écologiques et locaux, récupération des eaux pluviales, phyto-épuration, chauffage au bois.
DESCRIPTION DU PROJET		
28	Type de projet	Construction neuve
29	Type d'habitat	Maisons pensées en lien avec le territoire et le paysage.
30	Exigences architecturales	Nombreuses exigences écologiques qui n'ont pu toutes être satisfaites dans un cadre de logement social.
31	Nombre de logements	4 logements dans 3 maisons pour la première tranche, 3 maisons/logements pour la deuxième tranche
32	Surface totale des logements	Environ 200 m ² pour la 1 ^{ère} tranche.
33	Type de logements	1 ^{ère} tranche : 2 logements T2 dans deux maisons (avec espaces supplémentaires à autotfinir ou en cours de finition). 2 studios dans la 3 ^{ème} maison.
34	Surface de chaque logement	Très variable suivant les aménagements et finitions : de 42 m ² minimum pour un studio simple à plus de 100 m ² sur 3 étages pour une maison entièrement finie.
35	Espaces communs partagés	Le projet de maison commune ayant été suspendu faute de financement, tous les espaces communs sont pour l'instant extérieurs.
36	Surface espaces communs	Vaste mais en extérieur uniquement.
37	Jardin	Les habitants ont aménagé un petit jardin privatif à côté de leur maison et un jardin partagé (potager).
38	Equipements ou moyens mutualisés	Parking, matériels divers, projet de four à pain, de poulailler, etc.
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Exploitation de la châtaigneraie + divers projets qui seront menés par l'association (stages, vente de produits locaux, etc.).
GROUPE D'HABITANTS		
40	Le groupe actuel est-t-il différent du groupe originel ?	Le groupe formé au début de la démarche participative a éclaté juste avant la fin de la construction. Seuls 2 couples issus du groupe initial habiteront finalement le projet.

41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	Un logement de la deuxième tranche reste à attribuer.
42	Mode de « recrutement »	Dans la démarche initiale : par cooptation du groupe. Celle-ci ayant échoué, la mairie, en tant que bailleur, recrute à présent les locataires en leur présentant le groupe et le projet.
43	Nombre de ménages	1 ^{ère} tranche : 4 ménages, 2 ^{ème} tranche : 3 ménages.
44	Population totale résidente	Aujourd'hui 5 adultes et des enfants, à terme 6 adultes supplémentaires et des enfants.
45	Composition des ménages	Deux femmes seules avec leur enfant, une couple et leurs 2 adolescents, un couple en cours de séparation (l'homme reste dans le projet). 3 nouveaux ménages pour la deuxième tranche, dont deux sont des familles déjà connues.
46	Âges	Plutôt homogènes, trentaine et quarantaine.
47	Rapport Hommes/Femmes	Un tout petit peu plus de femmes que d'hommes.
48	Composition sociale	Naturopathe, menuisier, maçon, professeur de danse, employée municipale... des personnes dotées de petits revenus, mais ancrées dans l'écologie et l'économie alternative.
49	Vie du groupe d'habitants	Petit groupe d'habitants (5 adultes) très solidaire et qui pratique beaucoup d'activités en commun : jardin potager, entretien de la châtaigneraie, organisation de fêtes, etc.
50	Organisation du groupe	Fonctionnement informel vu la taille du groupe. Mais le groupe devra s'ouvrir aux nouveaux habitants de la 2 ^{ème} tranche et a déjà entreprise de se structurer en association pour gérer tous ces projets futurs (animations, exploitation de la châtaigneraie, vente de produits locaux, etc.).

VALEURS

51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui rédigée par le groupe initial, non utilisée par le nouveau groupe d'habitants.
52	Ecologie, développement durable	C'est l'une des bases essentielles du projet.
53	Auto-construction	Auto-finition pour une partie de l'aménagement intérieur. Auto-construction envisagée pour la future salle commune.
54	Autogestion	Association pour gérer les produits de la châtaigneraie et d'autres activités de l'association.
55	Partage/solidarité	Oui, très important.
56	Propriété collective	Non
57	Non spéculation	Non
58	Echanges de services	Aides et échanges divers dans l'habitat et au-delà (hameau/village).
59	Voisinage	Relations de voisinage avec les personnes âgées du hameau facilitées par la présence des très jeunes enfants.
60	Mixité sociale	Pas au sein du groupe, mais le projet modifie la composition de la population du hameau : arrivée de personnes en situation économique relativement précaire mais avec un bagage culturel.
61	Mixité intergénérationnelle	Pas au sein du groupe, mais le projet modifie la composition de la population du hameau : arrivée de personnes jeunes, avec enfants.
62	Autres	Bien plus qu'un projet d'habitat : un projet de développement local, participatif et solidaire (revitalisation d'une petite commune de montage dispersée entre plusieurs hameaux).

Bien plus qu'un projet d'habitat participatif, la belle réalisation des Bogues du Blat constitue un projet de développement local original. Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2006, la commune de Beaumont a souhaité mettre en œuvre une urbanisation maîtrisée autour de l'habitat existant : il s'agissait d'accueillir sur la commune des jeunes ménages avec enfants (afin de maintenir l'école et de redynamiser une commune à la population vieillissante) en les aidant à développer une activité professionnelle et en leur proposant du logement social (le prix du foncier est élevé dans cette région touristique du sud de l'Ardèche). Cette politique communale va bénéficier d'une rencontre déterminante avec Valérie Cudel du programme de la Fondation de France « Les nouveaux commanditaires ». Un projet très original d'habitat participatif, à Haute Qualité Humaine (HQH)³ va naître, qui sera réalisé par l'atelier Construire de Patrick Bouchain. Il est fait appel à Stéphane Gruet, initiateur d'une démarche participative d'accession progressive à la propriété, pour former les élus et une association locale à l'accompagnement de ce projet d'habitat participatif. Après plusieurs réunions publiques, la démarche accompagnée par l'association « Local à louer » (ALCA) démarre en mars 2010 : un groupe se constitue au fil des réunions et participe à la conception de l'habitat entre 2010 et 2012. La construction démarre en 2012 pour une livraison des 3 maisons de la première tranche début 2013. La construction des 3 maisons de la 2^{ème} tranche démarrait au moment de notre enquête.

Le projet peut être qualifié aujourd'hui d'entièrement réussi : de jeunes familles se sont installées aux Bogues du Blat et mettent en œuvre entre elles un projet de vie très solidaire, qui rayonne sur le hameau et l'ensemble de la commune. Pourtant, rien ne s'est passé comme prévu... on peut même considérer que le projet des Bogues du Blat a rencontré une multitude d'obstacles. Ce projet a bien failli ne jamais voir le jour, ou bien produire un résultat qui n'aurait pas du tout été conforme à ses ambitions de départ. Il importe donc d'essayer de comprendre ce qui s'est passé pour tenter d'en dégager un certain nombre d'enseignements utiles.

1) Un projet qui croise toutes les difficultés attachées à l'habitat participatif

La première difficulté à laquelle s'est heurtée la mairie, que conte avec humour une élue, a été de trouver un opérateur de logement social qui accepte de porter un tel projet.

« Ça a été beaucoup conflictuel on va dire avec l'office HLM, qui évidemment trouvait le projet bien, mais ça c'était en paroles, mais ça ne correspond pas du tout, du tout à leurs normes. Parce que eux, les habitants ne choisissent rien du tout (...) les offices hlm ont une liste et on est inscrit et on passe à son tour. Tandis que nous ce n'était pas ça, et ensuite, il y avait d'autres choses qui les ont fait tiqués, c'étaient les toilettes sèches, parce que ça, ils ne sont pas du tout habitués et ensuite quand on a parlé du projet d'accession progressive à la propriété alors c'était fini, ils ne voulaient plus de nous » (Entretien avec une élue).

L'obligation qui s'en suit pour la commune, très attachée à son projet, de faire office de maître d'ouvrage et de bailleur, a eu au moins deux conséquences :

- une forte réticence de la préfecture à donner à la commune un agrément logement social qui lui permette l'obtention de certaines aides et prêts (l'intervention d'un élu local permettra finalement de surmonter cet obstacle) ;
- l'impossibilité du montage en SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété), auquel étaient et restent attachés certains habitants.

Au-delà, les élus sont amenés à affronter des problèmes techniques divers et variés, auxquels ils sont mal préparés (appel d'offre infructueux, complexité des normes de construction en matière de sécurité ou d'accessibilité, etc.). Ainsi le projet traîne-t-il en longueur, ce qui a pu décourager certains membres du groupe de futurs habitants qui s'est constitué. Le chantier lui-même, complexe, verra les coûts par maison dériver, passant d'environ 100 000 € à près de 170 000 €. Mais toutes ces difficultés sont surmontées par des élus qui ne renonceront jamais et sauront toujours trouver les appuis dont ils ont besoin, notamment auprès de la Fondation de France.

³ En référence à la norme HQE (Haute Qualité Environnementale).

Au-delà de tous ces problèmes d'ordre « technique », le plus gros désagrément qu'aura connu ce projet nous semble être d'ordre « social », liée à la démarche participative mise en œuvre. Cette démarche comprend la constitution d'un groupe habitants et l'accompagnement de sa participation à la conception du programme architectural et l'élaboration de son projet de vie. La démarche conduite par l'association ALCA est inspirée de celle développée par Stéphane Gruet au sein de l'AERA⁴. La formation des animateurs de l'ALCA par Stéphane Gruet a-t-elle été suffisante ? L'adaptation des principes de la démarche au contexte local a-t-elle été envisagée ? La méthode elle-même est-elle pertinente, ou plutôt, était-elle au point au moment où elle a été développée sur Beaumont ? Nous n'avons pas les éléments pour répondre à ces questions. Toujours est-il que le groupe constitué au fil du temps se disloquera complètement pendant la phase de construction.

Ce ne sont donc pas – en dehors de deux familles, qui avaient quitté le groupe et qui ont été relancées par la mairie – les membres du groupe initial qui habiteront finalement aux Bogues du Blat. Le principe de la cooptation des nouveaux habitants par le groupe déjà constitué, qui se déroule par vote à bulletin secret après 5 participations des candidats, décrit comme « violent » par l'un de nos interlocuteurs, n'apparaît par ailleurs pas adapté à ce projet. Derrière cet habitat participatif, il y a en effet un projet de développement local de la mairie : les critères du groupe (assez peu explicites) et ceux des élus (très précis pour leur part : recruter de jeunes familles qui ont des enfants et souhaitent les scolariser dans la commune) ne sont pas les mêmes. Ainsi, le groupe comprend-il longtemps des personnes relativement âgées, qui auraient peut-être eu quelque peine à entretenir la vaste châtaigneraie, ou encore des personnes très soucieuses d'habitat écologique, alors qu'il s'agit aussi d'un projet d'habitat social, qui doit correspondre aux normes de coût de ce type d'habitat. La démarche apparaît ambiguë, oscillant entre phases d'ouverture à la créativité du groupe et phases de resserrement autour du cahier des charges des élus, qui participent aux réunions du groupe avec voix délibérative. Mal cadrée, la démarche conduit ainsi à beaucoup de déceptions ; elle est décrite comme peu transparente et peu claire, impropre à susciter la confiance entre les parties prenantes.

Depuis la dislocation du groupe, la mairie a recruté par petites annonces, par relations, bouche à oreille et a choisi les futurs locataires parmi ceux qui remplissent les conditions de revenu et sont intéressés par un tel projet, après l'avoir visité et avoir rencontré les habitants déjà installés. Si l'on observe la belle dynamique qui s'est mise en place entre les premiers habitants des Bogues du Blat et leur voisinage, on ne peut que constater que cette méthode est la bonne. Elle est en tout cas cohérente avec le projet des élus.

2) Un projet de développement local participatif et solidaire réussi

Le groupe actuel d'habitants est de petite taille (4 ménages/5 adultes et des enfants) et ne fonctionne que depuis un peu plus de deux ans. Ces 4 ménages partagent déjà beaucoup de choses et ont une vie collective importante :

- travaux en extérieur (aménagement du jardin potager, entretien de la châtaigneraie, découpe du bois, etc.) ;
- organisation de moments conviviaux, y compris ouverts au hameau et au village (fête des lampions, pique-nique, etc.).

Le groupe d'habitants est très solidaire en interne (échanges de services, entraide dans l'éducation des enfants, soutien dans les moments difficiles, etc.) et vis-à-vis de son voisinage. Les personnes plus âgées présentes au début du projet ne se sont finalement pas installées dans les logements, mais la dynamique intergénérationnelle qu'apportent ces jeunes familles rayonne sur tout le hameau. Les liens se créent assez spontanément, constitués d'entraide (courses, bois, visite à l'hôpital...) et de transfert de savoir-faire (greffe des châtaigniers). Les jeunes enfants facilitent le contact et les jeunes mamans sont heureuses que leurs enfants soient au contact de personnes âgées alors que les grands-parents sont éloignés géographiquement. Au-delà du hameau, les manifestations organisées par ce groupe d'habitants constitué en association, permettent de dynamiser toute la commune et de créer du lien social.

« Là quand on avait fait le pique-nique à Pâques on était quand même entre 50 et 60 personnes dont quelques-uns qui étaient pas du hameau. Sinon, la plupart qui était du hameau ou du village. Il y a des gens qui habitent pas loin les uns des autres ou sur la même commune mais comme c'est très éparpillé qui s'étaient pas vus depuis très longtemps et qui nous ont dit : "mais c'est génial ! vous le refaites l'année prochaine !" (...) On a envie de faire des liens avec les gens. On n'est pas venus s'isoler là pour être tous seuls, sur notre nombril. Au

⁴ Actions, Etudes et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville.

contraire. On a envie vraiment de faire du lien avec les gens autour » (Entretien avec une habitante).

