

GUIDE DE LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE PARTICIPATIVE

Développer et diversifier les
approches de l'habitat participatif
à Rennes Métropole

STÉPHANE CHEVRIER
ANA LUCIA GONZALEZ
SAMUEL LANOË
YVAN LEGOFF

Remerciements

Nous tenions à remercier les membres du comité de suivi (Honoré Puil, Mathieu Jeanvrain, Nathalie Demeslay, Gilles Dreuslin, Christophe Blot, Michèle Le Loir, Sophie Petit, Pierre-Yves Jan, Philippe Jouin, Jean Badaroux, Vincent Kersuzan, Romain Bernes-Lasserre, Sandrine Guegan, Thomas Duke, Jérôme Duchemin) et les nombreuses personnes rencontrées au cours de cette étude, pour leurs contributions à cette réflexion.

La dynamique de l'habitat participatif à Rennes Métropole n'aurait pas été la même sans l'engagement, la persévérance et la bienveillance de Pierre Yves Jan, qui fut président de l'association Parasol. Ce guide lui est dédié.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 4
PARTIE 1	
LES CONCEPTS (DE LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE PARTICIPATIVE)	P 7
PARTIE 2	
UNE GALERIE DE DOUZE PORTRAITS SOCIOLOGIQUES	P 17
PARTIE 3	
SIX MONOGRAPHIES DE PROJETS	P 35
PARTIE 4	
LA BOÎTE À OUTILS (9 FICHES)	P 71

INTRODUCTION

6 GRANDES AMBITIONS DE RENNES MÉTROPOLE

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023 formalise les ambitions stratégiques de Rennes Métropole pour les six prochaines années. Guidée par son attachement au « droit au choix résidentiel », quelles que soient les situations familiales, professionnelles ou sociales de la personne, la collectivité entend maintenir les conditions d'un accueil de qualité des nouveaux habitants, dans un contexte d'augmentation importante des coûts de construction et de raréfaction du foncier disponible. Dans la perspective d'accueillir 100.000 nouveaux habitants au cours des vingt prochaines années, la collectivité s'est fixée l'objectif de produire 5.000 logements chaque année. Enfin, les enjeux de transition écologique appellent à la mise en place d'un ambitieux programme de rénovation énergétique des bâtiments. Cet enjeu de production de logements compacts, denses et sobres interpelle nos manières de concevoir, de réaliser et de vivre l'habitat au quotidien. Il nous invite au renouvellement des formes urbaines, des usages et des formes de propriété. Ce vaste « chantier » est autant technique que culturel. Il ne peut être mené par les seuls institutions et opérateurs de l'immobilier. Il doit impliquer les destinataires finaux des nouveaux produits-logements : les habitant.e.s. Dans cette perspective, Rennes Métropole s'engage, au travers son Plan Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028, à promouvoir des approches participatives et collectives de production de l'habitat et se donne comme objectif l'expérimentation et le développement quantitatif de ces approches. À travers ce programme, la collectivité se donne six grandes ambitions en matière de production immobilière participative

1 • PERMETTRE À L'USAGER ET L'USAGÈRE D'ÊTRE ACTEUR

En participant à la production de son logement, l'usager ou l'usagère abandonne la posture d'usager captif et passif - cible d'une production industrielle de masse - pour devenir un usager-acteur, à l'échelle de sa résidence, voire au-delà. Pour Rennes Métropole, il s'agit là d'une opportunité pour promouvoir une société à laquelle l'habitant peut participer et qu'il peut contribuer à faire évoluer.

2 • DIVERSIFIER LES PUBLICS DES DEMARCHES PARTICIPATIVES

Rennes Métropole ambitionne de démocratiser les démarches de production participative, en donnant la possibilité à un public élargi de faire des choix de conception, habituellement réservés aux acquéreurs de maison individuelle ou de ménages en capacité de financer une conception personnalisée. La collectivité s'adresse également à un public plus large que celui de l'habitat participatif, généralement sensibilisé, engagé et investi au service d'un projet. Les formes et l'intensité de participation soutenues couvrent donc une grande diversité d'attentes, de produits-logements : diversité des objets de participation, des marges de manœuvre, des niveaux d'engagement attendus, des compétences et temps à mobiliser... Les publics-cibles sont eux-mêmes multiples, selon les situations familiales et professionnelles, les trajectoires résidentielles, les parcours professionnels ou encore les imaginaires. Les messages et méthodes de mobilisation devront être adaptés en fonction de ces publics.

3 • DEVELOPPER LES ESPACES COMMUNS ET FAVORISER LEUR APPROPRIATION

Au cours des dernières décennies, différents dispositifs ont encouragé la production d'espaces communs dans l'habitat, notamment dans le logement social (Locaux Communs Résidentiels). Les retours d'expériences ont néanmoins souvent été critiques : faible utilisation des espaces, abandon et dégradation, confiscation par un petit groupe d'habitants... Les nouveaux enjeux de densification et de sobriété ravivent l'intérêt des planificateurs pour la production d'espaces communs. La mutualisation d'espaces (mais également de services ou équipements) permet en effet de partager les coûts d'investissement ou de fonctionnement, de réaliser des économies d'échelle et de réduire les surfaces privatives en externalisant une partie des usages : buanderies, bureaux, ateliers partagés, espaces de réception, etc. La production des écueils passés devra néanmoins être évitée.

4 • PRODUIRE DE NOUVELLES FORMES ET MODES D'HABITER

Par sa participation, l'usager ou l'usagère peut choisir « en responsabilité » d'expérimenter de nouveaux modes d'habiter (co-résidence, logement intergénérationnel, logement évolutif...). En s'adaptant plus finement aux besoins, aux attentes, aux usages des habitants, les nouvelles formes d'habitat sont mieux acceptées et mieux appropriées. L'usager ou l'usagère peut s'identifier aux singularités du logement produit (fierté, bien être...). Il ou elle prend ainsi part aux évolutions des formes et typologies conventionnelles du logement dans un contexte de densification et de transition écologique.

5 • CRÉER LES CONDITIONS D'EMERGENCE DE NOUVELLES DYNAMIQUES COLLECTIVES À L'ECHELLE DES RÉSIDENCES

Les enjeux du vivre-ensemble dans l'habitat ne peuvent être uniquement abordés de manière spatiale ou architecturale. De nouvelles formes d'implication des usagers ou usagères, de gestion et de partage des espaces, doivent également être envisagées. C'est pourquoi, les démarches de production participative soutenues par Rennes Métropole sont systématiquement collectives. Les habitants sont invités à prendre part aux décisions collectives, sur une ou plusieurs problématiques dont les effets les concernent tous : programmation-conception d'espaces communs, choix architecturaux impactant les façades, les circulations, l'intimité de chacun...¹. La démarche participative est dès lors prétexte à des temps d'interconnaissance, de débat et de prise de décision, en amont même de l'emménagement. Le développement d'espaces communs est lui-même envisagé comme support au développement de nouvelles dynamiques de voisinage.

¹ Les démarches participatives soutenues par Rennes Métropole se différencient dès lors de « simples » approches de personnalisation individuelle des logements et de singularisation des prestations, telles que celles proposées de plus en plus fréquemment par les opérateurs immobiliers à leur clientèle, notamment à partir des TMA (travaux modificatifs acquéreurs).

6 • PERMETTRE L'EMERGENCE D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS DÉCONNECTÉE DES LOGIQUES DE SPECULATION ET DE PATRIMONIALISATION

Identifiant que la remise en cause des formes classiques de propriété est parfois au cœur des projets d'habitat participatif, Rennes Métropole entend encourager - dans le cadre de son soutien au développement d'approches de production participative de l'habitat - une offre de logements durablement abordables, en complément de la production de logements aidés conventionnels (PSLA, BRS...)*. Du foncier public pourra être mis à disposition d'un projet participatif et collectif de logements libres et abordables, sous condition de « sanctuarisation » du soutien de la collectivité, à partir de montages non-spéculatifs (le prix de revente des logements dans le temps sera étalonné sur celui d'achat) et/ou non-patrimoniaux (l'occupant est propriétaire de parts sociales et non d'un bien immobilier, et le prix de cession des parts sociales est lui-même contrôlé). Les groupes devront alors envisager un projet avec démembrement foncier/bâti ou sous le statut de coopérative...

* Prêt Social Location-Accession
Bail Réel Solidaire

UN GUIDE EN QUATRE PARTIES

Afin de comprendre les conditions de mise en œuvre des démarches de production immobilière participatives et collectives, de favoriser leur développement, de définir un cadre d'intervention, et de doter les acteurs d'outils, Rennes Métropole a confié à l'association L'Epok et à l'agence de sociologie et de communication Mana, la réalisation d'**une étude** et l'élaboration d'**une boîte à outils**. Dans cette perspective, L'Epok et Mana ont réalisé une vingtaine d'entretiens avec les acteurs de l'aménagement et de l'immobilier, étudié six projets d'habitat participatif, réalisé un état de l'art de la littérature sur le sujet et collecté de nombreux retours d'expériences en France et à l'étranger. Ce travail itératif, impliquant des acteurs venus de différents horizons, a été lui-même participatif. **Un comité de suivi** composé d'élus, responsables des services logement et aménagement de la collectivité, promoteurs coopératifs et sociaux, et représentants de l'association Parasol, a été mis en place pour accompagner la réflexion.

Ce guide partage les principaux résultats et conclusions de ce travail, sous une forme pratique et opérationnelle, à l'usage des porteurs de projets. Les lecteurs de ce guide ont vocation à en devenir les utilisateurs. Ce guide est composé de 4 parties :

PARTIE 1

LES CONCEPTS (DE LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE PARTICIPATIVE). Une première partie précise les cadres stratégiques et conceptuels associés à la politique publique de Rennes Métropole en matière de production participative et collective du logement. Une attention particulière a été portée au vocabulaire et aux concepts. En effet, il est essentiel de clarifier le lexique et les concepts utilisés pour analyser les projets, favoriser les échanges entre acteurs et préciser le cadre d'intervention de la Métropole rennaise. Les concepts sont de véritables outils. L'enjeu de ce travail est aussi de construire une boîte à outils conceptuels.

PARTIE 2

UNE GALERIE DE PORTRAITS SOCIOLOGIQUES. Une deuxième partie présente une galerie de douze portraits sociologiques ou personæ réalisés au cours de cette étude. Cette galerie de portraits n'a pas la prétention d'être exhaustive, mais elle permet de souligner la diversité des sensibilités, des attentes, des besoins, des histoires, des parcours et des modes d'engagement des personnes investies dans un projet en habitat participatif. Les personæ doivent également être considérés comme des outils qui permettent d'objectiver et de qualifier la diversité des sensibilités. De ce point de vue, ils font pleinement partie de la boîte à outils.

PARTIE 3

SIX MONOGRAPHIES DE PROJETS. Une troisième partie propose une lecture monographique et une analyse de six opérations d'habitat participatif conduites sur le territoire de la Métropole au cours des quatorze dernières années. Cette analyse permet de mieux comprendre les jeux d'acteurs, la dynamique des projets les motivations des habitants engagés aux différentes étapes des projets.

PARTIE 4

9 FICHES-OUTILS. Une quatrième partie propose un ensemble de fiches-outils destinées aux différents porteurs de projet de productions immobilières participatives et collectives. Ces fiches-outils doivent permettre de mieux encadrer la production de ce type de logement et appuyer la conduite méthodologique de démarches de programmation-conception participative.

Ce guide n'est pas un livre de recettes, contenant des procédures-types à dupliquer. Au travers ces cinq parties, il invite à naviguer entre la recherche de sens associée au développement de nouvelles formes d'habitat, la compréhension des conditions de mise en œuvre des démarches participatives et collectives jusqu'à leur réalisation concrète et opérationnelle.

PARTIE 1

LES CONCEPTS DE LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE PARTICIPATIVE

Les mots véhiculent nos propres pensées !
Il est essentiel de clarifier le lexique et les concepts
utilisés pour analyser les projets, favoriser les échanges entre
acteurs et préciser le cadre d'intervention de la Métropole.
Les concepts «opérateurs» sont de véritables outils.
Construire une boîte à concepts a dès lors été
un des enjeux de ce guide.

4 PHASES DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT

La production de logements est un acte généralement pris en charge par des opérateurs immobiliers, dans le respect des cadres réglementaires et des orientations stratégiques et politiques territoriales définies par la collectivité. De manière schématique, cette production s'organise en quatre phases :

L'IMPULSION DU PROJET. Première définition, par le ou les initiateurs, des orientations stratégiques du projet, de ses contours en analysant les conditions de sa faisabilité, à partir d'une mise en cohérence des besoins et des intentions.

LA PROGRAMMATION. Définition précise du nombre et de la typologie des logements et espaces partagés, des objectifs techniques (performance énergétique, équipements particuliers...).

LA CONCEPTION. Mobilisation d'une maîtrise d'œuvre pour la traduction du programme en plans et définition des prestations techniques attendues.

LA CONSTRUCTION. Sélection des entreprises et suivi du chantier, jusqu'à la livraison de l'opération immobilière.



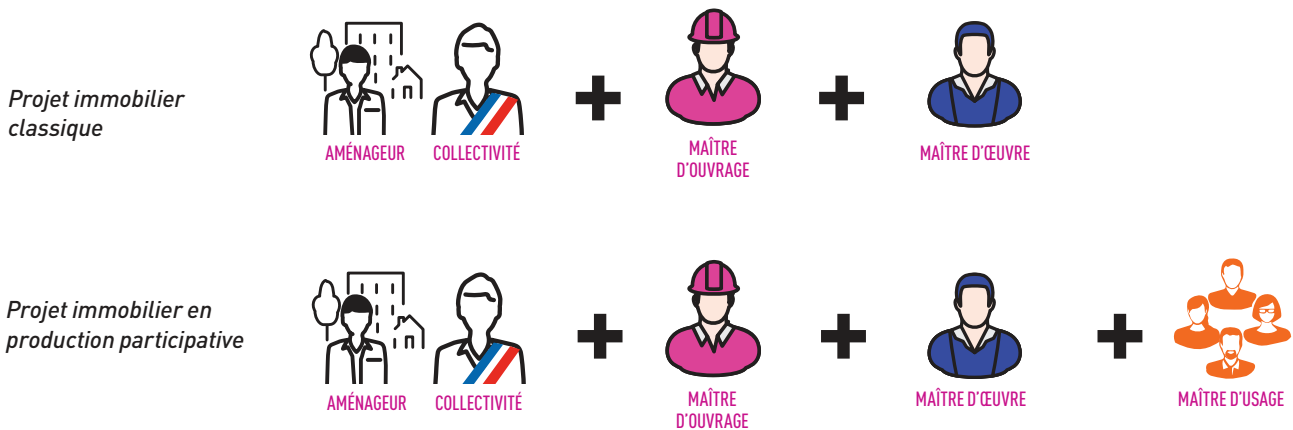
PHASES DE PRODUCTION D'UN PROJET IMMOBILIER

4 GRANDS ACTEURS DE LA PRODUCTION PARTICIPATIVE

Traditionnellement, la production de logements en milieu urbain est une affaire d'initiés. Elle repose sur un dialogue entre professionnels (promoteurs, architectes...) et institutions (collectivités et aménageurs) puis, de manière plus opérationnelle entre promoteurs et architectes et entreprises du bâtiment. **La production devient participative lorsqu'elle associe de futur.es usagers ou usagères (locataires ou acquéreurs) à ce dialogue.** La question des usages prend alors une importance plus grande aux côtés des questions économiques, techniques, réglementaires et politiques du projet. En effet, la compétence ou maîtrise d'usage

des usagers ou usagères est mobilisée au service du projet.

La production participative : un nouvel acteur



Ces acteurs peuvent revêtir différentes casquettes :

- Le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale commanditaire du projet. Il a la responsabilité économique et juridique du projet
- Le maître d'œuvre est la personne physique ou morale chargée de concevoir, piloter, coordonner les différents corps de métier pour la construction du projet immobilier
- Le maître d'usage est la personne physique qui en qualité de locataire ou de propriétaire utilisera le bâtiment.

Un acteur peut avoir plusieurs casquettes. Les usagers et usagères peuvent être à la fois maître d'usage et maître d'ouvrage comme nous le verrons.

2 FORMES THÉORIQUES DE PARTICIPATION

Deux formes de participation permettent d'intégrer le maître d'usage à un processus d'élaboration d'un projet :

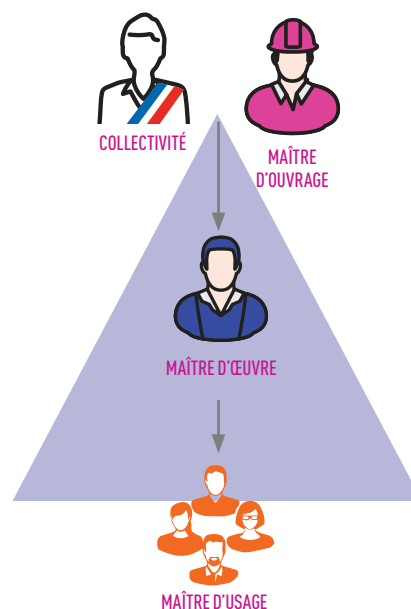
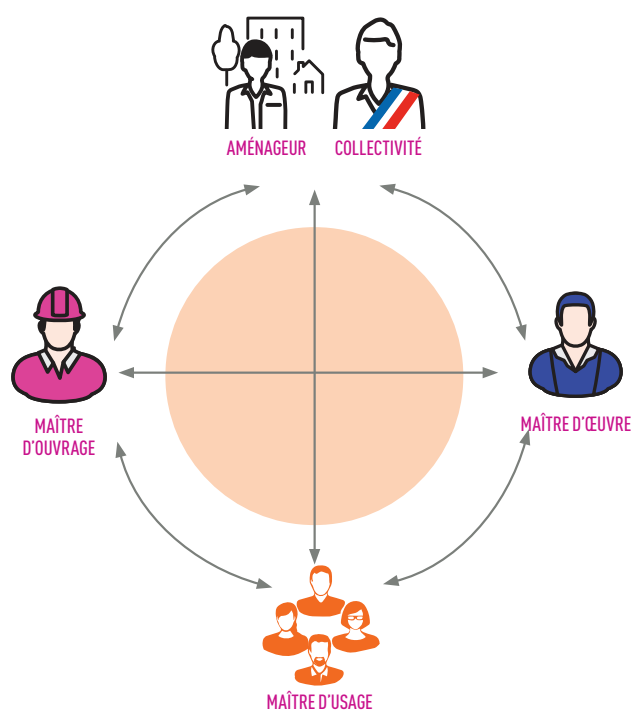
LA PARTICIPATION À DES CHOIX OUVERTS

Le maître d'usage intervient de manière très interactive en étant associé à la réflexion initiale du projet. Il prend part à la définition des enjeux, formule des demandes, partage des analyses. Le processus est dans ce cas très itératif. L'intensité de la participation est quant à elle plus élevée. Les marges de manœuvre sont importantes pour le maître d'usage. Il doit s'impliquer plus largement afin de comprendre, analyser, débattre et décider avec les autres parties prenantes du projet.

LA PARTICIPATION À DES CHOIX FERMÉS

Le maître d'usage intervient plus modestement dans le projet, en formulant des besoins ou un avis à la demande du maître d'ouvrage ou du maître d'œuvre. Il n'intervient pas dans la définition des questions, problématiques ou enjeux auxquels ces choix font référence. Il ne participe pas à la réflexion initiale du projet immobilier. Sa maîtrise d'usage est à « responsabilité limitée ».

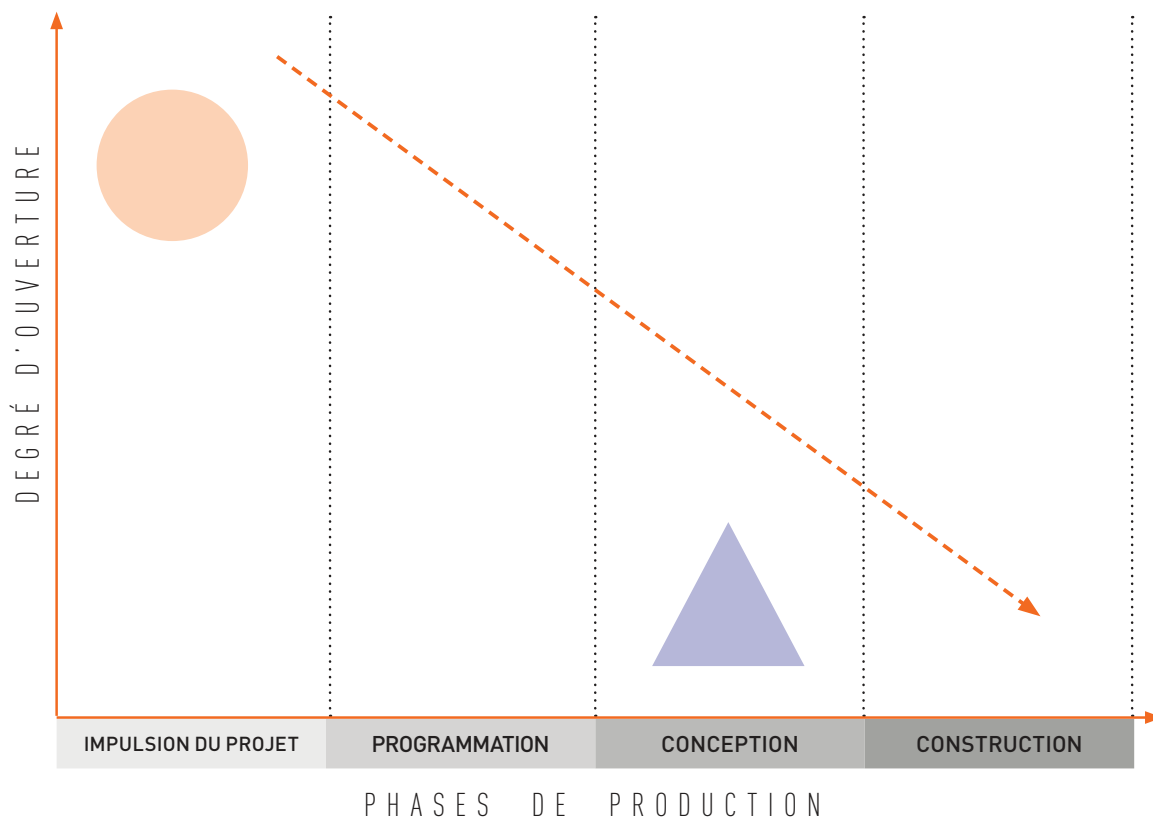
La démarche d'un projet immobilier en production participative



Une démarche participative peut toutefois combiner ces deux formes de participation, en les faisant notamment évoluer tout au long des phases de production, car, d'une manière générale, lorsque le maître d'usage est associé **aux phases d'impulsion du projet et/ou de programmation**, les processus participatifs sont très interactifs et itératifs. Les principales orientations stratégiques du projet immobilier sont appréhendées de manière à répondre à des envies et des besoins d'usages. Les choix de participation sont relativement ouverts, et les interactions entre les maîtres d'ouvrage, d'œuvre et d'usage sont nombreuses afin de

construire des positions partagées. A l'inverse, **en phase de conception**, les choix et variables sont plus complexes à déterminer, devant intégrer des impératifs économiques, réglementaires, techniques, etc. Il devient difficile de partir que des besoins et envies des maîtres d'usage. Les maîtres d'œuvre et d'ouvrage privilégient généralement des options de conception maîtrisées, sur lesquelles les maîtres d'usage sont invités à se positionner. Les interactions et itérations sont alors moins nombreuses et conséquentes.

Degré d'ouverture des choix du maître d'usage en fonction de la phase d'intégration dans le projet immobilier en production participative



PARTICIPATION INDIVIDUELLE VS PARTICIPATION COLLECTIVE

Au cours d'une démarche participative, les futur.es usagers et usagères peuvent être invités à s'exprimer lors de consultation par questionnaire ou entretien, valorisés ensuite par les maîtres d'œuvre ou d'ouvrage. Il s'agit là d'une **participation individuelle**.

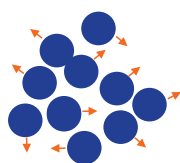
Lorsqu'il est souhaité – ou nécessaire – de parvenir à des formes de **participation collective**, les attentes et besoins des maîtres d'usage doivent être coordonnés, mis en cohérence et faire l'objet d'arbitrages par les usagers eux-mêmes. L'enjeu est ainsi de cheminer d'une somme d'individualités vers un groupe, en capacité d'exprimer des choix et intentions collectifs.

Or, parvenir à des formes d'organisation et de gouvernance collective n'est pas un processus spontané, résultat du seul fait de devoir prendre ensemble des décisions. C'est une **construction consciente et délibérée**, permettant à un rassemblement humain de cheminer vers un état de groupe. Tout démarre d'un rassemblement d'individus poursuivant – parfois même contre les apparences – des objectifs différents. Un travail spécifique d'échange et d'interconnaissance permet à chacun.e de révéler ses propres envies et intentions, de prendre connaissance de celles des autres, puis de progressivement faire converger des intentions individuelles différentes. Chemin faisant, ce travail peut révéler une «quête» commune. Cette quête ne précède pas le groupe, elle lui est constitutive, lui donne une raison et

une identité, à partir de laquelle il devient possible de poser une frontière distinctive entre des membres et des non-membres. **Pour chaque individu, il devient alors possible de s'engager dans une activité collective concrète, telle la conduite d'un projet immobilier.** Cette action collective impose un développement de nouvelles compétences – elles-mêmes collectives – et la multiplication des structures² du groupe.