Cette remarquable insertion sur le territoire est d'autant plus notable qu'une certaine hostilité des locaux existait au départ face à l'installation de nouveaux habitants dans le cadre du logement social (selon le préjugé hélas répandu : logement social = cas social). Si les voisins des Bogues du Blat sont donc heureux de ces nouveaux voisins, l'installation dans ce hameau perché dans la montagne semble aussi avoir donné une dynamique à des personnes en situation précaire : un logement stable dans un très bel endroit ; un bon équilibre entre calme, solitude et présence solidaire du voisinage ; un cadre pour développer ses projets personnels et des projets collectifs en synergie avec la commune. Le groupe d'habitants fonctionne pour l'instant de façon informelle pour discuter des projets et en fonction des besoins. Une grande entente entre les habitants rend la prise de décision très fluide. Mais ce groupe est destiné à s'ouvrir aux futurs habitants de la 2^{ème} tranche de 3 maisons et anticipe donc son fonctionnement à venir. Le groupe a créé une association qui réunit au-delà des habitants : voisins, participants aux premières activités de l'association, etc. L'association est en voie de structuration de son fonctionnement, qui prendra plus d'ampleur au fur et à mesure de la mise en œuvre des nombreux projets prévus (stages, vente de produits locaux, animations diverses sur la commune, accueil de visiteurs, etc.).

Enfin, à côté de ces aspects sociaux auxquels nous nous sommes attachées en cohérence avec les objectifs de notre enquête, il nous faut souligner la remarquable qualité architecturale des maisons dessinées par l'atelier de Patrick Bouchain, et leur insertion parfaite dans cet incroyable paysage ardéchois.



Photo L. Julienne (next.libération.fr)

Projet 7 – Résidence René Amand (Poitiers)

FICHE-SYNTHESE : *Résidence René Amand*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Résidence René Amand
2	Ville	Poitiers
3	Code postal	86000
4	Département	Vienne
5	Adresse de réalisation	Rue René Amand
6	Zone du projet	Quartier des 3 cités, Cité Saint Cyprien, zone ANRU
7	Initiateur du projet	Groupe d'habitants
8	Date de constitution du groupe	2006
9	Historique du projet	Heurtés par les projets de rénovation d'une barre HLM du bailleur SIPEA, un noyau d'habitants se mobilise. Epaulés par le centre socio-culturel (CSC) des 3 Cités, les habitants (dans et hors résidence) ont réalisé une enquête sur leurs besoins et envies pour le quartier (2008). Les habitants se constituent en association (l'Espoir) en 2011. Un véritable partenariat se met en place entre l'association l'Espoir, le CSC et le bailleur SIPEA, qui débouche sur différents projets : rénovation de l'immeuble intégrant l'émergence d'un projet d'espace commun porté par les habitants ; création d'un centre de santé porté par les habitants ; démarche participative de prise en compte du vieillissement des locataires.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Non

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Non nécessaire/Rénovation
12	Programme architectural	Immeuble reconstruit sur lui-même et agrandi en présence des locataires par épaississement de 4 mètres sur toute sa longueur et création d'une extension érigée sur le pignon sud du bâtiment principal (logements neufs + espace convivial et espace service en RDC). Plusieurs logements rénovés sont désormais adaptés au vieillissement/handicap.
	Cadre juridique	Locatif social
13	Montage financier	La résidence constitue la pièce maîtresse d'un projet ANRU de réhabilitation du quartier Saint Cyprien. SIPEA finance sur fonds propres et avec des prêts (CDC, CARSAT) la moitié du projet de rénovation de la résidence, qui est subventionné pour l'autre moitié (ANRU, Collectivités, Etat, Feder, etc.)
14	Montant total TTC du projet	Près de 20 millions d'euros
15	Partenariat	Les habitants, le CSC, le bailleur SIPEA, l'ANRU, le comité de quartier.... La ville de Poitiers est réticente face à ce projet atypique et n'en est pas partie prenante active.
16	Accompagnement	Centre socio-culturel des 3 cités
17	Statut du groupe	Association l'Espoir créée en 2011. Mais tous les habitants de la résidence n'en sont pas membres, tandis que des habitants du quartier, hors résidence, en sont membres.
18	Etat du projet	Réalisé

REALISATION DU PROJET

19	Date d'acquisition du terrain	Années 50 pour la construction de l'immeuble initial
20	Permis de construire	/
21	Date de livraison	Début 2015
22	Insertion dans un projet urbain	Rénovation zone ANRU
23	Surface du terrain	<i>Non communiqué</i>
24	Surface de plancher	<i>Non communiqué</i>
25	Maîtrise d'ouvrage	SIPEA
26	Architecte	Interne SIPEA
27	Eco-construction	Logements BBC

DESCRIPTION DU PROJET

28	Type de projet	Rénovation
29	Type d'habitat	Immeuble collectif (R+9)
30	Exigences architecturales	Rénovation en site occupé, avec modernisation, adaptation, agrandissement de certains logements.
31	Nombre de logements	205 logements : 189 (bâtiment principal) + 16 (annexe neuve) Dont : 9 de plein pieds aménagés pour des personnes à mobilité réduite et 60 adaptés aux seniors
32	Surface totale des logements (SHON)	Un peu plus de 12000 m ²
33	Type de logements	4 T1, 72 T2 classiques, 5 T2 adaptés, 60 T3 classiques, 64 T3 adaptés
34	Surface de chaque logement	T1 : 23/31 m ² T2 : 42/55 m ² T3 : 68/71 m ²
35	Espaces communs partagés	Espace services aux personnes + espace collectif et convivial
36	Surface espaces communs	450 m ²
37	Jardin	Non
38	Equipements ou moyens mutualisés	Salle commune
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Centre de santé

GROUPE D'HABITANTS

40	Le groupe actuel est-t-il différent du groupe originel ?	Dès le départ, pas de groupe à proprement parlé, mais un noyau d'habitants de la résidence, et au-delà (quartier), impliqués dans le projet participatif de rénovation (et d'autres projets). Ce noyau constitué d'un peu plus d'une dizaine de personnes a peu varié. En ce qui concerne la résidence, la rénovation a conduit à en régénérer le peuplement, grâce à une charte d'orientation de peuplement souhaitant favoriser la mixité sociale et signée par tous les partenaires. Les jeunes ménages, actifs avec emplois, sont venus compléter la population initiale : retraités, personnes seules, personnes en précarité. La moyenne des revenus des locataires a augmenté de 300 euros entre 2012 et 215.
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	<i>Non communiqué</i>
42	Mode de « recrutement »	Modes habituels du locatif social avec charte de peuplement et convention pour logements seniors et personnes à mobilité réduite.

43	Nombre de ménages	<i>Non communiqué</i>
44	Population totale résidente	<i>Non communiqué</i>
45	Composition des ménages	Très diversifiée.
46	Âges	Près d'un tiers de retraités (60 logements adaptés seniors)
47	Rapport Hommes/Femmes	Équilibré.
48	Composition sociale	Classes populaires, dont population d'origine immigrée. Le noyau des habitants mobilisés (dans ou hors résidence) est plutôt constitué par des femmes retraitées syndiquées, ayant connu le chômage en fin de carrière. 9 logements sont réservés à des personnes à mobilité réduite. Aujourd'hui, malgré la mise en œuvre de la charte de peuplement favorisant la mixité sociale, la part des habitants ayant une activité précaire reste de près d'un quart.
49	Vie du groupe d'habitants	La vie du groupe d'habitants n'était pas la priorité du noyau mobilisé, partant du principe que la solidarité entre habitants existait déjà. Avec l'ouverture d'une salle conviviale, celle-ci se met toutefois en place de façon plus formelle, avec le soutien d'un animateur du CSC (réalisation du 1 ^{er} Noël de la résidence).
50	Organisation du groupe	Forme associative classique pour les habitants mobilisés au sein de l'association l'Espoir.

VALEURS

51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Non (c'est d'ailleurs la demande du bailleur aux habitants d'en rédiger une qui les a heurtés et a suscité leur mobilisation).
52	Ecologie, développement durable	Non
53	Auto-construction	Non
54	Autogestion	Co-gestion par les habitants, avec le CSC, du centre de santé et des activités de l'association l'Espoir (animation et petits services aux habitants).
55	Partage/solidarité	Vécu par les habitants comme « naturel » et ne demandant pas de formalisation dans une charte ou un autre type d'outil.
56	Propriété collective	Non
57	Non spéculation	Non
58	Echanges de services	Oui
59	Voisinage	Rencontres et repas dans la salle conviviale, entraide au quotidien.
60	Mixité sociale	Oui, avec l'installation de ménages plus aisés dans l'immeuble qui est devenu attractif.
61	Mixité intergénérationnelle	Oui, principe fort de la résidence.
62	Autres	Les habitants mobilisés défendent une vision orientée sur la création d'emploi de proximité pour soutenir les habitants fragilisés, plutôt que sur la solidarité entre citoyens (même si celle-ci existe de fait).

La résidence René Amand n'est pas un projet d'habitat participatif au sens strict. Il s'agit davantage d'une démarche participative concernant une question d'habitat, mise en œuvre dans un quartier dit difficile. C'est à ce titre que nous avons souhaité étudier ce cas, faisant l'hypothèse que ce dernier pouvait éventuellement préfigurer ce que serait l'habitat participatif dans le futur, s'il venait à se développer dans les quartiers d'habitat social en tant que démarche-projet véritablement partenariale entre habitants et bailleur. Le rôle central joué ici par le centre socio-culturel (CSC) du quartier montre, s'il en était besoin, que cette médiation entre les deux partenaires que sont les habitants et le bailleur est encore aujourd'hui nécessaire pour que la parole des uns et des autres puisse être entendue et qu'ils parviennent à travailler ensemble. Le cas de la résidence René Amand est toutefois si atypique, qu'il paraît difficile d'en tirer des conclusions définitives en matière d'habitat participatif en logement social.

Nous revenons tout d'abord sur cette histoire très particulière, qui aboutit aujourd'hui à un projet élargi qui dépasse la seule question de l'habitat en quartier social, pour interroger plus globalement la vie des habitants dans ces quartiers (santé, emploi,...). Nous tentons ensuite de tirer les enseignements de ce cas en matière d'habitat participatif, qui sans pouvoir être généralisés, nous semblent néanmoins très riches.

1- Entre participation et conflits : l'histoire d'un partenariat entre des habitants, un bailleur et un centre socio-culturel aboutissant à un projet global de quartier

Au départ de l'histoire étonnante de la résidence René Amand, il y a bien une question d'habitat. Mais cette histoire aboutit aujourd'hui à l'existence, dans et autour de la résidence, d'un projet global de quartier, qui tente de proposer des réponses aux problèmes rencontrés par les habitants. Sous la pression des habitants, soutenus par le CSC des 3 cités, le Bailleur social SIPEA s'est trouvé en quelque sorte embarqué dans une démarche participative, bien plus qu'il ne l'a initiée. En 2006, l'ANRU recommande la destruction de la barre HLM de la rue René Amand, tandis que le bailleur, qui a besoin de cette typologie de petits logements, souhaite plutôt la rénover. Mais les projets du bailleur passent mal auprès des habitants.

« C'est parce que SIPEA a voulu imposé une charte de solidarité au départ. C'est à partir de là que les gens ont réagi. Et c'est grâce à ça qu'on en est arrivé là » (Entretien avec une habitante).

Au sein de cette barre HLM, appelée parfois « l'immeuble de la honte », la solidarité intergénérationnelle et interculturelle est une réalité vécue, qui n'a pas besoin de charte. Les habitants, tous confrontés à des situations difficiles (chômage, monoparentalité, vieillesse, handicap, racisme,...) sont solidaires car ils n'ont pas d'autres choix. Un petit collectif d'habitants prend les choses en main, en se tournant d'abord vers l'association nationale CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie), qui les orientera à son tour vers le comité de quartier et surtout le CSC des 3 cités. Ce dernier va épauler les habitants dans la mise en œuvre d'une méthodologie (constitution de groupes de travail, réalisation d'une enquête, puis d'un diagnostic santé) qui leur permettra de mettre à jour leurs besoins, de se structurer en association et de définir au fil du temps différents projets pour le quartier, dont le projet phare de création d'un centre de santé (en lien avec la fédération nationale des centres de santé).

L'association l'Espoir, créée en 2011, par des habitants de la résidence René Amand et du quartier, porte donc aujourd'hui plusieurs projets hébergés au sein de la résidence et qui rayonnent à partir d'elle pour améliorer l'image de ce quartier défavorisé :

- l'animation d'un espace collectif et convivial ;

- la co-gestion d'un espace de services comprenant le centre de santé et une permanence d'aide administrative (espace qui devrait s'enrichir à termes d'autres services).



La salle commune du RDC, Photo A. Labit

Le 1^{er} gros évènement qui a eu lieu dans la salle conviviale du RDC de la résidence est l'organisation de 3 repas à Noël pour les personnes seules (70 personnes sont venues). Des habitants se retrouvent tous les jours dans cette salle, dont l'animation sera épaulée à terme par un animateur du CSC financé par AG2R à mi-temps pendant 4 ans. Le centre de santé correspond à une préoccupation forte des habitants qui éprouvent de nombreux problèmes au quotidien (mal-être, addiction,...) et des difficultés d'accès à la médecine classique (précarité économique, difficultés de communication ou culturelle,...). Après bien des obstacles, liés entre autres à l'opposition de la mairie ou encore de l'ordre des médecins, le centre a pu ouvrir en 2016 avec 6 salariés (3 médecins, une secrétaire et deux personnes pour le ménage). C'est un financement de type participatif qui a dû venir compléter les subventions acquises.

L'association l'Espoir doit aujourd'hui céder la gestion à une association plus professionnalisée, tout en restant au CA de cette nouvelle association et en gardant l'« espoir » que les choses restent dans les mains des habitants. L'autre service proposé depuis 2013 est l'aide administrative, gratuite mais réservée aux adhérents de l'Espoir et assurée par un salarié en contrat aidé (porté en partie par la mission locale) dont les compétences relèvent de celles de l'écrivain public (CV, aides aux étrangers, etc.). Tous ces projets ont été et sont soutenus par le bailleur qui a mis à disposition des locaux et est membre du CA de l'association l'Espoir, mais plus encore par le CSC des 3 cités. Les habitants continuent de se mobiliser, de faire émerger les besoins des habitants et envisagent à présent de développer des services d'aide de proximité, tels que du bricolage ou de l'aide pour transporter ses courses auprès des personnes âgées, handicapées, sans voiture.

Face à tous ces besoins, qui excèdent la question de l'habitat tout en lui étant intimement liés, les habitants défendent une philosophie qui pourra paraître l'inverse de celle de l'habitat participatif. Si c'est bien aux habitants de se mobiliser pour faire émerger leurs besoins d'aide au quotidien, la réponse à ces derniers doit se traduire par de la création d'emploi et ne saurait relever uniquement de l'entraide informelle. Il importe de considérer la posture de chacune des parties prenantes de ce projet atypique, pour tenter d'en dégager quelques enseignements utiles en matière de participation habitante.

2- Postures des parties prenantes et bilan d'une démarche participative originale

La posture des habitants de la résidence René Amand et du quartier Saint Cyprien de Poitiers en général, a peu à voir avec celles des initiateurs traditionnels de projets d'habitat participatif. On est ici face à une population précarisée, fortement stigmatisée, « en colère »... La mobilisation d'une

partie de ces habitants s'est faite sous la conduite d'une minorité active, que l'un de nos interlocuteurs appelle affectueusement « le gang des mamies » : des femmes retraitées, anciennes ouvrières ayant éprouvé le chômage et formées à la lutte syndicale pour plusieurs d'entre elles. Il n'est pas question pour ces femmes de faire de la figuration dans des programmes participatifs, mais bien de faire entendre la voix de ceux qu'elles nomment les « sans voix », tout en dénonçant les carences des institutions (pouvoirs publics, bailleur,...). Leur sensibilité à la question du chômage les conduit à privilégier la création d'emploi de proximité, plutôt que la solidarité entre habitants, qui de toute façon est un incontournable de la vie de ces quartiers. Mais ce positionnement conduit à un paradoxe : dès lors qu'il y a création d'emploi et professionnalisation du service, sa gestion tend à échapper aux habitants.



Visite du centre de santé avec des habitantes, Photo A. Labit

Le CSC se trouve placé au cœur de ce paradoxe. En soutenant les habitants dans tous leurs projets et en contribuant à leur réalisation dans des conditions optimales grâce à ses salariés, le CSC prend le risque de l'épuisement de ses forces vives et celui d'être remis en cause par les habitants qui se sentent dépossédés. Le risque aussi de l'inconnu.

« Si c'est d'accompagner les habitants, il faut se mettre en posture pour les accompagner. Et ben, ça veut dire que parfois vous allez sur des chemins dont vous ne maîtrisez pas la route. C'est ça qu'on a fait. C'est de dire : on ne sait pas où on va, et on accepte » (Entretien avec le CSC).

Pour le CSC des 3 cités, la réhabilitation de la résidence René Amand reste une expérience formidable, qui a été fortement médiatisée et devrait donc essaimer comme une véritable référence en matière de participation habitante dans les quartiers, malgré toutes ses difficultés et les oppositions importantes qu'elle a rencontrées, en particulier de la part de la municipalité. Pour cette dernière, cette expérience participative, qu'elle n'a aucunement suscitée, présentait de nombreux dangers, dont celui de voir les citoyens s'approprier des questions qui relèvent habituellement des politiques publiques (habitat, santé, culture, etc.). Le succès et la médiatisation de l'expérience ont conduit depuis la municipalité à tenter d'accompagner la démarche, ne serait-ce que pour s'assurer de la qualité des services rendus aux habitants, en contribuant désormais à son financement.

Enfin, c'est peut-être chez le bailleur, que l'étonnante opération de rénovation de la résidence René Amand aura suscité (et suscite encore) le plus de remises en cause. SIPEA s'est fortement impliqué en jouant le jeu de la participation habitante (concertation sur la rénovation, mise à disposition des espaces communs à loyer réduit,...). Menée en contexte habité, la rénovation a pu susciter de fortes contestations de la part des habitants, ce qui est toujours le cas aujourd'hui dès lors que ceux-ci s'estiment insuffisamment écoutés (qualité des finitions, pannes d'ascenseur,...). Pourtant, là aussi, l'expérience est fortement valorisée comme fondatrice d'une autre façon de produire du logement

et d'accompagner des habitants au quotidien, devenue incontournable dans ces quartiers qui présentent de nombreux risques d'explosion sociale. L'une des conséquences de cette expérience aura été d'inciter le bailleur SIPEA et le CSC des 3 cités à approfondir leur partenariat autour des questions de participation habitante. Ainsi, la démarche I2HS (Innovation Habitat Habitant Senior) – initiée au moment de la rénovation de la résidence puis déclinée sur d'autres quartiers – a-t-elle vu ces deux partenaires, épaulés par un consultant, concevoir une nouvelle méthodologie de prise en compte du vieillissement dans les quartiers qui intègre les seniors eux-mêmes⁵.

Si l'on ne peut donc ici tout à fait parler d'habitat participatif au sens strict, du moins s'agit-il bien d'une démarche participative en matière d'habitat social, qui nous a parue éclairante au regard des enjeux de l'étude commandée par la Fondation de France. L'un des enseignements les plus porteurs de cette expérience nous semble être la mise en œuvre d'une mixité sociale « par le haut ».

« On a toujours des gens en difficulté à l'intérieur de l'immeuble. Par contre, on a intégré des gens avec des revenus, heu, parfois assez hauts. On a été surpris (...). C'est un des seuls immeubles sur lequel j'ai une liste d'attente (...). Le 2ème point. Et c'est un point qu'on a pas mesuré, c'est que la situation des gens qui sont restés dans l'immeuble, même les plus précaires, s'est améliorée (...). Quand tu prends en compte les gens en rénovant complètement leur immeuble, ils ont tendance à se reprendre en charge eux-mêmes (...). Donc c'est aberrant de mettre autant d'argent dans une barre. Sauf qu'elle est devenue un signal à l'intérieur du quartier. Elle contribue à sa transformation. Elle est un symbole. Elle est un endroit où on a organisé la diversité et la mixité. Et c'est un endroit où un projet a été porté par les habitants, qui structure la vie de la résidence et bien au-delà, du quartier » (Entretien avec le bailleur SIPEA).



La nouvelle résidence René Amand, Photo A. Labit

⁵ C'est cette démarche qui a été soutenue par la Fondation de France. Voir : G. Gorgette, V. Divoux et R. Amberg, *Vieillir chez-soi parmi les autres. Le référentiel I2HS*, SIPEA Habitat, tome 1/2012 et tome 2/2014.

Projet 8 – ToitMoiNous (Villeneuve d’Ascq)

FICHE-SYNTHESE : *ToitMoiNous*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	ToitMoiNous
2	Ville	Villeneuve d'Ascq
3	Code postal	59650
4	Département	Nord
5	Adresse de réalisation	8, rue du 8 mai 1945 (quartier de la Cousinerie)
6	Zone du projet	Ville
7	Initiateur du projet	Personnes privées (seniors au départ)
8	Date de constitution du groupe	2010/2011
9	Historique du projet	Projet initié dans le cadre de l'Université du Temps Libre : travail de réflexion sur la place des personnes âgées dans la ville, en lien avec des chercheurs, initié en 2002 et qui fait émerger un groupe de seniors souhaitant vieillir ensemble dans un habitat dit « groupé autogéré ». Le groupe devient intergénérationnel au fil du temps.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Eco Habitat Groupé Nord Pas-de-Calais (EHG NPDC)

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Acquis
12	Programme architectural	Défini
	Cadre juridique envisagé	Copropriétaires + locataires : structure collective de gouvernance à trouver au-delà de l'association d'habitants actuelle (coopérative ? copropriété donnant un mandat aux locataires ?).
13	Montage financier	Projet porté par le bailleur Notre Logis : accession libre (quelques foyers seulement), accession aidée (PSLA : quasi 2/3 des logements), locatif social (1/3 des logements).
14	Montant total TTC du projet	4 millions
15	Partenariat	Bailleur Notre logis, Promoteur KIC (Kieken Immobilier Construction), Commune, Fondation de France
16	Accompagnement	Réseau : EHG NPDC AMO : bailleur, architecte + Ingrid Avot
17	Statut du groupe	Statut associatif du groupe d'habitants (qui devra peut-être évoluer). Juin 2011 : dépôt statuts de l'association dénommée Habitat groupé seniors puis Habitat groupé solidaire.
18	Etat du projet	En cours de réalisation : arrêt chantier pour campagne de fouille archéologique

REALISATION DU PROJET

19	Date d'acquisition du terrain	2014
20	Permis de construire	Accordé 11 juin 2015
21	Date de livraison prévue	Février 2018
22	Insertion dans un projet urbain	Programme « Plurielle » de 45 logements (promoteur KIC)
23	Surface du terrain	3000 m ²
24	Surface de plancher	1860 m ²
25	Maîtrise d'ouvrage	Nom : Bailleur Notre Logis

26	Architecte	Noémie Kieken (Kieken N'Co)
27	Eco-construction	Haute performance énergétique (HPE).
DESCRIPTION DU PROJET		
28	Type de projet	Construction neuve
29	Type d'habitat	Collectif, comprenant plusieurs parties accolées : immeubles R+3 et R+2, maisons en bande.
30	Exigences architecturales	Eviter le côté barre d'immeuble, un bâtiment « en rondeurs ». Des appartements qui ressembleraient à des maisons pour les familles avec enfants. Coursives pour certains et pas pour d'autres.
31	Nombre de logements	23 logements (dont un logement commun et 2 T3 réunis en un T6).
32	Surface totale des logements	Environ 1700 m ²
33	Type de logements	Du T2 au T6
34	Surface de chaque logement	T2 = 50 m ² , T6 = 120 m ²
35	Espaces communs partagés	Salle polyvalente (60 m ²), chambre d'hôte, atelier, buanderie + garage à vélos, terrasse/solarium.
36	Surface espaces communs	124 m ² (hors extérieurs).
37	Jardin	Collectif
38	Equipements ou moyens mutualisés	Non pour l'instant (hors buanderie)
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Non
GROUPE D'HABITANTS		
40	Le groupe actuel est-t-il différent du groupe originel ?	Très différent. Seul le couple initiateur est présent depuis le début. Groupe seniors qui est devenu intergénérationnel par la rencontre avec de jeunes familles. Puis 2 vagues de départ (au moment des choix de logements/démarrage du chantier, puis de son interruption au moment des fouilles archéologiques)
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	Groupe quasi complet
42	Mode de « recrutement »	Surtout par le réseau de l'habitat participatif : le groupe a beaucoup communiqué, organisé d'événements, portes ouvertes, etc. Une commission recrutement composée de 2 personnes rencontre les candidats qui ont donné une lettre d'intention, puis rend compte au grand groupe. Les candidats doivent venir à 3 réunions avant cooptation.
43	Nombre de ménages	21
44	Population totale résidente	30 adultes/17 enfants
45	Composition des ménages	Nombre de personnes seules : 10 Nombre de familles monoparentales : 3 Nombre de couples sans enfant : 3 Nombre de couple avec enfants : 5
46	Âges	Groupe très mixte. De 28 à 75 ans pour les adultes, mais quasi la moitié de retraités + 60 ans (13 personnes).
47	Rapport Hommes/Femmes	18 femmes (dont 8 seules)/11 hommes (dont 3 seuls).

48	Composition sociale	Classes moyennes, quelques jeunes familles à très faibles revenus, mais plutôt des professions de service (enseignement, éducation, animation, santé). Des « militants » (alternative sociale), mais pas tous. Une personne en situation de handicap + petite diversité d'origines géographiques/culturelles (3 personnes).
49	Vie du groupe d'habitants	Une vie de groupe ancienne et riche, structurée au départ autour de la question vieillissement (enquête, conférences). Nombreux séminaires, temps de formation, voyage d'étude, notamment en tant que membre du réseau EHG NPDC. Ainsi que des temps de loisir (journée visite, auberge espagnole après réunions en grand groupe, etc.).
50	Organisation du groupe	Leadership du couple fondateur + secrétaire de l'association, qui gèrent beaucoup de choses. Nombreuse réunions (1 par mois minimum en grand groupe) + 1 journée complète/trimestre pour travailler de façon approfondie + fonctionnement par commissions (animation, architecture, projet de vie, recrutement, gestion des conflits,...) plus ou moins actives en fonction du temps du projet. Recherche d'un système de décision intermédiaire entre vote et consensus. Une commission de gestion des conflits qui peine à formaliser une méthodologie, mais principe de vigilance acquis. Gouvernance du groupe dans le futur habitat qui reste à définir.