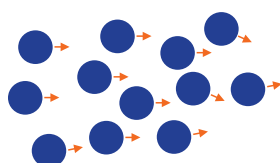
Un groupe n'est donc pas un simple rassemblement de personnes : le fait de «rassembler» ne suffit pas à «organiser». A l'instar d'un bâtiment, il se construit à partir de fondations – un mouvement de convergence des intérêts vers une quête commune explicitée –, puis d'une succession logique d'étapes de structuration. Un travail spécifique tourné vers le groupe doit dès lors être conduit au-delà et au sein même de l'activité. **Ce travail nécessite de mobiliser du temps, des méthodes, outils et principes**, à hauteur des ambitions et enjeux associés aux décisions collectives. Animer un jardin partagé n'impose pas, par exemple, les mêmes niveaux de structuration que gérer un patrimoine immobilier en commun. Une coopérative d'habitant.e.s (société commerciale de production et gestion d'un ensemble immobilier pour et par ses résident.e.s) n'expose pas un groupe au même niveau de complexité et d'engagement qu'une copropriété, etc.

Étapes de construction et structuration d'un groupe à partir d'un rassemblement d'individus



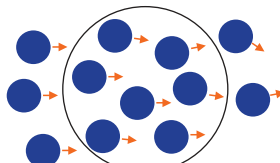
MASSE

Rassemblement indifférencié, sans structure particulière. Chacun s'adonne à ses occupations sans intérêt particulier pour l'autre.



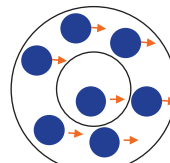
FOULE

Chacun vise à satisfaire le même besoin mais individuellement. Les individus ont le même objectifs mais n'interagissent pas pour le réaliser.



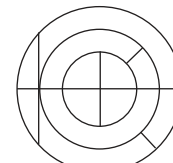
ASSEMBLÉE

Rassemblement qui comporte une frontière qui sépare ceux qui «en font partie» de «ceux qui n'en font pas partie».



GROUPE

Système de personnes en interaction qui œuvrent en commun pour produire une activité dans un environnement donné.



ORGANISATION

Agencement organisé et interdépendant d'individus et de groupes qui communiquent entre eux pour la réalisation d'une activité. L'organisation présente une division de tâche, une distribution de rôle, un système de communication, un système de contribution/rétribution.

Schéma inspiré de l'ouvrage de François VERGONJEANNE (*La Théorie Organisationnelle d'Eric Bern*, Paris, Dunod, 2021).

5 PARCOURS DE PRODUCTION PARTICIPATIVE & COLLECTIVE

Il n'existe donc pas une seule et même façon de produire du logement de manière participative et collective. De multiples parcours de production sont identifiables selon les moments, les formes et les objectifs d'une approche participative. Dans le cadre de ce travail, cinq parcours ont été identifiés.

1 • LA CONCEPTION PARTICIPATIVE.

La participation des maîtres d'usage démarre en phase de conception. L'intensité de participation est significativement plus faible que sur les autres parcours. La conception participative est **à l'initiative d'un promoteur**.

2 • LA PROGRAMMATION PARTICIPATIVE.

Avec une constitution de la maîtrise d'usage collective en phase de programmation

Les maîtres d'usage sont mobilisés avant et pendant la phase de programmation. Ils ne se connaissent pas en amont, mais répondent à l'invitation d'un promoteur. Au-delà de l'enjeu de participation au programme immobilier s'associe celui de « faire groupe », en définissant un projet de voisinage partagé.

3 • LA PROGRAMMATION PARTICIPATIVE.

Avec intégration d'une maîtrise d'usage pré-constituée

Un groupe exploratoire existant choisit de rejoindre l'opération d'un promoteur en phase de programmation, et participe aux ajustements de ce dernier.

4 • L'AUTOPROMOTION.

La production assistée

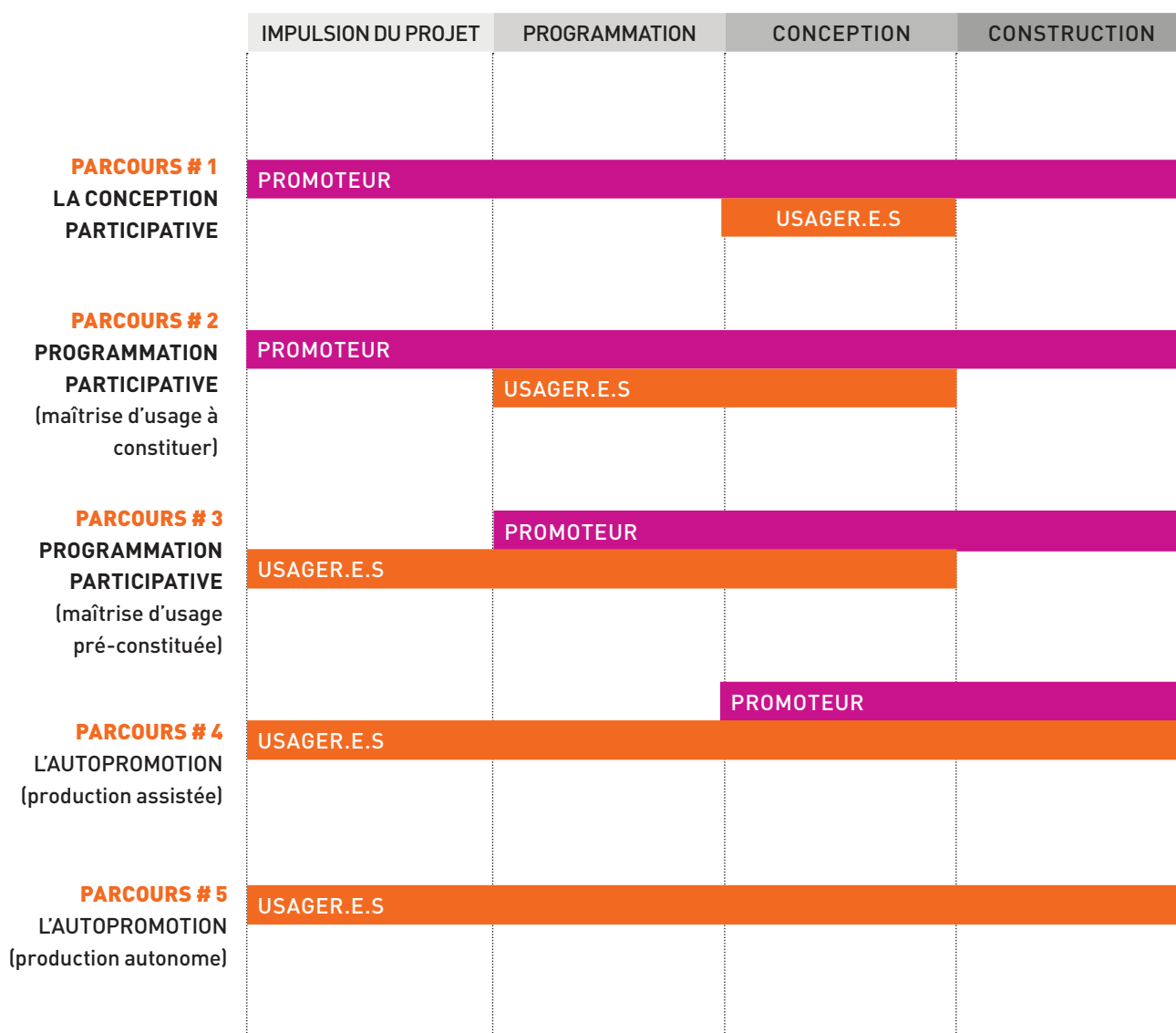
Avec l'autopromotion, les maîtres d'usage sont également maîtres d'ouvrage et choisissent de prendre en charge – collectivement – la responsabilité économique et juridique de l'opération : ils auto-produisent leur habitat. Ils peuvent néanmoins choisir de s'associer à un promoteur à qui ils délèguent une partie des missions de production. L'auto-production est en ce cas assistée.

5 • L'AUTOPROMOTION.

La production autonome

Les maîtres d'ouvrage choisissent – forts de compétences internes – d'assurer eux-mêmes, en toute autonomie, l'ensemble des missions de maîtrise d'ouvrage.

Pour chacun de ces cinq parcours, l'initiative peut être celle d'une collectivité, choisissant d'accueillir ou d'impulser une forme particulière de production participative sur son territoire. Enfin, un objectif de montage non-spéculatif peut être associé à chacun de ces parcours.



PARCOURS 1 LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

Portée par un promoteur, sur son initiative propre ou celle – initiale – d’une collectivité, une approche de conception participative propose aux ménages intéressés par l’acquisition d’un logement de les associer à une démarche participative et collective. **Différentes options de programmation et/ou de conception sont pré-calibrées par le promoteur**, à l’échelle du logement (cloisonnement, prestations intérieures) et de l’ensemble des bâtis (éléments de façade : loggia, balcons, ouvertures...). Les foyers sont invités à exprimer des choix individuels et à s’engager dans des temps d’échange entre eux dans la perspective de décisions collectives.

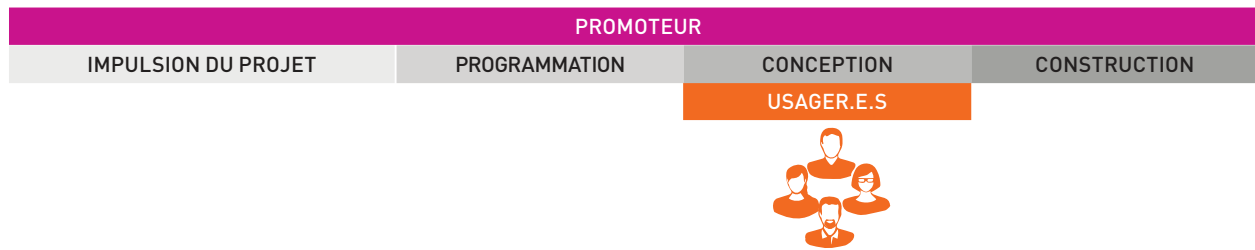
Le processus mobilise et engage plus modestement les futur.e.s usagers et usagères que dans l’approche de programmation participative. Le prix de vente et les conditions de certaines options sont figés en amont et sont maîtrisés par le promoteur. Le recours à un Permis de Construire Modificatif peut cependant permettre la prise en compte de choix tardifs. Le bilan de l’opération et le montage économique-juridique global (répartition des coûts entre les logements, forme juridique et patrimoniale) sont quant à eux figés.

Des mètres carrés d’espaces communs sont déjà financés, de manière non-optionnelle, au travers le prix de vente des logements. **Charge aux acquéreurs, collectivement, de définir l’affectation de ces mètres carrés communs** (usages, aménagements, voire même emplacements dans la résidence...) et **les modalités de leur organisation et de leur gestion (syndic bénévole, association, etc.)**

La mobilisation des futur.e.s usagers et usagères est réalisée par le promoteur. Les acquéreurs n’interviennent pas dans le processus et modalités de commercialisation des biens. Ils s’engagent sur la base de leur intérêt pour le même programme immobilier (localisation, prix, calendrier, architecture...) avant de rechercher d’éventuelles projections communes. Dans le cadre du BRS, une démarche de pré-commercialisation est engagée en amont du permis de construire.

Les arrivées / départs des futurs acquéreurs et leur niveau d’engagement dans les échanges participatifs ne modifient pas la conduite et le calendrier de l’opération. Les cadres initiaux et le déroulement de l’opération ne peuvent être perturbés par la participation. Ce cadre rassure au contraire ces futurs acquéreurs qui recherchent la compétence de professionnels pour acquérir un bien immobilier. Sur le territoire rennais, le projet « Les Partitions » à Mau-repas est une première.

PARCOURS # 1 LA CONCEPTION PARTICIPATIVE



PARCOURS 2 LA PROGRAMMATION PARTICIPATIVE

Avec une constitution de la maîtrise d’usage collective en phase de programmation

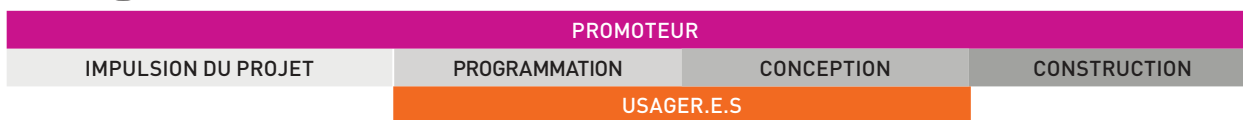
L’invitation à prendre part à une programmation participative est généralement faite par un promoteur. Les orientations et/ou les ajustements du programme et de la conception se font avec les premiers maîtres d’usage mobilisés, à partir de leurs besoins et de leurs envies. **Cette approche nécessite une mobilisation et un engagement conséquent des futur.e.s usagers et usagères**, afin de - tout d’abord - partager et faire converger des besoins et envies, puis de

tenter d’y adapter le projet immobilier avec l’ensemble des partenaires.