VALEURS

51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui, travaillée très tôt, mais qui doit être reprise aujourd'hui car le groupe a bougé, en lien avec le travail sur le futur projet de vie.
52	Ecologie, développement durable	Oui, mais pas première.
53	Auto-construction	Non
54	Autogestion	Oui, valeur forte reliée au mouvement de l'habitat groupé autogéré dont est membre le projet TMN.
55	Partage/solidarité	Valeur de l'entraide, espaces communs, mais pas de mutualisation d'équipements évoquée (sauf buanderie). Une certaine solidarité financière entre les plus et les moins aisés.
56	Propriété collective	Non
57	Non spéculation	Non
58	Echanges de services	Oui. Important, de nature intergénérationnel en particulier.
50	Voisinage	Envisagé par rapport au quartier, dit « village de l'habitat participatif » grâce à la proximité des projets déjà existants Anagram et Hagrobi .
60	Mixité sociale	Oui, valeur forte et qui se traduit dans les faits. Plusieurs retraités propriétaires et des jeunes familles, dont monoparentales, à faibles revenus. Se traduit par une mixité des statuts d'occupation : accession libre, accession aidée et locatif social.
61	Mixité intergénérationnelle	Valeur principale, arrivée au fil du temps du développement du projet, aujourd'hui revendiquée par tous. Se traduit dans les faits par une mixité d'âges, réelle et équilibrée, même si groupe des retraités plus important.
62	Autres	

Le projet ToitMoiNous n'est désormais plus très loin d'aboutir : une dernière étape (celle des fouilles archéologiques) reste à franchir pour que le chantier reprenne et aboutisse à la livraison du bâtiment prévue en 2018. Pour les habitants qui ont suivi ce projet depuis le début et en ont vécu toutes les péripéties, c'est un projet qui aura été long et difficile à aboutir. Mais ces habitants, qui étaient présents à l'origine du projet – que l'on peut faire remonter à 2002, au moment des premières réflexions sur la place des seniors dans la ville dans le cadre de l'université du temps libre – ne sont plus que deux : le couple fondateur du projet. Pour eux, le chemin aura été semé d'embûches et ils en témoignent aujourd'hui avec une certaine amertume. Mais nombre des habitants qui vont finalement intégrer ce projet, sont arrivés bien plus tard, notamment toutes les jeunes familles qui ont rejoint un projet qui se voulait pensé pour des seniors au départ (en 2011) et sera finalement intergénérationnel. On peut aussi entendre l'avis du bailleur et de l'architecte de ce projet, qui l'ont pris en main en 2012/2013, et pour qui il représente un projet qui se sera fait relativement rapidement et n'aura pas rencontré d'obstacles majeurs.

Le projet ToitMoiNous, de par cette histoire particulière, est donc un projet qui possède selon nous le double avantage :

- d'être porté par un groupe d'habitants très moteur, qui a pu structurer sa gouvernance et son projet de vie au fil du temps ;
- d'être accompagné par des opérateurs professionnels (bailleur, architecte, AMO, etc.) qui ont permis la réalisation concrète de ce projet en satisfaisant au critère d'une véritable mixité socio-économique.

4) Un groupe d'habitants très moteur

Le groupe actuel ne ressemble pas à celui qui s'est constitué en 2010/2011 pour fonder un « habitat groupé solidaire », suite au long travail d'étude sur la question des seniors dans la ville mené par l'association des retraités et préretraités villeneuvois (ARPET) en lien avec des chercheurs de l'université de Lille. Pour autant, le groupe actuel, issu d'une fusion avec un groupe de jeunes familles, dont la plupart se sont finalement retirés, bénéficie de cette histoire longue : la mémoire s'est transmise au fil des départs et des arrivées. Le couple Verley, fondateur du projet d'habitat groupé solidaire, déjà fortement impliqué auparavant dans le travail d'étude sur la question du vieillissement dans la ville, incarne cette continuité du projet. Le groupe a connu bien des vicissitudes : nombreux conflits, renoncements et départs, nouvelles arrivées, et surtout les diverses déconvenues liées à un projet innovant et complexe (soutien mitigé du maire, terrains envisagés puis qui doivent être abandonnés, contraintes techniques des divers partenaires, etc.). Si cette histoire contée avec humour, mais aussi amertume par Régis Verley⁶, a pu épuiser ceux

⁶ Régis Verley, *Si les ToitMoiNous m'étaient contés*, version de novembre 2014 (ce document est mis à jour en continu).

qui l'ont vécu dans son entièreté, on peut aussi faire l'hypothèse qu'elle a permis de structurer un groupe au fil du temps, même si sa composition a beaucoup évolué.

Surtout, le groupe d'habitants est resté fidèle à ses valeurs et à une grande partie de ses exigences, tout en sachant aux moments décisifs, faire les compromis nécessaires à l'avancement et l'aboutissement du projet (ainsi, par exemple, le groupe a-t-il su accepter que le nombre de logements passe d'une quinzaine à une vingtaine afin que le projet soit économiquement viable). Le groupe a su évoluer – est encore en train d'évoluer – du point de vue de son leadership. Le fort leadership du couple fondateur du projet, auquel on peut désormais associer la secrétaire de l'association, a permis la continuité du projet, de satisfaire à la préférence des partenaires professionnels d'avoir un seul interlocuteur pérenne dans le temps, de régler divers problèmes ou conflits sans déstabiliser le groupe dans son entier. Mais outre que ce leadership est épuisant pour ceux qui le porte, il peut aussi empêcher les autres membres du groupe de se responsabiliser sur le projet, soit encore le collectif des membres qui le compose de se constituer comme « groupe mûre ». C'est cette « épreuve » là aussi, que le groupe est en passe de réussir aujourd'hui et qui sera essentielle dans la prochaine phase – l'habitat au quotidien – qui l'attend. Les autres membres du groupe, sont prêts à prendre leurs responsabilités, ils disposent des compétences et de l'enthousiasme nécessaires. Ils partagent les valeurs du projet initial, qu'ils n'ont eu aucune peine à s'approprier, et sauront apporter une dynamique nouvelle au projet, tout en respectant ses fondateurs.



*Pendant le tournage du reportage d'ARTE,
« Le Meilleur est à venir », Photo S. Jainski*

Le groupe ne dispose pas aujourd'hui de tous les « outils » qui lui seront nécessaires dans la gestion de son habitat au quotidien (structure de gouvernance aboutie et partagée, procédure de gestion des conflits ou du turn over, etc.), mais il a bâti des bases solides : charte, première mouture d'un projet de vie, commissions gestion des conflits ou recrutement qui ont commencé à travailler, etc. Même s'il a été ces dernières années accaparé par le montage du projet (conception du bâti et des logements, modèle économique, répartition des logements, etc.), le groupe n'a pas cessé de « travailler » à son projet de vie et à sa gouvernance, sans négliger les temps de convivialité nécessaires à sa cohésion. Le groupe a su chercher des solutions à tous les obstacles rencontrés, et surtout, se faire accompagner. L'environnement des ToitMoiNous est, selon nous, l'autre point fort de ce projet.

5) Un accompagnement et un montage pertinents

Les pratiques réflexives initiées dans le cadre d'un travail de recherche-action autour de la question du vieillissement ont été poursuivies par le groupe par la suite. Le soutien de la Fondation de France a été déterminant, dans la mesure où il a permis de financer plusieurs temps de travail avec des experts, ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) d'Ingrid Avot. Ces temps de travail accompagnés ont notamment permis que s'élabore au sein du groupe une vraie réflexion sur le vivre ensemble et la solidarité entre générations, qui n'est pas si courante dans les groupes intergénérationnels.

« Difficile en vérité de demander à des gens, intéressés, curieux mais encore hésitants, de s'engager à financer un projet qui n'a pas de consistance. On ne sait où on va aller, à quoi va ressembler le futur habitat. Et je pense qu'un soutien, même modeste, en cette phase de démarrage est un coup de pouce essentiel. Merci à la Fondation de nous avoir fait confiance. »⁷

Si la mixité socio-culturelle ne saurait être revendiquée par ce projet (milieux relativement homogènes de ce point de vue), la mixité socio-économique, par contre, est avec la mixité générationnelle, le 2^{ème} trait saillant du projet des ToitMoiNous. Cette mixité a été rendue possible par l'implication d'un bailleur. Dans le cadre d'une négociation avec le promoteur et en cohérence avec sa politique, le bailleur a poussé le groupe à augmenter la part de logement social sous forme d'accession aidée ou de locatif au sein du projet. La règle des 3/3 (1/3 d'accession libre, 1/3 d'accession aidée, 1/3 de locatif social) verra finalement la part de l'accession libre réduite (cantonnée finalement à 3 ménages). Ce sont ainsi des jeunes familles, des familles monoparentales, ainsi que des femmes seules retraitées, soit des ménages disposant de faibles revenus, qui pourront habiter dans le projet, aux côtés de couples d'actifs ou de retraités plus aisés.

Le bailleur Notre Logis est un acteur majeur du projet, celui qui va rendre possible le rêve des ToitMoiNous.

« Nous avec les ToitMoiNous on était prêt à innover et plusieurs fois ils nous ont poussés à déroger à des choses qu'on faisait habituellement, à aller plus loin. Si le groupe d'habitants ne pousse pas et n'est pas moteur, le projet je pense qu'il a du mal.... Il faut quand même que le groupe il soit battant et qu'il sache ce qu'il veut obtenir » (Entretien avec le bailleur).

Au-delà de la volonté indéniable du groupe, plusieurs caractéristiques du bailleur nous semblent essentielles pour que son partenariat avec le groupe se déroule dans les meilleures conditions possibles :

- la sensibilisation à la thématique de l'habitat participatif, incarnée comme souvent par des personnes (le directeur, le responsable de programme eux-mêmes) ;

⁷ Régis Verley, op. cit.

- la volonté et la capacité d'innovation, liée à une petite taille et une politique de responsabilité sociale ambitieuse ;
 - une compétence ancienne et reconnue sur le champ de l'accèsion aidée (PSLA) ;
 - une grande disponibilité, sous-tendue par l'envie de faire du projet ToitMoiNous un modèle reproductible ;
 - un fort pragmatisme, qui dégage des solutions à chaque problème à chaque étape du projet (ouverture du dispositif PSLA à des retraités ; dimensionnement « raisonnable » des espaces communs et utilisation du dispositif des Locaux Communs Résidentiels pour leur financement ; recherche d'un dispositif *ad hoc* de pré-attribution pour les locataires ; etc.)
- Ainsi le bailleur, malgré quelques frottements avec le groupe habitants, et surtout ses leaders, a-t-il toujours su faire avancer le projet, notamment grâce à une collaboration efficace avec l'architecte du projet. La grande disponibilité de cette architecte jeune et enthousiaste, la compétence de l'AMO Ingrid Avot – déjà mentionnée sur d'autres projets soutenus par la Fondation – et enfin le compagnonnage bienveillant de l'association Eco Habitat Groupé Nord-Pas de Calais (EHG NPdC)... sont d'autres ingrédients encore de cet environnement favorable du projet, qui nous apparaissent essentiel dans sa réussite.



La maquette du projet, Source : Site Eco Habitat Groupé NPdC

Projet 9 – Callisto (Toulouse)

FICHE-SYNTHESE : *Callisto*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Callisto
2	Ville	Toulouse
3	Code postal	31000
4	Département	Haute-Garonne
5	Adresse de réalisation	Écoquartier Vidailhan Rue Maurice Genevoix, 31130 Balma
6	Zone du projet	Proche du centre-ville de Balma (moins de 4km). Station de métro à proximité (station Balma-Grammont). A 10 minutes du centre de Toulouse en métro.
7	Initiateur du projet	Ville de Balma et AERA (Actions, Études et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville)
8	Date de constitution du groupe	Callisto est un projet initié par des institutions et non pas par un groupe d'habitants. Le groupe s'est donc constitué progressivement à partir de 2012 suite aux appels à candidatures de l'association AERA et de la SA HLM Les Chalets.
9	Historique du projet	Projet réalisé dans le cadre de l'écoquartier Vidailhan à Balma au nord-est de Toulouse. Les élus de Balma ont souhaité intégrer un projet d'habitat participatif au cœur l'écoquartier et se sont tournés vers l'association de professionnels AERA pour le réaliser. L'AERA en partenariat avec la SA HLM Les Chalets a lancé le projet au printemps 2012 et l'a accompagné jusqu'à la livraison des bâtiments fin 2015. 32 logements en accession sociale participative ont ainsi été réalisés.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Non

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Acquis. Le projet a débuté quand le terrain a été réservé.
12	Programme architectural	Réalisé. Bâtiments livrés en novembre 2015.
	Cadre juridique envisagé	Copropriété regroupant la SA HLM Les Chalets, une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP) et des propriétaires (PSLA et VEFA). 3 statuts d'occupation : 19 locataires-associés de la SCIAPP, 9 accédants en PSLA et 4 propriétaires occupants ou bailleurs (accession à coûts maîtrisés).
13	Montage financier	La SA HLM Les Chalets est promoteur de l'ensemble de l'opération.
14	Montant total du projet	3.000.000 € HT
15	Partenariat	- AERA, promoteur et accompagnateur - SA HLM Les Chalets, promoteur - Ville de Balma - Région Midi-Pyrénées - Fondation de France
16	Accompagnement	Accompagnement de l'AERA en 3 phases entre 2012 et 2015 : 1) Programmation et cooptation

		2) Études architecturales 3) Réalisation
17	Statut du groupe	L'« association des habitants de l'habitat groupé coopératif de Callisto » a été initiée fin 2013. Statuts déposés le 28 janvier 2014, pour définir la forme, les moyens, les membres, l'administration et la gouvernance de l'association.
18	Etat du projet	Habité depuis décembre 2015
REALISATION DU PROJET		
19	Date d'acquisition du terrain	2012
20	Permis de construire	Novembre 2013
21	Date de livraison	Novembre 2015
22	Insertion dans un projet urbain	ZAC Balma-Gramont - Ecoquartier Vidailhan Le projet d'écoquartier comprend environ 1250 logements et mélangera également des activités tertiaires, des commerces, des services de proximité, des espaces publics et des espaces naturels.
23	Surface du terrain	Environ 3000 m ²
24	Surface de plancher (coefficient d'occupation des sols)	Surface de plancher = 2408 m ² COS = 0,8 (donc programme peu dense)
25	Maîtrise d'ouvrage	SA HLM Les Chalets
26	Architecte	Douchan Palacios et Bruno Marcato
27	Eco-construction	Label BBC Certification Habitat & Environnement
DESCRIPTION DU PROJET		
28	Type de projet	Construction neuve
29	Type d'habitat	Habitat collectif, réparti en 5 bâtiments, orientés sud/sud-ouest, soit vers le square de Vidailhan, soit vers un jardin en intérieur d'îlot.
30	Exigences architecturales	- Orientation - Perspectives / vue sur les jardins - Espaces mutualisés
31	Nombre de logements	32 logements
32	Surface totale des logements	Surface habitable = 2322 m ²
33	Type de logements	
34	Surface de chaque logement	
35	Espaces communs partagés	- Salle commune de 100m ² , avec cuisine - Atelier vélo / bricolage de 30 m ² - Jardin partagé - Terrasse collective - Buanderie partagée uniquement par les ménages qui le souhaitent
36	Surface espaces communs	130m ² + jardin + terrasse
37	Jardin	Jardin partagé à l'intérieur de l'îlot
38	Equipements ou moyens mutualisés	Mise en place d'un système d'achats groupés
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Non

GROUPE D'HABITANTS

40	Le groupe actuel est-il différent du groupe originel ?	Il n'y avait pas de groupe pré-existant, le groupe s'est construit progressivement à partir du lancement du projet en 2011-2012. Le groupe a cependant un peu évolué entre 2012 et 2015, quelques ménages sont partis et d'autres sont arrivés.
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ?	Oui
42	Mode de « recrutement »	Diffusion large : réunions publiques, annonce réseau, presse, communication du bailleur, cooptation...
43	Nombre de ménages	32 ménages
44	Population totale résidente	Environ 100 personnes (adultes + enfants)
45	Composition des ménages	Diversité des compositions familiales : couples avec ou sans enfants, familles monoparentales, célibataires.
46	Âges	Quelques ménages de retraités mais une majorité de ménages trentenaires ou quarantenaires avec ou sans enfants.
47	Rapport Hommes/Femmes	Un peu plus de femmes.
48	Composition sociale	Du point de vue économique , pas d'écarts de revenus trop grands, à part avec les 3-4 propriétaires qui ont acheté leur logement. Du point de vue culturel et social , mixité.
49	Vie du groupe d'habitants	Avant la livraison des logements, le groupe se retrouvait aux réunions organisées par l'AERA. Depuis l'installation des habitants, le groupe se retrouve aux AG de l'association ou lors d'activités ponctuelles (fête, troc café, yoga...).
50	Organisation du groupe	- Commissions spécialisées mise en place avec l'AERA pour le suivi du chantier et en prévision de la livraison : 1. Secrétariat général, finances, relations extérieures 2. Accueil et vie collective 3. Entretien des espaces partagés 4. Prévention des conflits - Après la livraison, mise en place par l'association des habitants de nouvelles commissions (en cours) : 1. Salle commune 2. Jardin 3. Bâtiments - Prise de décision au vote, à la majorité à 2/3

VALEURS

51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Oui
52	Ecologie, développement durable	Le développement durable est mis en avant dans la charte sur le plan social, économique et environnemental, mais en termes assez évasifs.
53	Auto-construction	Non.
54	Autogestion	Pour les habitants de Callisto, la gestion collective est importante afin que chaque habitant puisse exprimer ses vœux. C'est aussi un moyen de réduire les frais de gestion et de favoriser une meilleure qualité de vie individuelle et collective.
55	Partage/solidarité	Pour les habitants de Callisto, la qualité de la vie commune est liée à la qualité de vie de chaque foyer, c'est pourquoi, en cas de difficulté, chaque habitant « doit pouvoir en faire état aux autres membres de la coopérative » et « nul ne doit pouvoir rester indifférent aux difficultés de son voisin ». Cependant, rien n'est formalisé sur la mise en œuvre concrète

		de la solidarité ou sur les formes d'entraide.
56	Propriété collective	Oui et non. Pour la partie en PSLA et en vente, il n'y a pas de propriété collective, on est dans une logique d'accession individuelle au sein d'une copropriété. Pour les habitants qui ont choisi la SCIAPP, ils sont associés de la SCI et donc collectivement propriétaires par l'acquisition de parts sociales. Au bout de 40 ans, les locataires-associés auront racheté à l'opérateur HLM l'ensemble des parts de la SCI. Ils pourront alors conserver la forme d'une SCI, ou procéder à un transfert de propriété de chaque logement à chacun des associés pour constituer une copropriété classique.
57	Non spéculation	Pour la partie en PSLA, la vente d'un bien est réglementairement possible mais encadrée, sur une durée de 15 ans. L'accédant réalise une plus value maîtrisée : la revente se fait au prix initial majoré de tous les frais (notaire, aménagement, etc.), le tout indexé sur le coût de la construction. Pour la partie en SCIAPP, la cession des parts détenues à un nouvel accédant se fait à un prix négocié avec lui. Mais la société HLM a l'obligation de rachats des parts sociales détenues par le locataire-associé si celui-ci ne parvient pas à trouver un remplaçant. Dans ce cas-là, le rachat se fait à la valeur nominale non indexée (valeur d'achat des parts).
58	Echanges de services	Informels.
59	Voisinage	Les habitants de Callisto s'engagent à distinguer clairement ce qui relève de la vie privée et ce qui relève de la vie sociale du groupe. Le respect de l'intimité et de la tranquillité des foyers est clairement mentionné dans la charte.
60	Mixité sociale	La mixité sociale n'était pas une valeur spécifiquement défendue par le groupe d'habitants, mais le montage du projet favorise de fait la mixité puisque sont mélangés des logements en PSLA, en SCIAPP et en vente libre. Néanmoins, compte-tenu des conditions de ressources liées au caractère social du projet, il n'y a pas de très grands écarts de revenus. La mixité culturelle est par contre plus importante et la charte de Callisto en fait mention en prônant le respect des différences « dans les domaines politique, religieux, culturel, sexuel, ou touchant à l'apparence physique ». La neutralité politique et religieuse fait l'objet d'un point spécifique de la charte.
61	Mixité intergénérationnelle	Non.
62	Autres	Un point spécifique de la charte met en avant la responsabilité collective des habitants vis-à-vis des enfants dans les espaces partagés. 2 autres points spécifiques de la charte : la mise en place d'activités collectives d'échanges de savoirs et l'ouverture sur l'extérieur.

Le projet d'habitat participatif Callisto comprend 32 logements en accession sociale. Il a été réalisé dans le cadre de l'écoquartier Vidailhan de la ZAC Balma-Gramont, située dans le nord-est toulousain. L'écoquartier Vidailhan bénéficie d'une situation urbaine intéressante, à mi-chemin entre le centre-ville de Balma et la station de métro Balma-Gramont (à 10 minutes du centre de Toulouse). Il a été récompensé par le palmarès Écoquartier 2011 pour la mixité des fonctions urbaines prévue (logements, activités tertiaires, commerces, services de proximité, espaces publics et espaces naturels). 1250 logements sont programmés à Vidailhan (collectifs, semi-collectifs, maisons de ville, en accession ou en location) et les élus ont souhaité réserver un lot pour intégrer un projet d'habitat participatif au cœur du futur écoquartier. Pour ce faire, ils se sont rapidement tournés vers l'association toulousaine de professionnels AERA (Actions, Études et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville), qui initie et accompagne des projets d'habitat participatif en accession sociale à la propriété. L'expérience de l'AERA, le partenariat avec la société anonyme HLM Les Chalets et le soutien de la ville de Balma, ont permis de réaliser le projet rapidement : le processus de programmation participative a été lancé en octobre 2012 et les ménages de Callisto ont emménagé en décembre 2015.

Ce sont les habitants qui ont choisi le nom de leur future résidence lors d'une réunion de programmation en 2013 : "Callisto" est une nymphe qui a eu le malheur de plaire à Zeus (Jupiter) et qui a fini transformée en ours, puis en constellation (Grande Ourse), d'où le nom de cette lune de Jupiter découverte par Galilée.

1) L'accession sociale participative : un montage original de l'AERA en collaboration avec une société HLM

L'AERA, portée par Stéphane Gruet (architecte et philosophe), prône depuis le début des années 1990 la participation « pour faire la ville autrement », en particulier dans le secteur de l'habitat et du logement. Basée à Toulouse, l'association est active localement mais défend également à l'échelle nationale le modèle de Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP). Ce modèle, imaginé par Stéphane Gruet et ses collaborateurs, reprend en partie celui de la location-coopérative d'avant la loi Chalandon de 1971 et permet à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire d'entrer dans un processus d'accession en devenant locataires-associés de la SCIAPP. La SCIAPP, formée par les habitants et l'opérateur social qui les accompagne, est propriétaire des bâtiments. C'est la société HLM partenaire du projet qui réalise et gère les logements. Les habitants, quant à eux, paient un loyer à la SCIAPP et acquièrent progressivement des parts sociales qui correspondent aux surfaces privatives dont ils jouissent. Ainsi, lorsque la totalité des parts d'un logement est acquise, le locataire-associé devient propriétaire. A noter que ces parts sont cessibles à tout moment et transmissibles en succession, afin de ne pas bloquer les mobilités résidentielles.

La SCIAPP présente plusieurs avantages pour des ménages peu solvables : l'accession est sécurisée car les habitants n'ont pas recours à un emprunt bancaire ; il n'y a pas d'avance de trésorerie puisque les habitants commencent à payer à l'entrée dans leur logement ; les locataires-associés ont la possibilité de percevoir des aides personnalisées au logement (APL). La SA HLM Les Chalets, basée à Toulouse, voit dans la SCIAPP un « produit d'épargne populaire » et collabore avec l'AERA sur plusieurs projets d'habitat participatif en accession sociale, dont Callisto.

« Les organismes HLM ont tout à gagner à entrer dans ces dispositifs de façon globale. On va apprendre. On va faire des révolutions culturelles au travers de ça. Ça va être long, lourd et douloureux. Parce que ça vient percuter nos méthodes de production, de gestion qui sont des méthodes de production et de gestion qui sont industrielles. On fait pas dans la dentelle. Je fais pas de reproches là, c'est un constat, ça fait 15 ans que je contribue largement et que je cautionne ça. Là on sent bien que ça va venir – wouik – nous piquer un peu » (Entretien avec un bailleur).

Callisto est une opération mixte, qui mélange des logements en SCIAPP, en PSLA (Prêt Social Location-Accession) et quelques-uns en accession (VEFA) à coûts maîtrisés. Du point de vue juridique, Callisto fonctionne comme une copropriété, constituée par la SA HLM Les Chalets, la SCIAPP et les propriétaires. Le choix des ménages éligibles au PSLA ou à la SCIAPP dépend des commissions d'attribution et des plafonds de ressources fixés chaque année.

Nbre de personnes au foyer	Revenus mensuels en euros	
	Minimum	Maximum
1	1400	2170
2	1900	2890
3	2150	3330
4	2600	3700
5	3050	4070

Conditions de ressources des ménages éligibles au PSLA ou à la SCIAPP

Les habitants en PSLA rentrent dans un processus d'accession en 2 phases : une phase locative de maximum 2 ans et, une fois l'option d'achat levée, une phase acquisitive durant laquelle les habitants devenus propriétaires remboursent l'emprunt transféré du bailleur au ménage. Dans le cas de la SCIAPP, la propriété est davantage symbolique puisque les locataires-associés ne deviennent pleinement propriétaires qu'une fois acquise la totalité des parts sociales correspondant à leur logement, c'est-à-dire, pour Callisto, au bout de 40 ans (durée calculée en fonction des plafonds de revenus et de la durée de l'emprunt contracté par la société HLM). A l'issue des 40 années, l'opérateur HLM se retire de la SCI et les habitants en restent les seuls associés. Ils auront alors la liberté de choisir la forme juridique de leur propriété : ils pourront conserver la forme d'une SCI ou constituer une copropriété classique.

Qu'il s'agisse de la SCIAPP ou du PSLA, les accédants doivent faire un apport individuel en fonds propres équivalent à 2 % de la valeur de leur futur logement (soit 2000 à 4000 € selon la taille du logement). En SCIAPP, cet apport permet aux locataires-associés de faire l'acquisition des premières parts sociales. En PSLA, cet apport constitue un engagement financier qui intervient au moment de la signature de l'acte de réservation.

Le montage juridique et financier choisi pour Callisto permet d'impliquer des ménages à faibles revenus - qui n'auraient pas pu accéder à la propriété autrement - via le système d'accession progressive à la propriété. Il favorise, en outre, la mixité sociale puisque la SCIAPP est alliée avec d'autres modes d'accession. Callisto est donc une opération très « ouverte », qui permet d'inclure des populations qui ne se seraient peut-être pas tournées vers l'habitat participatif spontanément, n'étant pas familières de ce concept et/ou issues d'autres milieux que ceux traditionnellement acquis à l'habitat participatif. On peut néanmoins se poser la question de l'élaboration du projet de vie collective et l'organisation d'un groupe qui ne se fonde pas sur des affinités ou des aspirations communes.