Les orientations posées par les maîtres d’usage peuvent porter sur le nombre et la typologie des logements, et la quantification et qualification des espaces communs. Le modèle économique-juridique global peut lui-même faire l’objet d’évolutions, en ajustant les clés de répartition des coûts, ou en faisant évoluer le scénario de copropriété vers un montage sociétaire. **Les variations économiques du bilan d’opération sont animées et maîtrisées par le promoteur.** Sous certaines conditions (d’éligibilité, d’équilibre économique et d’attribution), le promoteur peut adapter la typologie des logements aux ressources financières des foyers mobilisés (produits libres ou aidés).

PARCOURS # 2 PROGRAMMATION PARTICIPATIVE

Avec une constitution de la maîtrise d'usage collective en phase de programmation



La mobilisation des futur.e.s usagers et usagères et leur engagement dans un travail de définition d'intentions partagées se réalisent au cours d'une phase de faisabilité (avec une éventuelle pré-commercialisation). **Les futur.e.s usagers et usagères s'associent sur la base de projections et souhaits en commun** (quant au projet immobilier, à sa conception, ses usages, son fonctionnement). Une fois la constitution d'un noyau de maîtres d'usage, le travail de programmation participative peut être entamé. De nouveaux foyers peuvent rejoindre le groupe tout au long des phases de programmation et de conception. Leur engagement se fait sur la base d'une adhésion aux projections posées par les premiers foyers engagés et du maître d'ouvrage (« j'ai pris connaissance de ces intentions et j'y reconnais / je m'y identifie »).

La tenue du calendrier d'opération se fait avec souplesse, s'adaptant au rythme de mobilisation des futurs acquéreurs et des décisions collectives. Si les ménages mobilisés ne parviennent pas à tenir les échéances posées par le promoteur, le processus peut évoluer vers une forme de participation moins ouverte, avec des options pré-calibrées. D'une manière générale, en rentrant dans la phase de conception, le processus participatif se complexifie et tend vers une forme itérative.

Une collectivité peut elle-même initier un parcours de programmation participative. Elle peut choisir de mobiliser un promoteur. Ce dernier prend alors la responsabilité de la mobilisation et constitution d'une maîtrise d'usage. Cette approche a été celle de la plupart des réalisations rennaises récentes : *Le Fil Hémon, Bara-K et le Grand Chemin*.

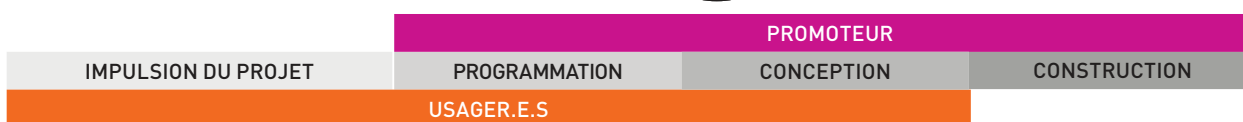
Mais **la collectivité peut choisir de mobiliser elle-même des maîtres d'usage, en parallèle de la commande de programmation participative à un promoteur.** À Rennes, le groupe de Casalma s'est constitué à partir d'un appel à manifestation d'intérêt, initié par l'aménageur Territoires Publics. Le groupe a ensuite choisi de déléguer la maîtrise d'ouvrage à une coopérative habitat : Keredes. Plus récemment, à l'occasion de l'opération Square du Poitou, la collectivité a mobilisé en parallèle des maîtres d'usage (avec l'appui de l'association Parasol) et un promoteur, invitant ensuite les deux parties à travailler ensemble dès la phase de programmation.

**PARCOURS 3
LA PROGRAMMATION PARTICIPATIVE
Avec intégration d'une maîtrise d'usage pré-constituée**

Sans réalisation connue à ce jour sur le territoire rennais, on pourrait néanmoins imaginer qu'**un groupe auto-constitué choisisse de se greffer à un programme promoteur en cours**, si ce programme se révèle compatible avec ses attentes. Le promoteur peut alors dédier un sous-ensemble de son opération à une approche de programmation participative. Ce parcours est signalé ici à titre prospectif.

PARCOURS # 3 PROGRAMMATION PARTICIPATIVE

Avec intégration d'une maîtrise d'usage pré-constituée



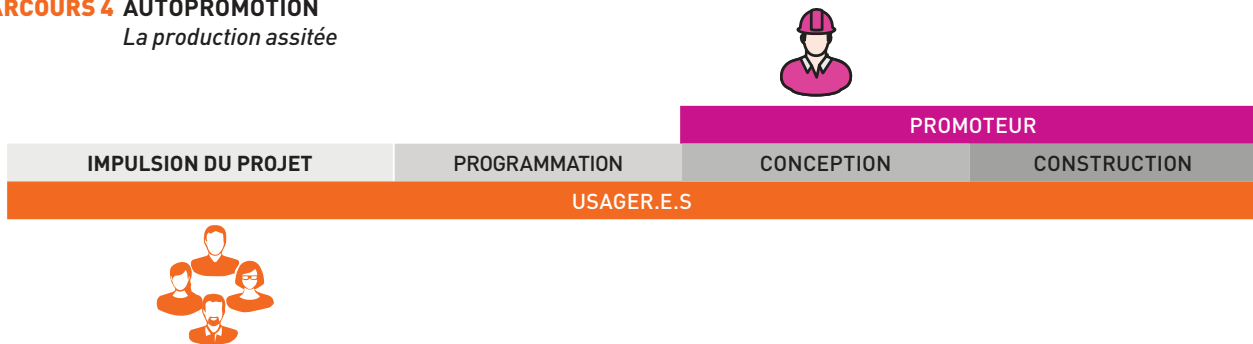
PARCOURS 4 L'AUTOPROMOTION

L'autopromotion est fondamentalement **le parcours le plus engageant pour la maîtrise d'usage**. Celui-ci porte en toute autonomie l'ensemble de la production collective des logements. Une fois un foncier identifié, les maîtres d'usage réalisent leurs propres faisabilités. Ils disposent, dans leur ensemble, des capacités de financement de leur projet. Ils se constituent ensuite juridiquement et économiquement en son propre outil de promotion immobilière. Ils peuvent néanmoins déléguer une partie des missions de promotion à un promoteur-constructeur partenaire.

La production assistée

Les maîtres d'usage définissent leur programme et confient la réalisation à un promoteur au travers d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI), par exemple. Celui-ci ne portera ni la faisabilité ni la programmation et intégrera le projet sur une mission proche de celle de constructeur, tandis que les maîtres d'usage resteront leur propre maître d'ouvrage. Plusieurs groupes-projets explorent actuellement de tels partenariats avec des promoteurs sur Rennes Métropole ou alentours.

PARCOURS 4 AUTOPROMOTION *La production assistée*

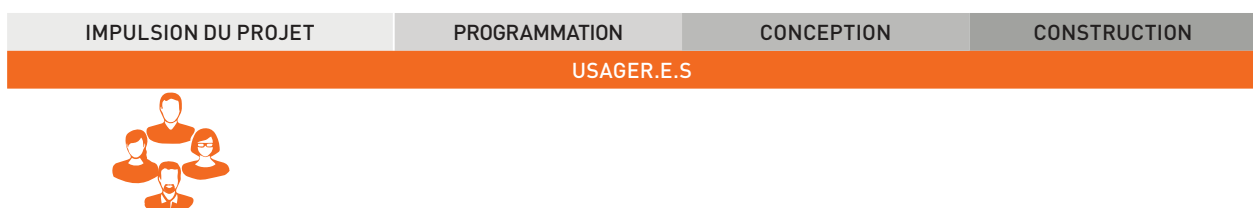


PARCOURS 5 L'AUTOPROMOTION La production autonome

Les maîtres d'usage assument toutes les responsabilités de maîtrise d'ouvrage, jusqu'à la transmission – à eux-mêmes – de la propriété finale des logements (vente, évolution ou maintien de l'entité juridique ayant portée la maîtrise d'ouvrage). Par cette approche, la souveraineté des maîtres d'usage dans ses choix est totale. Le projet Les Amis de Max, à Rennes en est un exemple.

Au travers des appels à projet ou appel à manifestation d'intérêt, une collectivité peut elle-même stimuler l'émergence de groupes-projets en autopromotion, à partir de fonciers identifiés. À Lille, Nantes ou Strasbourg, plusieurs campagnes d'appels à projet initiés par les collectivités ont permis de flécher l'attribution de fonciers vers des groupes d'autopromotion.

PARCOURS 5 AUTOPROMOTION *La production autonome*



PARTIE 2

UNE GALERIE DE DOUZE PORTRAITS SOCIOLOGIQUES



MODE D'EMPLOI DES PERSONÆ

PRÉSENTATION

Toute histoire, tout récit, toute fiction débute classiquement par la présentation et la caractérisation des personnages. Ces personnages sont les « héros » d'une histoire qu'ils écrivent avec d'autres. Mais qui sont ces personnages ? Nous nous attacherons ici à dresser douze portraits sociologiques d'habitants porteurs de projet en habitat participatif. Ces portraits ou personæ permettront de rendre compte de la diversité des sensibilités et des manières de s'engager dans un projet. Ces portraits sociologiques ou personæ ont été élaborés à l'issue des rencontres avec les habitants des projets étudiés. Des entretiens avec les associations Parasol et L'Epok ont permis de tester, de valider et de compléter la galerie de portraits.

Les pages qui suivent rendent compte des modes de fabrication (mode d'emploi) des personæ puis présentent les différents portraits sous forme de fiche.

Pour en finir avec le « Bo.bo »

Le terme « bo.bo » est souvent utilisé pour qualifier les personnes engagées dans un projet d'habitat participatif. Cette manière de qualifier et de catégoriser les personnes nous apprend peu de choses sur celles-ci. « Bo.bo » n'est pas un persona dans la mesure où les indicateurs qui servent à le définir ne sont pas énoncés. C'est un terme péjoratif qui sert non pas à qualifier mais à disqualifier les personnes. Le « bo.bo » serait une personne portée par des valeurs fortes et dotée d'un capital culturel et d'un entregent importants qui lui permettent de nouer d'utiles relations au service de son projet. Le « bo.bo » serait ainsi le principal destinataire du projet. La construction de personæ vise précisément à dépasser ces catégories spontanées pour montrer la diversité des sensibilités et des trajectoires des personnes engagées dans un projet d'habitat participatif.

Ces portraits sont de grands archétypes. Pour bien les distinguer, nous avons forcé le trait pour créer un effet de contraste. La réalité est toujours plus complexe et dynamique et échappe à toute tentative de formalisation définitive ou de réification. Une même personne peut se situer à la croisée de plusieurs portraits. Par ailleurs, au cours de l'existence, une même personne peut changer de persona. Les personnes en chair et en os ne sont donc pas prisonnières de ces catégories d'analyse. Par ailleurs, cette galerie de douze portraits ne prétend pas à l'exhaustivité. Elle vise plus modestement à rappeler la diversité des sensibilités et la nécessité de qualifier les différents publics de l'habitat participatif.

Le poids démographique de chacun de ces portraits est très variable. Certains personæ sont quantitativement très marginaux quand d'autres représentent un pourcentage important de la population étudiée. Seule une étude quantitative permettrait de mesurer le poids respectif de ces différents personæ.

Pour construire cette typologie, distinguer, qualifier et objectiver les différents personæ, nous avons élaboré une série d'indicateurs :

- **Une cartographie** pour situer les personæ les uns par rapport aux autres
- **Un radar** pour qualifier les motivations de chaque persona
- **Des pictogrammes** pour compléter la description de chaque persona.

Certains indicateurs ne sont pas signifiants pour qualifier certains personæ. À l'inverse, d'autres indicateurs sont structurants quant à la définition d'un portrait. Nous n'avons fait apparaître sur les planches de présentation que les indicateurs signifiants pour qualifier le persona. Pour favoriser la mémorisation de ces différents portraits, nous les avons baptisés en choisissant des prénoms, le plus souvent, non-genrés et leur avons attribué un « animal totem ».