2) La programmation participative et l'accompagnement du projet

Le rôle de l'AERA, en tant qu'assistant à la maîtrise d'ouvrage, a été primordial. L'équipe de l'AERA s'est chargée de constituer le groupe de futurs co-habitants et de les accompagner dans toute la phase de programmation, du montage aux études architecturales et à la réalisation. Après une période de constitution du groupe via divers réseaux (ceux de l'AERA mais aussi ceux du bailleur) et par une diffusion large (annonces, web, réunions publiques, etc.), l'AERA a mis en place, en parallèle des réunions plénières avec tous les habitants, 4 commissions de travail : secrétariat général, finances, relations extérieures ; accueil et vie collective ; espaces partagés ; prévention des conflits.

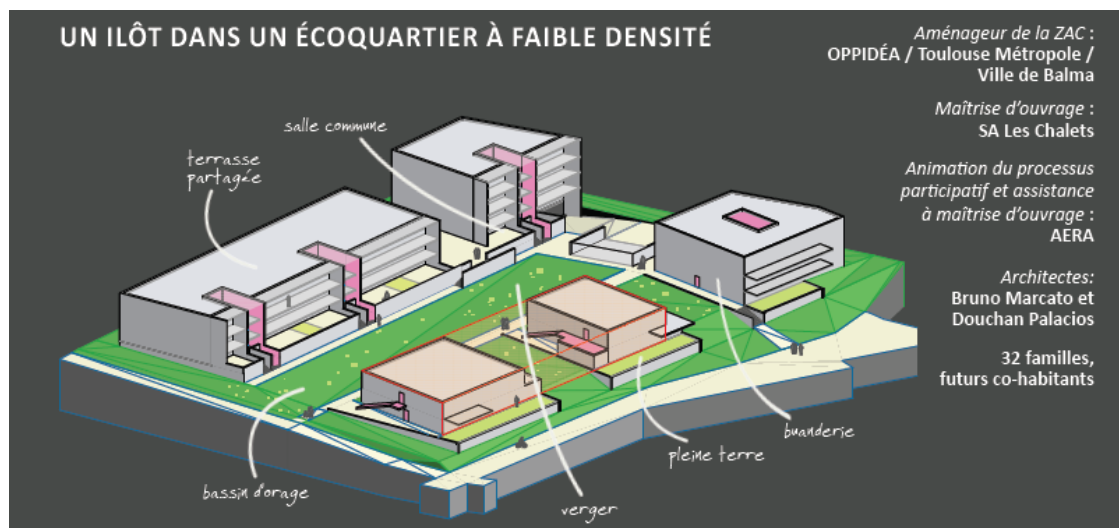
Le montage juridique et financier étant assuré par l'AERA en collaboration avec Les Chalets, la programmation participative s'est surtout centrée sur la conception des logements et l'organisation de la vie collective. Concernant le processus de conception, c'est l'AERA qui a choisi les architectes de l'opération (Douchan Palacios et Bruno Marcato). Du fait des exigences de l'écoquartier en termes de porosité et de transparence entre les espaces publics et les cœurs d'îlot, les architectes ont choisi d'orienter les bâtiments sud/sud-ouest, soit vers le square de Vidailhan adjacent à la parcelle, soit vers un jardin en intérieur d'îlot. Les futurs habitants ont pu décider du nombre de bâtiments (au total 5 blocs) et de la répartition des logements dans les blocs. Ils ont également pu choisir, à partir d'une proposition de plan, la distribution de leur logement (surfaces, cuisine ouverte ou pas, entrée ou pas, etc.), les ouvertures et les expositions, les équipements (douche ou baignoire, etc.). Malgré la prise en compte des demandes spécifiques de chaque ménage, les habitants que nous avons rencontrés estiment avoir eu peu de contacts avec les architectes et auraient voulu participer davantage à la conception de leur logement.

Concernant la vie collective, l'AERA a travaillé avec les futurs habitants à la rédaction d'une Charte établissant les principes généraux de cohabitation et d'usages au sein de l'ensemble résidentiel. Cette charte comprend 9 principaux points : projet de vie commun ; développement durable ; développement solidaire ; intimité et vie sociale ; respect des différences ; neutralité politique et religieuse ; parents et enfants ; éducation et développement individuel ; ouverture sur l'extérieur. Le groupe d'habitants a également choisi de partager des espaces (salle commune, atelier, buanderie, jardin et terrasse) et a défini les règles d'usages et de fonctionnement dans ces espaces. La copropriété est locataire des espaces partagés qui resteront propriété de la SA HLM Les Chalets pendant 40 ans (durée de l'amortissement). Le montant du loyer est réparti sous forme de charges de copropriété sur l'ensemble des logements au prorata des surfaces (soit entre 20 et 30€ par mois par logement). Après 40 ans, Les Chalets cèderont la propriété de ces espaces au syndicat des copropriétaires⁸ pour un euro. Durant toute la durée du bail, les espaces partagés sont mis à disposition par la copropriété à l'association des habitants de Callisto à titre gratuit. C'est donc elle qui en assure la gestion quotidienne.



Callisto, bâtiments C et D, Photo S. Bresson, avril 2016

⁸ Pour l'instant, le syndic de copropriété est celui proposé par Les Chalets (obligation légale), à savoir le syndic intégré aujourd'hui au Groupe Les Chalets.



Extrait du poster de présentation de Callisto par l'AERA dans le cadre du colloque ALTER-PROP, Tours, octobre 2013

La participation des habitants au projet Callisto est effective et peu contraignante par rapport à d'autres projets d'habitat participatif auto-formés. C'est l'avantage d'une « participation descendante » avec un accompagnement professionnel et une prise en charge des questions les plus complexes tout au long du projet. Toutefois, on peut se poser la question de l'organisation du groupe et de l'apprentissage du vivre-ensemble une fois le projet livré.

3) Un groupe d'habitants finalement peu préparé au vivre-ensemble ?

Avant la livraison des bâtiments fin 2015, l'AERA a fait travailler le groupe d'habitants sur un projet de vie commun (au travers de la rédaction de la Charte), mais aussi sur la nécessité de se constituer en association (rédaction et dépôt des statuts en janvier 2014). En effet, après les levées d'options des PSLA (phase d'accession proprement dite), Callisto deviendra une copropriété « classique », dont la SCIAPP sera un des associés. Si la SCIAPP permet par ses statuts une maîtrise par cooptation, la copropriété ne le permet pas. Sans que l'adhésion soit rendue obligatoire, l'association apparaît comme la seule entité susceptible de formaliser l'unité des habitants et faire perdurer l'esprit collectif, en conformité avec la Charte rédigée par le groupe initial. Ainsi, l'association des habitants de Callisto est sensée regrouper tous les ménages, quel que soit leur statut d'occupation (propriétaires occupants, associés de la SCIAPP, personnes hébergées, éventuels futurs locataires de propriétaires bailleurs). Dans les statuts de l'association, il est mentionné qu'« elle aura notamment pour objet de prendre les moyens et décisions nécessaires en vue d'assurer la bonne qualité de la vie collective au sein de Callisto, tant du point de vue de sa gestion que du point de vue du respect des règles régissant la vie et l'usage des espaces partagés ou mis en commun ». L'association joue donc un rôle important et peut, comme espace d'échanges entre les habitants, être indirectement un support des décisions prises au sein de la copropriété.

Lors de notre visite, moins de six mois après leur emménagement, l'association des habitants de Callisto était encore balbutiante, mais les habitants les plus investis commençaient à réfléchir à un mode d'organisation concret et avaient déjà testé diverses activités collectives (fêtes, apéros, troc, yoga, achats groupés, etc.). L'organisation en petits groupes de travail, déjà expérimentée avec l'AERA, se mettait progressivement en place, plusieurs commissions étaient envisagées : salle commune, animation, jardin...



Gestion de la salle commune, Callisto, photo S. Bresson, avril 2016

Comme dans n'importe quel groupe d'habitat participatif de cette taille, le degré d'implication des habitants semble varier. Lors de nos entretiens, il est ressorti qu'une dizaine d'habitants sont très actifs dans l'association, que la majorité participe aux activités collectives sans prendre d'initiatives et que 2 ou 3 ménages ne s'impliquent pas du tout. Cette distinction est en partie le fait de regroupements affinitaires, mais traduit aussi des différences d'ancienneté et/ou de statut. Les habitants impliqués dans le projet dès le début en 2012 sont, en effet, plus investis et plus proches que les habitants arrivés en fin de programmation.

« Les gens sont arrivés progressivement. Donc ceux qui se connaissent depuis longtemps ont tissé des liens, voilà on se connaît. Puis à la fin il restait quelques places disponibles et il fallait que tout soit rempli. Donc ils ont pris des gens qui venaient sans forcément être bien branchés sur le projet (...) qui n'ont rien à voir. Alors il y a un qui a assisté à 2 réunions mais c'était juste avant la signature (...) Et puis il y en a un autre qu'on ne connaît pas du tout, qui nous dit à peine bonjour » (Entretien avec des habitants).

Quelques conflits de gestion ont déjà eu lieu et sont perçus comme le fait de différences de statut, voire de niveau social, puisque les derniers arrivés se trouvent être propriétaires de leur logement alors que les habitants en PSLA ou en SCIAPP ne le sont pas encore.

Il est encore trop tôt pour conclure sur des freins éventuels à la vie collective et un retour sur le terrain dans quelques années permettrait de savoir si les habitants de Callisto ont pu dépasser ces premières difficultés. Certains d'entre eux nous ont confié s'être sentis un peu livrés à eux-mêmes une fois le projet livré et aurait apprécié de faire un bilan avec l'AERA. Dans le cas d'une participation descendante, comme à Callisto, où la constitution du groupe est un peu artificielle, un accompagnement dans l'apprentissage du vivre-ensemble et la gestion des conflits est peut-être nécessaire.

Projet 10 – Abricoop/La Jeune Pousse (Toulouse)

FICHE-SYNTHESE : *La jeune pousse - Abricoop*

IDENTITE DU PROJET

1	Nom du projet	Nom de la coopérative : Abricoop Nom de l'association : la Jeune Pousse (LJP) Nom de l'îlot : Aux 4 Vents Nom du bâtiment : L'Éventail des Possibles
2	Ville	Toulouse
3	Code postal	31300
4	Département	Haute-Garonne
5	Adresse de réalisation	Écoquartier de la Cartoucherie (ZAC délimitée par l'avenue de Grande Bretagne, la voie du Toec et l'avenue Raymond Badiou). Le projet d'Abricoop sera implanté dans l'îlot participatif « Aux 4 Vents » comprenant 89 logements répartis en 4 bâtiments.
6	Zone du projet	Proche centre-ville (moins de 4 km). Station de tramway à proximité (T1 station Casselardit).
7	Initiateur du projet	Personnes privées constituées en association (LJP)
8	Date de constitution du groupe	2007, dépôt des statuts de l'association LJP en 2008.
9	Historique du projet	Création de l'association LJP par une dizaine de ménages en 2008 à la suite des rencontres nationales des coopératives d'habitants à Toulouse. Après plusieurs pistes de terrains ou de montages possibles et des renouvellements dans le groupe, le projet se concrétise à partir de 2011 et se fixe sur un terrain dans l'écoquartier de la Cartoucherie. En 2014, La Jeune Pousse crée la coopérative d'habitants Abricoop et finalise la phase de conception du projet (juridique, financière, architecturale). Le groupe est stabilisé en 2014 (seules deux rotations intervenues depuis, en 2015-16 et 2016-17) et les travaux débutent en 2016. Les habitants rentreront dans leur logement fin 2017.
10	Insertion dans un ou plusieurs réseaux	Fédération Habicoop, Alter-Habitat Midi-Pyrénées et Hab Fab

AVANCEMENT DU PROJET ET STATUTS

11	Recherche du terrain	Acquis (via l'achat en VEFA de lots de copropriété que constitue l'immeuble)
12	Programme architectural	Défini. Chantier en cours. Livraison prévue fin 2017.
	Cadre juridique envisagé	Projet antérieur à la loi ALUR donc montage en SAS coopérative (Société par Actions Simplifiée). Les habitants détiennent des parts sociales indépendantes de la valeur du bien. Les crédits sont alloués à la coopérative qui est propriétaire de l'immeuble. Les habitants payent leurs charges ainsi qu'une redevance mensuelle (constituée d'un loyer et d'une épargne) à la coopérative.
13	Montage financier (<i>description, apport, emprunt, etc.</i>)	- Apports en fonds propres = 753.000 € (>20 % du coût total). Chaque ménage est supposé apporter 20 % du coût de son logement en parts sociales. Ceux qui apportent plus obtiennent 20 % en parts sociales et le reste est déposé sur un compte courant d'associé qui équivaut à un prêt à la coopérative et qui sera remboursé à terme. Ceux qui apportent moins s'engagent,

		en plus du versement de leur redevance à payer un peu plus chaque mois pour acquérir leurs parts sociales progressivement. Les apports en parts sociales sont plafonnés à 20 % pour que la coopérative n'ait pas de difficulté à rembourser les associés en cas de départ. - Achat de la charge foncière par la SA HLM des Chalets, à trois prix différents accordés par la SEM d'aménagement Oppidéa (social, intermédiaire, libre). - Agrément pour 12 logements en PLS = 1.320.000 € (emprunt sur 30 ans au Crédit Coopératif, garanti par Toulouse Métropole, ouvrant droit à une TVA à 5,5 % et 25 ans d'exonération de TFPB portés à 30 grâce au label habitat&environnement) - La CARSAT finance 50 % de la valeur travaux des 7 logements pour retraités et de la salle commune (prêt à 0 % sur 20 ans) = 387.000€ - Subventions de la Région et de l'Ademe = 215.000 € - Subvention d'AG2R-la Mondiale (mieux vieillir) = 30.000 € - Subvention de la Fondation de France = 10.000 € - Crowdfunding pour une partie du financement des parties communes (les Petites Pierres, plate-forme de crowdfunding dans le domaine de l'habitat + Ulule) = 15.000 € - Garantie financière d'achèvement obtenue par les Chalets - Une charte d'écomobilité produite pour Oppidéa et Toulouse Métropole a permis à Abricoop d'être exonéré de l'obligation de cofinancer 10 places de stationnement en silo, soit 100.000 € HT d'économie.
14	Montant total TTC du projet	Environ 2.680.000 €
15	Partenariat	Toulouse Métropole, SA HLM des Chalets, Oppidéa, CARSAT, AG2R, ADEME, Région Midi-Pyrénées, Fondation de France
16	Accompagnement	- Habicoop Auvergne-Rhône-Alpes (Valérie Morel-Thomas) AMO juridique et financière - Plan B (Liliane Batais) AMO technique et organisationnelle, remplacée en 2016 par Atmosphère (BE technique)
17	Statut du groupe (nature et date des statuts déposés)	- Association La Jeune Pousse (LJP) créée en 2008 - SAS coopérative Abricoop créée en 2014
18	Etat du projet	Chantier en cours, installation prévue fin 2017

REALISATION DU PROJET

19	Date d'acquisition du terrain	Réservation en 2012 par Toulouse Métropole et sa SEM d'aménagement Oppidéa pour un îlot d'habitat participatif. Appel à manifestation d'intérêt et candidature des membres de la Jeune Pousse en 2013. Acquisition progressive par VEFA en 2016 (réservation en 2015).
20	Permis de construire	Août 2015
21	Date de livraison prévue	Fin 2017
22	Insertion dans un projet urbain	ZAC – Ecoquartier Cartoucherie
23	Surface du terrain	Surface totale de l'îlot « Aux 4 Vents » = 3034 m ²
24	Coefficient d'occupation des sols	Surface de plancher autorisée = 6 492,39 m ² (pour l'îlot)
25	Maîtrise d'ouvrage	SA HLM des Chalets et Abricoop
26	Architecte	Seuil Architecture mandataire - Leslie et Philippe Gonçalves, en groupement avec Architectes & Associés - Bruno Marcato

27	Eco-construction (normes, matériaux, énergie, réseau sanitaire, équipements...)	- Label « Habitat et environnement » - Bâtiment tendant vers le passif (RT 2012 moins 20 %) - Réseau de chaleur (incinérateur) - Structures des façades nord et sud en bois, donc biosourcées - Béton à inertie - Ecomobilité favorisée (quartier dense et mixte, vélos partagés, autopartage, tramway...)
DESCRIPTION DU PROJET		
28	Type de projet	Construction neuve
29	Type d'habitat	Collectif
30	Exigences architecturales	- Qualité acoustique - Modularité des logements - Espaces mutualisés
31	Nombre de logements	17 logements
32	Surface totale des logements	988 m ² de surface habitable
33	Type de logements	Nombre de T2 : 11 Nombre de T3 : 3 Nombre de T4 : 2 Nombre de T6 : 1
34	Surface de chaque logement	T2 entre 43 et 50 m ² T3 entre 56 et 65 m ² T4 entre 79 et 94 m ² T6 111 m ²
35	Espaces communs partagés	- Espaces partagés de l'immeuble « L'Éventail des Possibles » d'Abricoop : 1 salle commune avec cuisine, 3 chambres d'amis dont 1 familiale, 1 jardin au sol, 1 jardin sur le toit, 1 local vélo / hall d'entrée, 1 buanderie, des rangements - Espaces partagés de l'îlot « Aux 4 vents » répartis dans les 3 autres bâtiments : 1 salle polyvalente de 125 m², 1 atelier de bricolage de 21 m², 1 jardin, des locaux à vélo - + non partagés avec Abricoop : 1 studio musique, 1 atelier arts plastiques, 1 chambre d'amis, 1 cuisine isolée de la salle polyvalente. Les Chalets (SA HLM) loue à la copropriété les espaces partagés de l'îlot « Aux 4 Vents ». Chacun des 4 groupes paye une quote-part mensuelle, mais Abricoop ne souhaite pas participer à tout, bénéficiant d'espaces réservés à la coopérative dans son immeuble.
36	Surface espaces communs	100 m ² (immeuble « L'Eventail des Possibles »)
37	Jardin	- 2 jardins privatifs en rez-de-chaussée pour compenser le fait de ne pas avoir de terrasse privative. - 1 jardin collectif réservé à Abricoop. - 1 jardin sur le toit réservé à Abricoop. - 1 jardin partagé avec les 3 autres immeubles de l'îlot « Aux 4 Vents »
38	Equipements ou moyens mutualisés	Pas encore arrêté ; plusieurs lave-linge et probablement congélateurs, armoires à vin, aspirateurs, sèche-linge...
39	Activités professionnelles ou entreprises intégrées au projet	Non, mais les rez-de-chaussée du côté est de l'îlot sont destinés à des locaux d'activité
GROUPE D'HABITANTS		

40	Le groupe actuel est-t-il différent du groupe originel ? (expliquer pourquoi, dans quelle proportion, etc.)	Oui, il ne reste plus qu'un seul couple du groupe fondateur de LJP. Le projet a beaucoup évolué en 9 ans. Les départs sont essentiellement liés aux projets de vie des uns et des autres, même si le choix du terrain et donc du quartier a été déterminant.
41	Le groupe est-il aujourd'hui au complet ? (si non combien manque-t-il de foyers ?)	Non, il y a eu 2 départs très récents juste avant le début du chantier (pour des raisons professionnelles et de santé). Seul un ménage sur les deux est déjà remplacé.
42	Mode de « recrutement »	Diffusion large : réunions publiques, annonces réseau, presse, sites internet (Démosphère) ; cooptation après 3 mois minimum
43	Nombre de ménages	17 ménages
44	Population totale résidente	30 (23 adultes et 7 enfants)
45	Composition des ménages	Majorité de ménages d'une personne Nombre de personnes seules : 11 Nombre de familles monoparentales : 0 (1 enfant 1 WE sur 2) Nombre de couples sans enfant : 3 Nombre de couple avec enfants : 3
46	Âges	Moins de 30 ans : 1 30-39 ans : 10 40-49 ans : 2 50-59 ans : 2 60-69 ans : 5 70-74 ans : 2 75-79 ans : 1
47	Rapport Hommes/Femmes	12 femmes (dont 6 vivant seules) pour 11 hommes (dont 5 vivant seuls).
48	Composition sociale (professions, militantisme, autres formes de diversité : handicap, origines, etc.)	Du point de vue des niveaux de revenus , le groupe est mixte avec des ménages éligibles au logement social et d'autres hors plafond. Il y a 5 tranches de loyer (allant du simple au double) mais la majorité des ménages du groupe (11 sur 17) se situe dans les 2 ^e et 3 ^e tranches. Du point de vue culturel et social , il y a peu de mixité et le groupe se retrouve autour d'engagements associatifs et/ou politiques (syndicalisme, écologie, etc.). Du point de vue professionnel , on dénombre 11 salariés ou retraités du public, 7 du privé, 4 du tiers-secteur et 1 chômeur.
49	Vie du groupe d'habitants (temps collectifs, réunions, activités, etc.)	Les temps collectifs sont essentiellement dédiés à l'avancement du projet (Assemblées des Habitants toutes les semaines ou toutes les 2 semaines, ateliers réguliers une ou deux fois par mois, groupes de travail ponctuels). Pour faire vivre le groupe hors du montage du projet, une rencontre conviviale autour d'un verre est organisée tous les 20 du mois, ainsi qu'un week-end collectif une ou deux fois par an et ponctuellement des visites architecturales.
50	Organisation du groupe (commissions, répartition des responsabilités et leadership, fréquence des réunions, prise de décision, gestion des conflits, etc.)	- Assemblées des Habitants : réunions plénières régulières où sont prises toutes les décisions. - 4 ateliers spécialisés pour préparer les dossiers et les sujets à discuter en assemblée (logistique et communication, financier et juridique, techniques et relations avec la maîtrise d'œuvre, projet de vie).

		- 1 comité de coordination (coco) constitué d'un représentant de chaque atelier, soit 4 personnes qui tournent toutes les 8 assemblées. Le coco fait le lien entre les 4 ateliers et coordonne les actions. - Le président de l'association est aussi celui de la coopérative, idem pour le vice-président et les administrateurs/membres du comité de gestion. - Prise de décision au consentement, 1 personne = 1 voix
VALEURS		
51	Existe-t-il une charte rédigée du groupe ?	Le groupe s'est constitué autour de la charte d'Habicoop mais n'a pas de charte spécifique, sinon une charte financière qui explicite les règles de répartition des coûts et les principes de solidarité sous-jacents.
52	Ecologie, développement durable	La dimension écologique est bien présente dans le projet mais elle n'est pas spécifiquement mise en avant. Les préoccupations écologiques du groupe sont visibles dans ses réflexions sur le bâtiment (énergie, écoconception, compostage, récupération des eaux de pluie...), dans ses modes de déplacement (autopartage, transports en commun, vélo), ou de consommation (AMAP, circuits courts), son implantation
53	Auto-construction	Non.
54	Autogestion	Le groupe affiche comme valeur fondamentale la participation des habitants au projet architectural, au montage juridique et financier. Ainsi toutes les décisions sont prises par le groupe au consentement et en toute autonomie. De plus, la gestion collective doit permettre de réduire les frais de gestion et de favoriser les apprentissages par chacun dans une optique d'éducation populaire.
55	Partage/solidarité	La solidarité financière est une des valeurs importantes défendues par Abricoop, qui se traduit par une adaptation des apports en fonction des patrimoines disponibles et des redevances (loyer+épargne) selon les niveaux de revenus. Le partage est pensé dans la mutualisation d'espaces mais aussi dans l'échange de services et le partage des savoirs. Les responsabilités et les risques sont partagés également, entre les habitants d'un moment comme entre les générations successives d'habitants, à travers des provisions (pour vacances et impayés, et pour grosses réparations). Le partage est surtout présent à travers la propriété collective et la mutualisation des provisions à travers des outils financiers propres à la Fédération Habicoop.
56	Propriété collective	C'est la valeur la plus fermement défendue par le groupe qui s'inscrit dans le mouvement des coopératives d'habitants.
57	Non spéculation	Clause de revente spécifique aux coopératives, revente des parts sociales sans plus-value.
58	Echanges de services	Informels entre personnes, mais aussi formalisés dans les valeurs affichées du groupe autour du partage des savoirs et des savoir-faire.
59	Voisinage	Abricoop partagera des espaces communs avec tout l'îlot « Aux 4 vents » et la salle commune sera ouverte aux animateurs conventionnés CARSAT (conditions du financement de la

		CARSAT). Le groupe entend également jouer un rôle dans le nouveau quartier de la Cartoucherie, notamment à travers le centre social, la SCIC qui gèrera les commerces et services...
60	Mixité sociale	Oui, différences de revenus et de compositions familiales, mais peu de mixité du point de vue culturel et des CSP assez proches.
61	Mixité intergénérationnelle	Réflexions dès le début du projet autour des questions de vieillissement. Volonté d'avoir un groupe intergénérationnel dans une logique d'entraide et de solidarité (échanges de services, transmission, stimulation, bienveillance...).
62	Autres	Forte implication du groupe dans les réseaux locaux et nationaux, où il trouve une source d'enrichissements réciproques importants.

Ce sont les deuxièmes rencontres nationales des coopératives d'habitants, organisées en 2007 à Toulouse, qui marquent le point de départ du projet de la Jeune Pousse (LJP). Une dizaine de ménages, aux valeurs proches et fréquentant parfois les mêmes réseaux militants (économie sociale et solidaire, réseau des AMAP, club d'aviron), décident alors de fonder un groupe et de réfléchir ensemble à un projet d'habitat qui sorte des modèles de la propriété ou de la location. Pour ces ménages « à la recherche d'éthique dans leurs modes de vie », la coopérative d'habitants apparaît comme une réponse en parfaite adéquation avec leurs aspirations et leurs convictions. Le projet de LJP se fonde donc avant tout sur l'adhésion au modèle coopératif, qui constitue une constante dans l'histoire du groupe malgré des difficultés à voir aboutir le projet et un renouvellement important des ménages impliqués. Dix ans après la première rencontre des membres fondateurs de LJP, le groupe d'habitants, qui emménagera en 2017 dans le bâtiment baptisé « L'éventail des possibles », ne s'est pas éloigné des objectifs initiaux de LJP et a réussi à mettre en application ses valeurs dans un montage qui lui est propre.