L'araignée tisse sa toile pour avoir prise sur le territoire



Le coucou grandit dans le nid du voisin



Le castor fabrique son habitat au fil de l'eau



Le manchot adélie recherche la chaleur de ses pairs



L'abeille construit de belles alvéoles géométriques



Le suricate observe inquiet la catastrophe qui s'annonce



L'albatros vole et plane au-dessus de la nuée



La souris observe curieuse et craintive l'activité qui l'entoure



Le papillon volète d'une fleur à l'autre

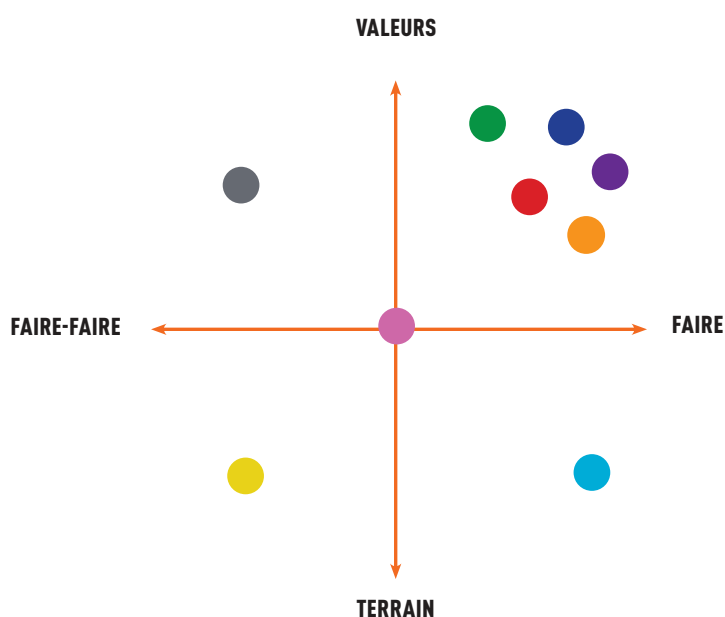
LA CARTE

Une cartographie pour positionner les personæ

Cette carte permet de positionner les personæ les uns par rapport aux autres. Elle émerge au croisement de deux axes polarisés qui en constituent les longitudes et les latitudes.

Ces axes dessinent ainsi quatre cadrans distincts.

- Axe horizontal : Faire-faire – Faire
- Axe vertical : Terrain – Valeurs

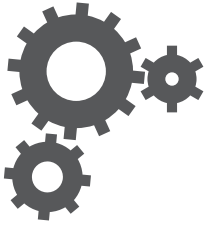


> FAIRE-FAIRE OU FAIRE

La production de logements (conception et réalisation) suppose de mobiliser un ensemble d'acteurs de statuts différents. Mais quel rôle joue le futur acquéreur ou le futur locataire dans la production du produit logement ? Que fait-il au cours des différentes étapes d'un projet ? Il peut choisir de faire, c'est-à-dire de participer à la conception, voire à la réalisation de tout ou partie du projet. Il est ainsi « maître d'usage » avant d'être « acquéreur ». En choisissant l'autopromotion ou l'autoconstruction, il choisit d'être « maître d'ouvrage » voire « maître d'œuvre ». Il peut, au contraire, choisir de déléguer, de faire-faire ce travail par des tiers (promoteurs, architectes, entreprises du bâtiment...) qui définiront à sa place son rôle dans l'histoire. C'est ainsi l'identité même de la personne qui se joue selon son niveau d'engagement dans le projet.

> QUÊTE GUIDÉE PAR LE TERRAIN - QUÊTE GUIDÉE PAR DES VALEURS

Ce deuxième axe fait référence à la quête poursuivie par le futur acquéreur. Cette quête peut être portée et guidée par un idéal, une cause, des principes, des valeurs qui orientent ses choix. Ce sont des leviers qui l'invitent à passer à l'action et des boussoles qui guident son action. Ces valeurs peuvent être énoncées dans une charte. Le futur acquéreur peut se montrer plus pragmatique. La réalité du quotidien et l'épreuve du terrain guident alors largement ses choix et ses actions. Il n'est pas dépourvu de valeurs, mais celles-ci n'ont pas la même force mobilisatrice et ne sont pas toujours énoncées. Elles sont interprétées et réinterprétées à la lumière des contraintes du quotidien et peuvent être mises sous le boisseau par pragmatisme. Cette distinction entre les deux polarités de cet axe, n'est pas sans rappeler la distinction : « éthique de conviction » vs « éthique de responsabilité » mise en lumière par le sociologue Max Weber.

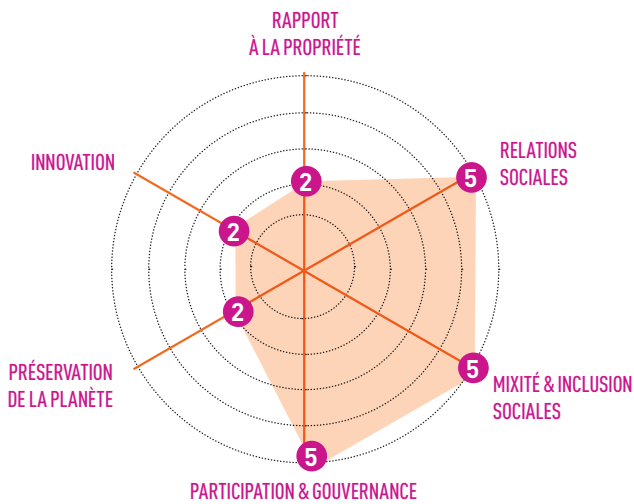


MODE D'EMPLOI DES PERSONÆ

LE RADAR

Un radar pour définir les motivations du persona

Les motivations du héros peuvent être multiples et variables. Nous distinguons 6 dimensions. Ces dimensions peuvent varier en intensité (de 1 à 5).



1. RAPPORT À LA PROPRIÉTÉ. Le héros peut être guidé par la volonté de mutualiser et de partager des espaces et des équipements à des fins économiques. Il peut également exprimer la volonté de s'engager dans une démarche non-spéculative ou non-patrimoniale interrogeant ainsi le rapport à la propriété.

2. RELATIONS SOCIALES. Le héros peut être guidé par une volonté d'échange, de partage, d'entraide, de convivialité, de solidarité à l'échelle de l'immeuble ou du quartier.

3. MIXITÉ & INCLUSION SOCIALES. Le héros peut être guidé par la recherche de mixité sociale et intergénérationnelle ou par plus d'inclusion sociale. Ces deux dimensions sociologiques (Relations sociales / Mixité & inclusion sociales) ne peuvent se confondre. La première peut conduire à développer des relations exclusivement entre pairs.

4. PARTICIPATION & GOUVERNANCE. Le héros peut être motivé par la dimension politique de la participation. Participer au projet est une manière de maîtriser l'acte de construire et de manifester son pouvoir d'agir. Il peut également s'intéresser à la gouvernance interne du groupe (prise de décisions collectives, gestion coopérative, sociocratie...). Dans ce cas, ce n'est pas tant le projet qui l'intéresse que le processus politique de fabrication de celui-ci.

5. PRÉSERVATION DE LA PLANÈTE. Le héros peut être motivé par la dimension écologique du projet : la sobriété énergétique, la sobriété foncière, la préservation des ressources, le réemploi des matériaux, la préservation de la biodiversité, la qualité sanitaire des matériaux....

6. INNOVATION. Le héros peut être motivé par le caractère innovant, voire expérimental du projet. L'innovation peut être technique ou sociale. Le projet a alors vocation à devenir un démonstrateur.

PICTOGRAMMES

Des pictogrammes pour qualifier les caractéristiques du persona



> COMPÉTENCES EN MATIÈRE DE CONDUITE DE PROJET OU COMPÉTENCES TECHNIQUES :
de - à ***



> LEADERSHIP : de - à ***



> INVESTISSEMENT EN TEMPS
AU SERVICE DU PROJET : de - à ***



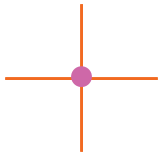
> ÂGE



> PRÉSENCE D'ENFANTS DANS LE MÉNAGE



> REVENUS DU MÉNAGE : de - à ***



CAMILLE

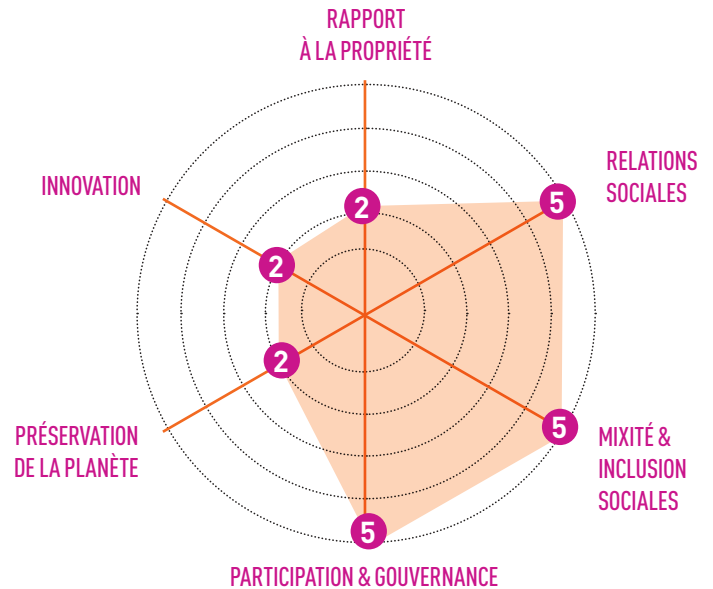
LE BÂ-TISSEUR tisse des réseaux pour écrire une histoire commune



L'araignée

Au sein de son groupe, le **bâ-tisseur** exerce un leadership soft pour permettre l'expression de tous, modérer les débats, trouver des points d'accord, favoriser les coopérations et ainsi faire avancer le projet. Il « noue le nous ». Il construit des partenariats et structure de longs réseaux de relations au sein d'un écosystème local ou national. Il sait dialoguer avec ses opposants et construire des alliances. Il dispose d'une capacité réflexive et d'une bonne connaissance de la psychologie humaine qui lui permettent de prendre de la hauteur pour analyser le processus à l'œuvre, identifier les points de crispation et les grands enjeux. Il joue un rôle d'ambassadeur et de traducteur. Il ouvre les portes et organise des visites pour faire découvrir à d'autres son projet. Le bâ-tisseur parvient à faire dialoguer les contraires. Il fait à la fois preuve de rigueur, de capacité d'anticipation, d'agilité et de capacité d'adaptation. Il sait à la fois être pragmatique et idéaliste. L'âge, le niveau de revenu, le genre ne sont pas des indicateurs significatifs pour qualifier le bâ-tisseur. Nous avons volontairement choisi un nom neutre pour le baptiser.

Motivations



Caractéristiques



COMPÉTENCES



LEADERSHIP



ENGAGEMENT



DÉRIVE

Camille peut se prendre les pieds dans les longs fils de sa toile et perdre de vue la finalité ultime du projet : habiter, tout simplement ! Certains membres du groupe souhaiteraient voir cette grande toile ouverte se refermer progressivement pour devenir un cocon plus intime. Mais le bâ-tisseur peut-il se satisfaire de la douceur du cocon ?

ATTENTES

Camille met l'accent sur les espaces partagés synonymes du lien et de la rencontre (salle commune, salle de jeu, atelier...).



CHARLIE

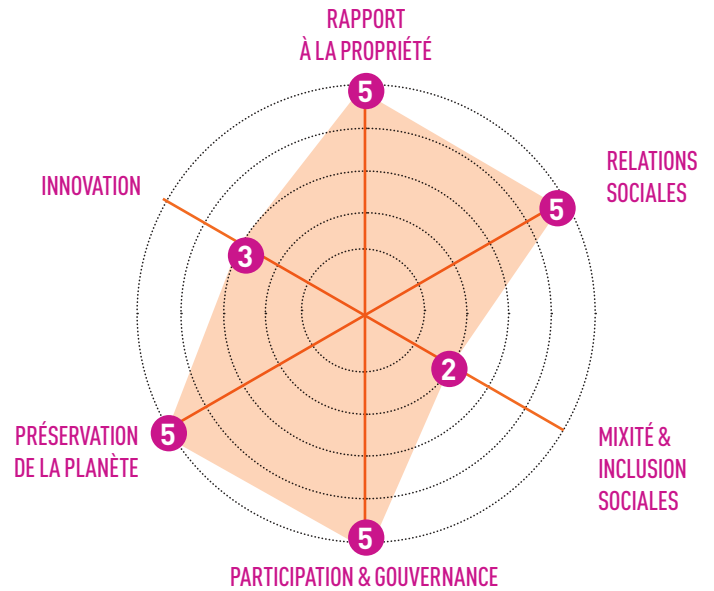
LE MAKER fabrique avec d'autres une grande maison écologique



Le castor

Le Maker veut construire ou rénover sa maison. Il veut conserver la maîtrise de l'acte de construire. Son investissement ne se limite pas à la conception du projet. Il est dans le faire. L'auto-construction ne l'effraie pas. Il est prêt à acquérir les compétences nécessaires pour travailler avec d'autres sur un projet de longue haleine. Il veut tenir le crayon, la scie et la truelle. Le Maker est généralement pétri de valeurs écologiques. Il cherche à mettre en accord ses valeurs et son mode de vie. Il dispose généralement d'un budget modeste. Il recherche la sobriété, voire l'autonomie énergétique. Il valorise les équipements low tech, les matériaux biosourcés ou recyclés et les techniques de construction réversibles. Le Maker est un pragmatique. Il expérimente, il bricole, il s'ajuste aux contraintes du climat et du site sans toujours respecter les règles de l'art. Il s'investit volontiers dans le jardinage et la culture pour produire des aliments bio et sains issus de son travail. Ses attentes le conduisent à sortir de la Métropole rennaise pour trouver un terrain adapté à son projet. L'âge et le genre ne sont pas des indicateurs significatifs pour qualifier le Maker.