1) Un groupe fondé sur des convictions fortes mais qui s'est beaucoup renouvelé

Le groupe fondateur dépose les statuts de l'association LJP en 2008 et se donne pour objectif de créer une coopérative d'habitants dans le centre de Toulouse. Face aux difficultés d'accès au foncier dans les quartiers centraux, LJP revoit légèrement ses exigences et décide d'élargir le périmètre de recherche d'un terrain. On peut estimer que l'accès au foncier a été le principal frein du projet et ce pour deux raisons. Premièrement, parce qu'il aura fallu 4 ans à LJP pour trouver un terrain (en 2011), puis encore plus d'un an avant que la collectivité décide précisément de l'emprise concernée (2013) et que ce temps à l'échelle d'une vie représente une période suffisamment longue pour que les projets individuels se transforment. Ainsi, durant cette période, plusieurs ménages ont quitté LJP pour des raisons personnelles (chômage, déménagement, maladie, séparation, héritage). Deuxièmement, parce que le choix du quartier et de l'emplacement de l'ensemble d'habitation est déterminant pour les futurs habitants. Quand en 2011 la ville de Toulouse réserve un îlot pour l'habitat participatif dans la ZAC qui accueillera l'éco-quartier de la Cartoucherie, une partie des ménages de LJP souhaite candidater mais d'autres estiment que le terrain est trop loin du centre-ville et/ou que le quartier n'est pas assez attractif. C'est un moment important de départs puis de recomposition du groupe (seuls 5 ménages restent, dont un devra ensuite quitter Toulouse pour raisons professionnelles).

Du groupe initial, il ne reste plus qu'un seul ménage, un couple de trentenaires avec deux enfants, qui porte toute l'histoire de LJP. Si le choix de la Cartoucherie a conditionné le départ de certains, il a aussi permis l'arrivée d'autres ménages. En 2013, les ménages composant LJP sont retenus par la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole pour occuper l'un des quatre immeubles d'un terrain réservé à l'habitat participatif, qui deviendra l'îlot « Aux Quatre Vents ». Les trois autres immeubles sont portés par l'AERA (Actions, Études et Recherches sur l'Architecture, l'habitat et la ville), association de professionnels qui initie et accompagne des projets d'habitat participatif en accession progressive à la propriété (SCIAPP, accession sociale en PSLA et « accession intermédiaire » en VEFA). Dès lors, LJP participe activement aux réunions de présentation de l'îlot aux côtés de l'AERA et continue à « recruter » de nouveaux habitants. Le recrutement se fait par cooptation, ce qui peut apparaître relativement souple (il n'y a pas de dossier de candidature par exemple) mais qui, en réalité, est formalisé par le groupe : les personnes intéressées deviennent membres de l'association et sont invitées à participer aux activités ; c'est par leur présence, leur capacité à s'investir et leur adhésion aux valeurs du groupe qu'ils sont cooptés après une période de minimum trois mois. Cette période est estimée nécessaire par LJP pour que le groupe fasse connaissance avec les postulants et,

réciroquement, pour que ces derniers puissent prendre la mesure du projet et de l'engagement personnel requis.

Le groupe se stabilise progressivement, essentiellement en 2013 et jusqu'en 2014. C'est au cours de cette même année que LJP donne naissance à la coopérative Abricoop. Soutenue et accompagnée pour son montage juridique et financier par Habicoop (puis par Habicoop Auvergne-Rhône-Alpes depuis 2015), LJP n'a jamais abandonné son objectif initial de créer la première coopérative d'habitants à Toulouse. C'est ce qui la distingue de certains des autres groupes d'habitat participatif toulousains et en particulier des projets portés par l'AERA. Pour LJP, la coopérative implique des engagements et des valeurs qui conditionnent le projet et auxquels le groupe ne souhaite pas déroger. LJP adhère depuis sa création à la charte d'Habicoop et n'a, jusqu'à présent, pas ressenti le besoin de rédiger sa propre charte, hormis une charte financière qui explicite la répartition des coûts et ses fondements éthiques. On peut néanmoins synthétiser les principes fondamentaux de LJP autour de quatre thématiques qui constituent le socle du projet : 1) la propriété collective, 2) la mixité sociale et la solidarité financière, 3) la mixité générationnelle, 4) la gestion collective et la gouvernance participative. Mais le groupe revendique aussi les autres principes coopératifs : la démocratie, l'ancrage territorial, la pérennité, l'engagement envers la société, l'éducation populaire ou la coopération entre coopératives. Malgré un temps de gestation du projet de près de 10 ans et des recompositions importantes, le groupe d'habitants est resté fidèle à ces valeurs. La ténacité de LJP est parfois perçue comme dogmatique et a probablement suscité le départ de quelques ménages du projet, mais dans le même temps elle est constitutive de l'identité du groupe⁹.

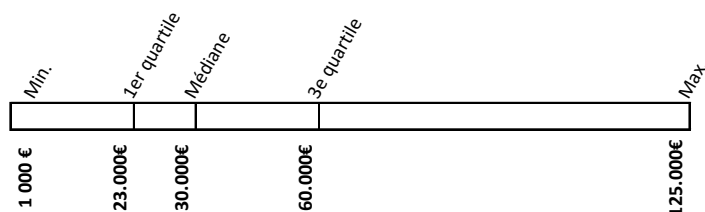
2) La mise en application d'un système de valeurs dans un montage inédit

Devançant la Loi ALUR et la définition législative des sociétés d'habitat participatif, LJP a dû imaginer un montage juridique propre pour sa coopérative. Accompagnée par Habicoop pour les questions juridiques et financières et inspirée par l'exemple du Village Vertical à Villeurbanne, LJP a choisi de se constituer en société par actions simplifiée (SAS) coopérative, dans laquelle les habitants détiennent des parts sociales indépendantes de la valeur du bien. Les habitants-associés sont donc collectivement propriétaires et individuellement locataires de la coopérative. Cette dimension du projet est primordiale pour LJP qui milite pour la propriété collective et la non-spéculation. Elle implique dans le montage juridico-financier deux éléments importants : premièrement une clause de revente des parts sociales sans plus-value ; deuxièmement une solidarité financière. Concrètement, sur ce deuxième point, le groupe a défini un dispositif de répartition solidaire des redevances (loyer + épargne) en fonction des revenus et de la surface occupée. Cinq tranches de loyers ont été définies (6,10 € à 13,4 € par m² et par mois) et permettent que les ménages aux revenus les plus élevés, occupant un logement à loyer libre ou intermédiaire (niveau PLI) , payent en partie pour les ménages éligibles au logement très social (niveaux PLUS ou PLAI). Les ménages éligibles au niveau PLS (catégorie supérieure du logement social) assument le coût de leurs logements sans contribuer à cette péréquation interne. De même, les apports en fonds propres varient d'un ménage à l'autre, en fonction du patrimoine mais pas nécessairement en lien avec les niveaux de revenus (les retraités du groupe par exemple se caractérisent plutôt par des revenus faibles mais des patrimoines plus élevés que les jeunes ménages).

Ce montage basé sur la solidarité financière pose la question de la mixité sociale. Du point de vue économique, le groupe est mixte avec des revenus fiscaux de référence allant de 6.000 € à 44.000 € pour les personnes seules et de 37.000 € à 52.000 € pour les couples. Toutefois, les extrêmes ne

⁹ Des entretiens individuels avec chaque habitant permettraient de mesurer le niveau d'adhésion à ces valeurs, qui ne sont peut-être pas unanimement partagées dans le groupe ou du moins à des degrés variables. La rencontre avec le couple historique de LJP et l'entretien collectif n'ont pas laissé paraître de dissensions et ont même plutôt mis en évidence une certaine collégialité.

caractérisent par l'ensemble des ménages du groupe, qui en majorité ont des revenus moyens et se situe dans les 2^e et 3^e tranches de loyer (11 ménages sur 17). Seuls 4 ou 5 ménages sont non imposables ou au contraire avec des revenus supérieurs. Les apports en capital varient davantage (de 1.000 € à 125.000 €) et un quart des ménages du groupe contribue pour la moitié de l'enveloppe globale d'environ 750.000 €.



Abricoop - Répartition des apports en capital (apport moyen 44.000€)

Du point de vue culturel et social, il y a peu de mixité (peu de personnes issues de l'immigration, des catégories socioprofessionnelles assez proches, des niveaux de diplômes élevés pour les plus jeunes). Il y a même une certaine homogénéité si on considère les engagements associatifs et/ou politiques (syndicalisme, écologie, économie sociale et solidaire, éducation populaire) ou les parcours de vie (un membre de LJP a déjà eu une expérience de résidence secondaire partagée). Le groupe reconnaît que la mixité sociale trouve ses limites dans le fait que pour prendre part à un tel projet, pionnier localement, il faut être à l'aise dans les réseaux militants, avoir le capital culturel requis pour des démarches complexes et ne pas être dans l'urgence de trouver un logement.

Quant à la mixité générationnelle, elle est présente depuis la constitution de LJP et constitue un des piliers du projet. Concrètement, dans le montage, sept logements sont réservés pour des retraités et cofinancés par la CARSAT. La caisse d'assurance retraite cofinance également la salle commune qui sera ouverte à ses animateurs pour des activités à destination des retraités du quartier, c'est une condition du financement (prêt à 0 % sur 20 ans). Mais les réflexions de LJP sur le vieillissement dépassent la question des activités/animations pour les personnes âgées, le groupe se pose la question de l'accompagnement et de la solidarité entre les générations. LJP n'a pas formalisé ces questions mais met en avant des engagements moraux (« on s'est engagé à veiller sur les vieux »). La coopérative doit être non seulement stimulante de par ses activités, mais encore bienveillante face aux difficultés quotidiennes liées au vieillissement (présence, contacts avec les familles, aide dans les démarches administratives, etc.). La solidarité intergénérationnelle est aussi financière dans certains cas, par exemple celui d'une retraitée du groupe qui a fait un apport de 125.000 € à la coopérative mais qui a des revenus limités et habite actuellement en résidence seniors. Abricoop s'engage à la rembourser à temps en cas de nouvelle nécessité d'un hébergement spécialisé. Toutes les questions liées au vieillissement et à l'intergénérationnel font l'objet de discussions/réflexions dans le groupe mais seront surtout à éprouver au quotidien et sur le temps long.



Rencontre avec des membres d'Abricoop, Photo S. Bresson

Enfin, la participation et la gestion collective sont aussi des éléments importants qui ont conditionné les choix d'Abricoop. Pour prendre les décisions, le groupe se retrouve en Assemblée des Habitants régulièrement (1 fois par semaine ou tous les 15 jours). Le choix du montage en SAS était aussi lié au fait que ce type de société, à la fois de capitaux et de personnes, laisse une très grande liberté aux associés dans la définition des statuts et de la gouvernance. En choisissant une SAS coopérative, cela permet en outre de dissocier le capital du pouvoir. Ce qui signifie que chaque associé a le même pouvoir, indépendamment du capital investi dans la coopérative. De plus, Abricoop a choisi de prendre toutes les décisions au consensus et n'a jamais pour l'instant eu recours au vote à la majorité. D'ailleurs, le groupe préfère parler de « consentement » qui implique l'idée que personne n'est en désaccord, mais aussi qu'il peut y avoir des réserves. Il serait intéressant d'approfondir sur la manière dont sont négociées les divergences, les concessions.

Pour préparer les Assemblées des Habitants (réunions plénières), quatre ateliers spécialisés (logistique et communication, financier et juridique, techniques et relation avec la maîtrise d'œuvre, projet de vie) font un travail de défrichage en petits groupes. Il existe également un comité de coordination (coco) constitué d'un représentant de chaque atelier, soit quatre personnes qui tournent toutes les huit assemblées. Le coco fait le lien entre les quatre ateliers et coordonne les actions, ce qui signifie qu'il a beaucoup de pouvoir car il prépare toutes les discussions et donc la prise de décision. Le fait que les membres du coco soient renouvelés régulièrement (tous les 2 à 4 mois) a pour but d'éviter toute forme de prééminence de certains sur les décisions du groupe. Pour autant la question du leadership se pose. Ce ne sont pas les modes de gouvernance du groupe qui favorise le leadership, mais plutôt l'ancienneté de certains membres, leur spécialisation (sur les questions financières, juridiques, techniques, administratives), leurs responsabilités dans les réseaux nationaux de l'habitat participatif, ou encore leur aisance à l'oral. C'est probablement un écueil de toute organisation collective. Une fois le bâtiment livré, il y aura de nouvelles tâches/activités et le groupe aura certainement à repenser son organisation. Pour l'instant, ce que LJP met en avant c'est que la participation des habitants à toutes les tâches quotidiennes d'entretien et de gestion de l'immeuble permettra de réduire les frais.

L'autogestion au moment de la phase de conception du projet mais également après l'emménagement permet au groupe de garder la maîtrise totale de son habitat. LJP s'est arrangée pour que ses partenariats ne réduisent pas son autonomie ou son pouvoir de décision, ce qui rend l'opération particulièrement complexe pour des particuliers. Toutefois, pour faciliter ses démarches, LJP a fait appel à deux assistants à la maîtrise d'ouvrage pour les questions juridiques et financières et pour les questions techniques et organisationnelles. Les interrelations avec les réseaux militants (Habicoop, Alter-Habitat Midi Toulousain, et depuis peu Hab Fab) constituent aussi un soutien important. Cette volonté ferme de rester dans un processus participatif remontant, tout comme l'idéologie qui sous-tend le projet (propriété collective, solidarité financière, décision au consensus, etc.), place LJP dans une position spécifique dans le paysage de l'habitat participatif toulousain : à la

fois groupe pionnier probablement perçu localement comme une opération prototype à reproduire, LJP est aussi en opposition marquée avec d'autres types de montage ou d'organisation, en particulier avec l'AERA qui a accompagné les trois autres immeubles d'habitat participatif de l'îlot « Aux Quatre Vents » avec qui Abricoop cohabitera bientôt. Une association d'habitants réunit depuis 2015 les futurs ménages des quatre immeubles. Son conseil d'administration est horizontal, sans présidence, et trois à quatre coopérateurs y siègent.



Le projet Abricoop/LJP au sein de l'îlot « Aux 4 Vents » (maquette), Photo A. Labit