Motivations



Caractéristiques



COMPÉTENCES

**



LEADERSHIP



ENGAGEMENT



REVENUS

**

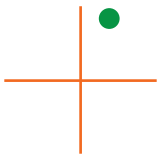


DÉRIVE

Pour Charlie, la maison peut être une œuvre ouverte ou un chantier permanent. Construire, rénover, bricoler peut devenir une finalité en soi.

ATTENTES

Charlie aimerait disposer d'un atelier pour fabriquer ou réparer des objets. Il souhaite disposer d'un grand jardin, voire d'un champ, pour produire des fruits, des légumes, du fromage, du miel... Il aimerait équiper sa maison de toilettes sèches, de panneaux solaires pour produire de l'eau chaude...



GABRIEL.LE

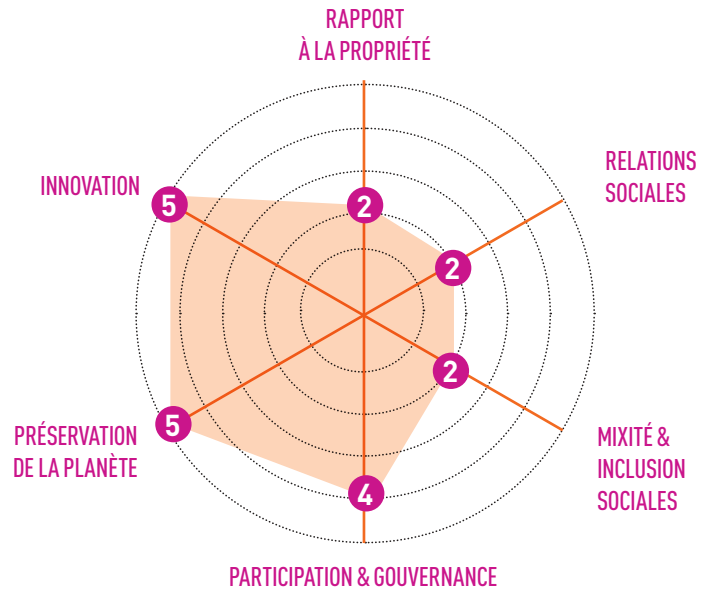
L'INGÉNIEUR pense et conçoit un projet d'habitat innovant



L'abeille

L'Ingénieur dispose d'importantes compétences techniques issues de son activité professionnelle (sciences de l'ingénieur, architecture, psychothérapie...) qu'il réinvestit dans son projet. Il est rigoureux, pragmatique et besogneux. Il assure volontiers le leadership du projet. Il aime dialoguer avec la maîtrise d'œuvre pour faire valoir son point de vue et celui du groupe. Il souhaite maîtriser l'ensemble du processus de construction et de décision. Il souhaite planifier et organiser les choses. Il aime que les choses avancent dans le bon sens. Les mauvaises langues diront qu'il est un peu carré et directif. Il a de grandes ambitions et souhaite faire du projet un démonstrateur. L'âge, le niveau de revenu, le genre ne sont pas des indicateurs signifiants pour qualifier l'ingénieur.

Motivations



Caractéristiques

COMPÉTENCES	LEADERSHIP	ENGAGEMENT	REVENUS
***	***	***	*****



DÉRIVE

Gabriel.le peut être directif et « confisquer » le projet. Il manque parfois de souplesse. Il s'agace de la lenteur du projet et du manque de pragmatisme de certains membres du groupe.

ATTENTES

Les attentes de Gabriel.le se manifestent d'abord en termes de performances techniques.



SWANN

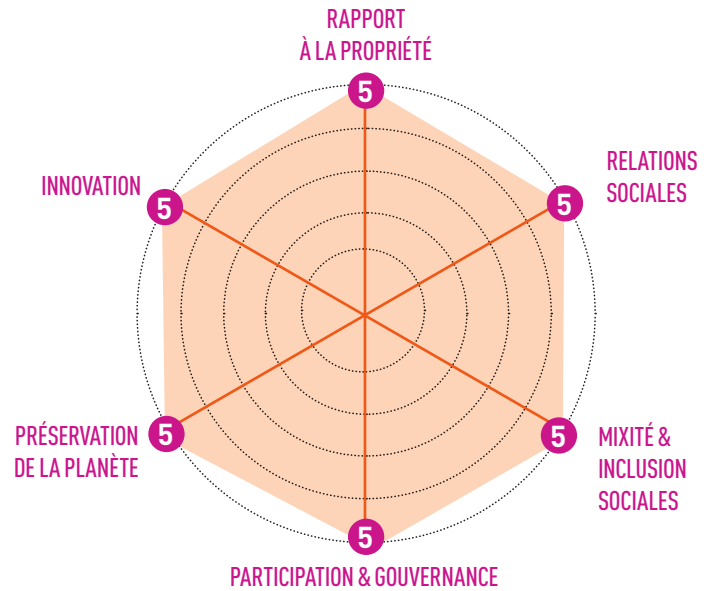
L'UTOPISTE imagine une cité idéale



L'albatros

L'Utopiste aime manier les idées et les concepts. Il s'engage dans l'action pour participer à la transformation de la ville et de la société. Le projet est pour lui une forme d'engagement politique (au sens noble du terme). Il contribue ainsi à fabriquer la cité. Il est un brin utopiste. Il ne s'en offusque pas lorsque d'autres le lui rappellent. Il se plaît à répéter cette citation de Marc Twain : *c'est parce qu'ils ne savaient pas que c'était impossible qu'ils l'ont fait*. Mais il a parfois tendance à survoler les choses. Il est maladroit lorsqu'il abandonne le terrain des idées pour se confronter à la dureté du réel, aux contraintes du présent, à la matérialité des choses. Le projet est son terrain de jeu. Il peut constituer une finalité en soi. Le vivre-ensemble au quotidien peut lui sembler fade s'il ne s'agit pas de réinventer des rapports sociaux et un nouvel art de vivre. L'âge, le niveau de revenu, le genre ne sont pas des indicateurs signifiants pour qualifier l'Utopiste.

Motivations



Caractéristiques



COMPÉTENCES

**



LEADERSHIP



ENGAGEMENT

**

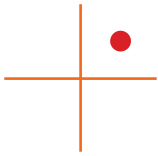


DÉRIVE

Swann peut avoir la tentation d'exercer le leadership. Son manque de pragmatisme peut conduire le groupe dans une impasse.

ATTENTES

Swann souhaiterait une grande salle commune, une grande cour ouverte sur le quartier pour se réunir et débattre avec d'autres.



ANGE

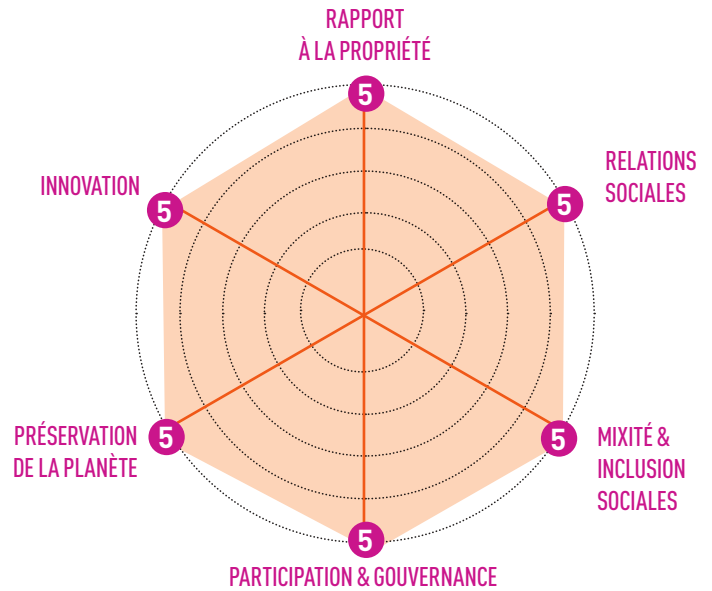
LE RÊVEUR volète d'une idée à l'autre



Le papillon

Le Rêveur est enthousiaste. Il participe avec assiduité aux travaux du groupe. Il est plein d'idées et plein d'envies. Il alimente le groupe de ses réflexions et de ses découvertes. Il explore le champ des possibles. Il butine à droite et à gauche. Il volète d'une idée à l'autre. Il ouvre des boîtes de Pandore qu'il a du mal à refermer. Il construit des « châteaux en Espagne » et procrastine. Il a parfois du mal à se décider et à passer à l'action. Le Rêveur éprouve des difficultés à se confronter au réel. Sa quête peut être sans fin si elle n'est pas freinée par des actes qui réduisent les scénarios possibles. L'âge, le niveau de revenu, le genre ne sont pas des indicateurs signifiants pour qualifier le Rêveur.

Motivations



Caractéristiques

COMPÉTENCES
*

LEADERSHIP
-

ENGAGEMENT
**

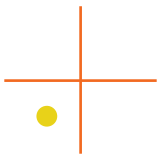


DÉRIVE

Ange est un papillon, il peut battre des ailes et ne jamais se poser. Son projet est alors une chimère qui n'intéresse personne tant elle manque de caractère concret. Il se raconte des histoires auxquelles il ne croit parfois plus lui-même.

ATTENTES

Ange a mille désirs qu'il ne parvient pas à hiérarchiser.



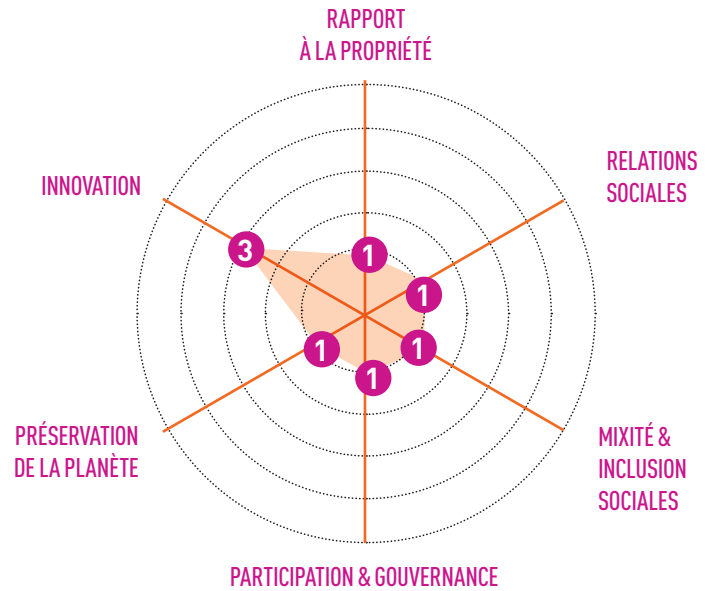
JIM
LE PASSAGER CLANDESTIN
 recherche une opportunité
 immobilière



Le coucou

Le Passager clandestin s'intéresse peu à la dimension collective du projet. Il s'investit peu dans le projet et dans le vie du groupe. Il fait son nid dans celui des autres. Les membres du groupe peuvent s'en agacer mais n'osent le faire verbalement de peur d'être accusés d'attaques *ad hominem* contraires aux valeurs et principes du groupe. Pour le Passager clandestin, le projet est d'abord un bien ou une opportunité immobilière. La localisation du projet ou la mutualisation d'espaces peuvent contribuer à valoriser un projet qui pourra être éventuellement proposé à la location.

Motivations



Caractéristiques

COMPÉTENCES
 *

LEADERSHIP
 -

ENGAGEMENT
 -



DÉRIVE

JIM est une figure jugée négativement dans la mesure où il ne participe pas à la vie du projet. Il peut se faire plus stratège encore et jouer contre le groupe ou le projet pour maintenir ses intérêts propres.

ATTENTES

JIM souhaite que le projet soit réalisé dans les temps impartis.



JAQUELINE LA BABAYAGA* recherche la chaleur d'un groupe bienveillant

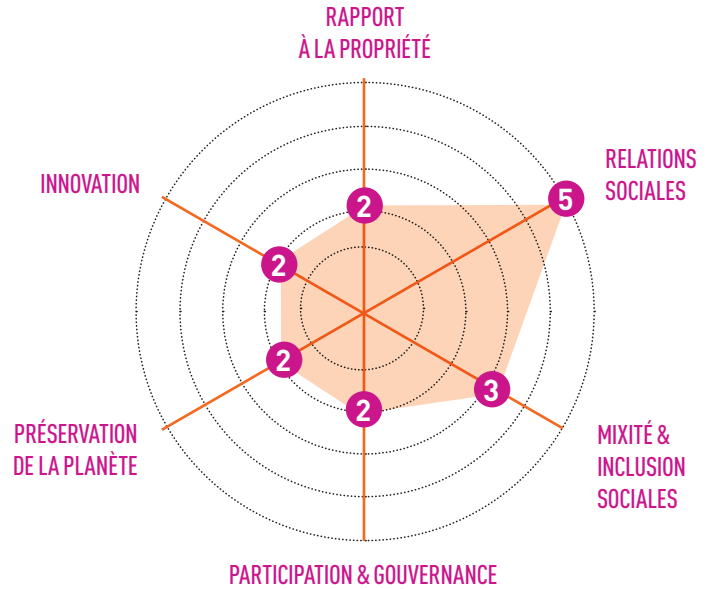


Le manchot Adélie

La Babayaga appartient à une grande famille composée d'une multitude de cousins et de cousines (jeunes parents, jeunes retraités, parents solo) qui par bien des aspects se ressemblent. La Babayaga peut éprouver un sentiment de fragilité, de faiblesse, d'isolement social après le départ des enfants hors du nid familial, le départ à la retraite ou le décès de son conjoint. C'est ce sentiment qui la conduit à s'engager dans un projet. Elle recherche la chaleur protectrice du groupe et la proximité des autres. Elle cherche à construire une famille élargie, véritable bulle de sociabilité, environnement bienveillant et sécurisant où elle pourra partager des moments de convivialité entre voisins et voisines. Elle souhaite reconstruire un « nous » fait de partage et d'échange. Le bâti est finalement relativement secondaire. Son engagement est le plus souvent modeste. Ce qui importe, c'est bien le groupe et le vivre-ensemble. Mais vivre ensemble ne signifie pas renoncer à son intimité pour se fondre dans un habitat communautaire. L'âge et le genre sont des indicateurs signifiants pour qualifier la Babayaga.

*Le nom « Babayaga » est un clin d'œil au projet de résidence pour femmes âgées réalisé à Montreuil (93) : « la maison des Babayagas »

Motivations



Caractéristiques



ÂGE

55-70



ENFANT(S)

-



REVENUS

**



DÉRIVE

Jacqueline peut avoir la tentation, dans un réflexe de protection, de se replier sur son groupe de pairs.

ATTENTES

Jacqueline est à la recherche d'un habitat inclusif. Elle aimerait disposer d'une salle commune qui pourrait s'ouvrir sur le quartier. Elle souhaite de larges coursives qui sont autant de lieux de rencontre.



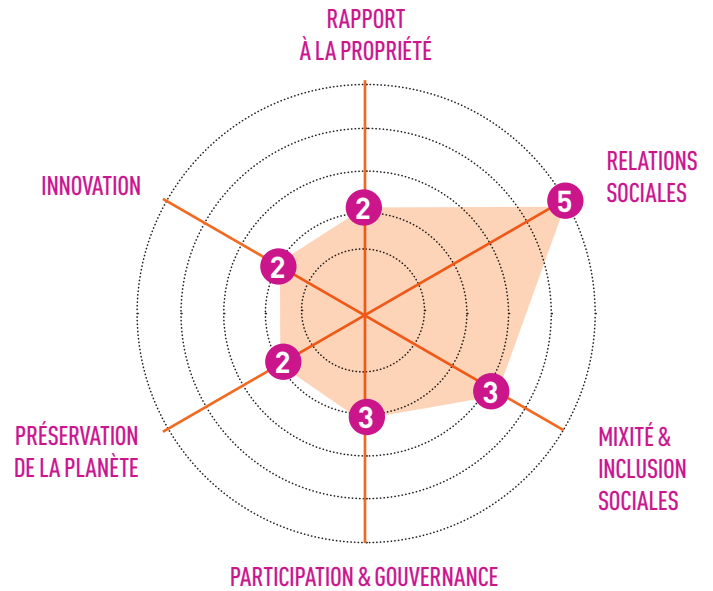
LEÏLA & THOMAS LES JEUNES PARENTS recherchent la présence d'autres parents



Le manchot Adélie

Les Jeunes Parents appartiennent à une grande famille composée d'une multitude de cousins et de cousines (jeunes retraités, parents solo, babayagas) qui par bien des aspects se ressemblent. L'enfant occupe une place centrale dans la définition de ce persona double. Il est le pivot autour duquel les Jeunes Parents élaborent leur projet résidentiel. En effet, la naissance d'un premier ou d'un deuxième enfant questionne le couple quant à ses choix résidentiels. Les Jeunes Parents envisagent alors d'accéder à la propriété pour construire le nid familial où grandiront leurs enfants. Ils souhaitent s'entourer d'autres parents pour donner à leurs enfants un environnement riche en relations sociales et partager avec leurs voisins certaines charges parentales. À l'heure du goûter, la cour et le jardin résonneront des cris et des rires des petits. Les plus grands joueront le rôle de grands-frères et de grandes-sœurs. Les enfants sont une horloge ou des repères temporels. En grandissant, ils témoignent du temps qui passe. Si les Jeunes Parents peuvent être attachés à la qualité du projet architectural, l'essentiel est ailleurs, l'enjeu est d'offrir rapidement à leurs enfants ce nid chaleureux où ils pourront s'épanouir. Le week-end, parents et enfants, se retrouveront autour d'un apéro improvisé. Les Jeunes Parents inventent ainsi une famille élargie où chacun conserve sa part d'intimité conjugale et familiale. Ils fondent une tribu sans chef où chacun a voix au chapitre. L'âge, le niveau de revenu, la présence d'enfants sont des indicateurs signifiants pour qualifier les Jeunes Parents.

Motivations



Caractéristiques



ÂGE

35



ENFANT(S)

OUI



REVENUS

-



Leïla et Thomas partagent un même centre d'intérêt : leur(s) enfant(s). Cette focalisation sur l'enfant peut exclure d'autres profils.

ATTENTES

Leïla et Thomas recherchent un habitat intergénération où petits et grands pourront grandir ensemble. Ils souhaitent disposer d'une cour, d'un jardin, d'une salle commune pour se retrouver autour d'un verre ou d'un jeu de société. Ils ne souhaitent pas nécessairement disposer d'une buanderie : le linge reste une affaire de famille.



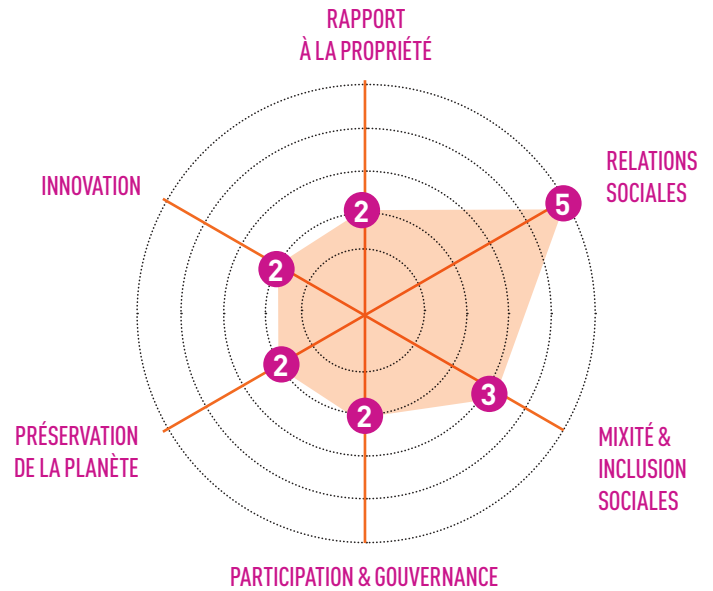
CATHERINE & PHILIPPE LES JEUNES RETRAITÉS recherchent un lieu pour bien vieillir ensemble



Le manchot Adélie

Les Jeunes Retraités appartiennent à une grande famille composée d'une multitude de cousins et de cousines (jeunes parents, parents solo, babayagas) qui par bien des aspects se ressemblent. Lorsque sonne l'heure de la retraite, lorsque les enfants ont quitté le nid pour voler de leurs propres ailes, la grande maison familiale résonne de leur absence. Les Jeunes Retraités s'interrogent quant à l'avenir ? Faut-il garder cette maison devenue trop grande ? N'est-il pas plus raisonnable de se rapprocher des commerces et des services ? Lorsque le travail participe à la construction de l'identité de la personne, à la structuration de son quotidien, lorsque l'heure est venue de faire valoir ses droits à la retraite, il faut se réinventer. La fin de l'activité professionnelle peut être une étape difficile. Les Jeunes Retraités peuvent éprouver un sentiment de relégation sociale. Élaborer ensemble un projet permet de s'inscrire dans une démarche positive tendue vers l'avenir et d'envisager plus sereinement le vieillissement. Les Jeunes Retraités construisent ainsi une communauté de voisins avec lesquels ils entretiendront des relations placées sous le signe de la bienveillance et de l'entraide. L'âge et le niveau de revenu sont des indicateurs signifiants pour qualifier les Jeunes Retraités.

Motivations



Caractéristiques



ÂGE

60-65



ENFANT(S)

-



REVENUS

**



DÉRIVE

Catherine et Philippe peuvent entretenir une certaine méfiance vis-à-vis des plus jeunes qui ne partagent pas le même rythme de vie et rechercher une forme d'entre-soi.

ATTENTES

Catherine et Philippe recherchent un habitat inclusif dans la perspective de leurs vieux jours. Ils souhaitent disposer d'une salle commune qui pourrait s'ouvrir éventuellement sur le quartier.



SACHA

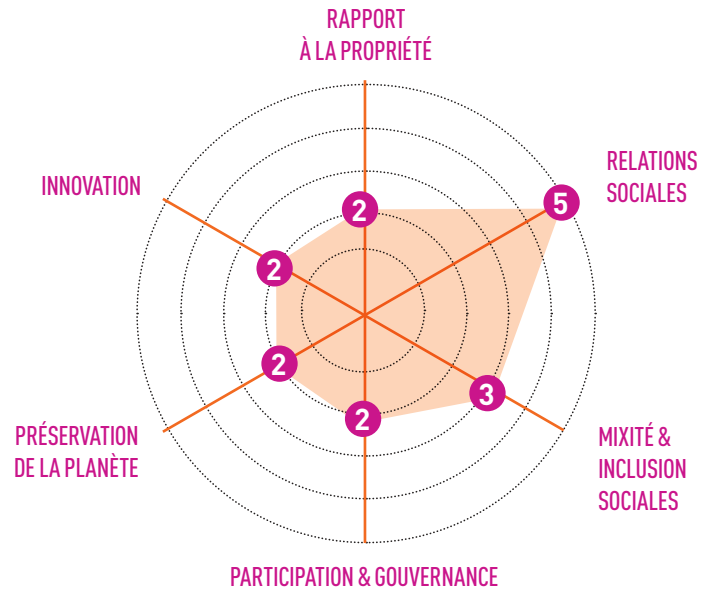
LE PARENT SOLO cherche à construire une famille sur de nouvelles bases



Le manchot Adélie

Le Parent Solo appartient à une grande famille composée d'une multitude de cousins et de cousines (jeunes parents, jeunes retraités, babayagas) qui par bien des aspects se ressemblent. Comme eux, elle recherche la présence des autres pour offrir à ses enfants un environnement chaleureux et bienveillant. Elle cherche à construire une famille sur de nouvelles bases. L'échange et l'entraide sont des notions essentielles pour ce parent qui doit faire face à une double charge de travail. S'il peut être attaché à la qualité du projet architectural, l'essentiel est ailleurs. L'enjeu est d'offrir rapidement à ses enfants un environnement accueillant après une période marquée par une rupture conjugale. Il recherche donc une forme de stabilité et ne souhaite pas s'engager dans une aventure incertaine. L'âge, le niveau de revenu, la présence d'enfants sont des indicateurs significatifs pour qualifier le Parent Solo.

Motivations



Caractéristiques



ÂGE

35-50



ENFANT(S)

OUI



REVENUS

**



DÉRIVE

Sacha, comme Leïla et Thomas, focalise son attention sur ses enfants. Cette focalisation sur l'enfant peut exclure d'autres profils.

ATTENTES

Sacha souhaite disposer d'espaces partagés (salle commune, cour, jardin...) pour entretenir avec ses voisins des relations sociales régulières.



THAÏS

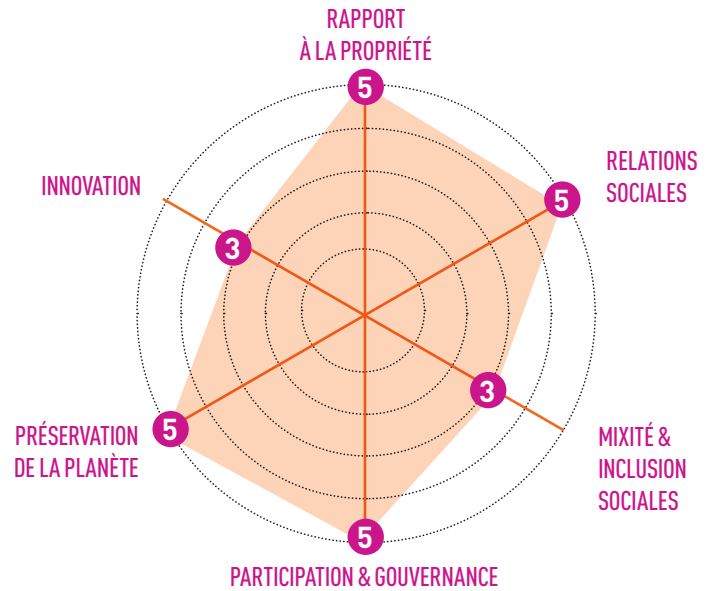
L'ÉCO-ANXIEUX veut devenir acteur du changement pour calmer l'inquiétude qui le ronge



Le suricate

L'Éco-anxieux est le représentant d'une génération parfois appelée « Génération Z ». Il se définit d'abord par le sentiment d'une urgence. Il est urgent d'agir pour répondre aux enjeux du réchauffement climatique dont les experts du GIEC ont montré l'imminence. L'inaction n'est plus permise. Ce sentiment d'urgence nourrit chez l'Éco-anxieux une angoisse. Les choses ne vont pas assez vite, la menace approche. S'engager dans un projet d'habitat participatif ambitieux en termes écologiques est une forme de réponse à ces enjeux environnementaux et à cette anxiété. Le projet permet ainsi d'être acteur, d'être un artisan du changement, de mettre en cohérence ses valeurs et ses actions au quotidien. L'Éco-anxieux est guidé par une volonté de changement parfois radicale. Il se heurte à la dureté du réel. De son point de vue, les lourdeurs et les contraintes administratives et réglementaires, la frilosité des élus et des banques, ne favorisent pas la mise en œuvre de projets ambitieux qui permettraient une vraie rupture, en termes de modes de vie et de manières de construire. L'Éco-anxieux a l'expérience de la cohabitation ou du co-living, vivre en habitat participatif constitue le prolongement « naturel » de ce mode de vie. L'âge et le niveau de revenu sont des indicateurs significatifs pour qualifier l'Éco-anxieux.

Motivations



Caractéristiques



LEADERSHIP

**



ENGAGEMENT



ÂGE

25-30



REVENUS

*

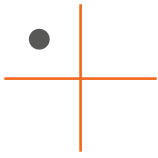


DÉRIVE

Par sa jeunesse et sa radicalité, Thaïs peut faire peur à des porteurs de projet plus pragmatiques ou moins sensibles aux enjeux du changement climatique.

ATTENTES

Thaïs souhaite construire un projet très sobre (énergie et matériaux) permettant à chacun de se loger et d'inventer des nouveaux modes de vie plus collectifs et résilients.



MAËL.LE

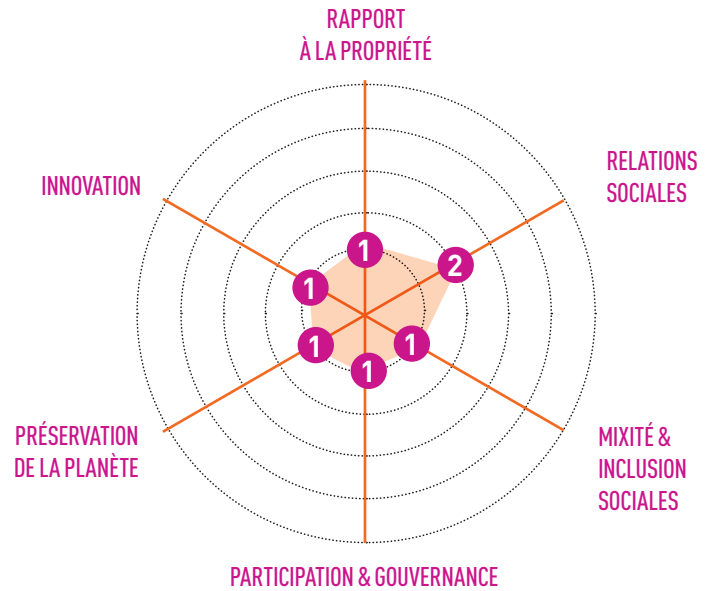
LE « POURQUOI PAS » est curieux et prudent



La souris

Le Pourquoi Pas est curieux et prudent. Le monde de la construction et de l'habitat participatif lui sont peu familiers. Il n'en maîtrise pas le vocabulaire et les enjeux. Il a découvert un peu par hasard un projet lors d'une réunion publique. Surpris, curieux, il a voulu en savoir plus. Toujours un peu distant, il est à l'écoute. il se dit : « après tout, pourquoi pas ». Les positions les plus tranchées lui font un peu peur, mais l'esprit lui plaît. S'il n'est pas militant, les valeurs affichées en matière de relations sociales ou d'écologie font sens pour lui. Il ne souhaite toutefois pas trop s'investir dans le projet, il a mille autres choses à faire.

Motivations



Caractéristiques



COMPÉTENCES



LEADERSHIP

-



ENGAGEMENT

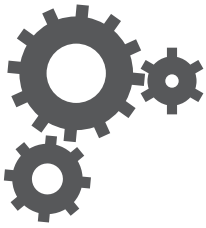


DÉRIVE

Maël.le peut ne jamais s'engager, il ou elle a besoin de temps pour s'acculturer au projet.

ATTENTES

Les attentes de Maël.le sont modestes : un peu plus de relations sociales, un peu plus d'échanges entre voisins. Une buanderie, une chambre partagée ou un atelier ne font pas partie de ses demandes. Une petite salle commune sera suffisante.



MODE D'EMPLOI DES PERSONÆ

GROUPE ET PERSONÆ

Un groupe est fait d'une diversité de personæ

À l'origine d'un projet, un groupe est fait d'une diversité de sensibilités et de profils sociologiques. Une première réunion publique d'information peut réunir l'ensemble des personæ identifiés ou d'autres encore. De toute évidence, certaines combinaisons de profils fonctionnent mal ! Le bâ-tisseur peut s'agacer du manque de méthode du Maker, de l'idéalisme de l'Utopiste, de l'enthousiasme débordant du Rêveur. La Babayaga ou les Jeunes Retraités peuvent regretter la dérive technique du projet. L'Éco-anxieux peut être contrarié par la présence de Passagers clandestins. À l'inverse, l'absence de diversité peut être préjudiciable au projet. Un groupe composé uniquement de Rêveurs et d'Utopistes a peu de chance de voir aboutir son projet.

Un groupe se cristallise généralement autour d'un noyau dur. La présence d'un Bâ-tisseur peut faciliter la constitution et la pérennité d'un groupe dans la mesure où il va lui permettre de créer une dynamique interne, de nouer des liens avec les acteurs de l'écosystème, de clarifier et de formaliser sa quête. Il fait tenir le groupe en le faisant exister à travers le projet. Au cours de la vie d'un projet, il est très fréquent d'assister à des départs. L'Ingénieur ou le Maker peuvent par exemple estimer que le groupe sacrifie l'ambition environnementale du projet sur l'autel des réalités financières. Les Jeunes Parents peuvent considérer que le calendrier du projet n'est pas ou n'est plus compatible avec leur propre agenda. Conscient de cette diversité, le groupe peut mettre en place une stratégie pour intéresser des profils « compatibles » avec ses propres aspirations ou chercher à prévenir l'arrivée de certains profils (le Passager clandestin par exemple).

Élargir les publics de la production immobilière participative

Les personæ élaborés à l'issue de cette étude sont majoritairement situés sur la partie Est de la carte. Ils ont choisi de s'engager dans un projet et de faire. Mais tous soulignent le poids d'un tel engagement et l'énergie que cela suppose pour faire et voir émerger un projet. Si pour certains (Bâ-tisseur, Maker, Ingénieur, Éco-anxieux), monter, concevoir, réaliser un projet fait partie de leur ADN, d'autres (Babayaga, Jeunes Parents, Jeunes Retraités, Parent Solo...) sont davantage intéressés par la dimension sociale et la finalité du projet : vivre-ensemble. Le développement de l'habitat participatif suppose de capter des publics situés plus à l'Ouest sur notre carte : des personnes qui recherchent une manière différente d'habiter et de voisiner mais ne souhaitent pas s'investir outre mesure dans le projet, des personnes qui ne sont pas nécessairement guidées par des valeurs dans leurs pratiques quotidiennes, mais sont néanmoins sensibles au partage, à l'entraide, à la convivialité, à la préservation de l'environnement... Des profils comme celui de Maël.le (Pourquoi Pas) sont probablement nombreux.

PARTIE 3

6 MONOGRAPHIES DE PROJETS



Les Graines Urbaines (Rennes)



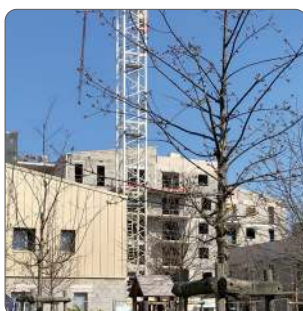
Le Grand Chemin (Chevaigné)



Le Fil Hémon (Rennes)



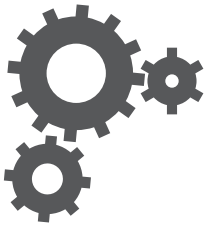
Les Amis de Max (Rennes)



Square du Poitou (Rennes)



Bara-K (Rennes)



MODE D'EMPLOI DES MONOGRAPHIES

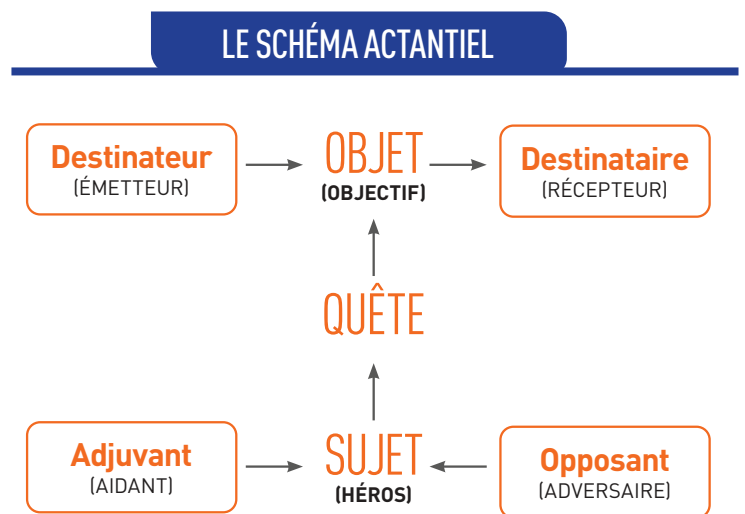
LE SCHÉMA ACTANTIEL

Lorsque nous écoutons les acteurs d'un projet d'habitat participatif, ce qu'ils nous racontent, ce sont des histoires faites de rebondissements, des récits chargés d'émotion, des aventures humaines qui ont parfois la forme d'une épopée. Nous ne jugeons pas de leur justesse ou de leur véracité. Nous les considérons vraies par principe. Nos différents interlocuteurs sont les narrateurs d'histoires qu'ils racontent de leur point de vue. Nous essayons plutôt de comprendre la chronologie et la construction narrative de ces histoires. Nous cherchons à identifier et à qualifier les différents acteurs ou personnages de l'histoire pour mieux comprendre leurs relations mutuelles. Mais pour comprendre et comparer ces différentes histoires, il nous faut un modèle pour les passer au tamis de l'analyse.

Selon différents linguistes, la construction des contes populaires obéit à certaines règles. Par-delà la diversité foisonnante des récits, il est possible de repérer des structures communes. Cette analyse du conte peut être transposée, nous semble-t-il, à l'analyse de toute histoire. Le linguiste A. J. Greimas a ainsi élaboré un modèle d'analyse appelé « *schéma actantiel* ». Il est possible de le résumer de la manière suivante :

Le **héros** de l'histoire poursuit une **quête**. Il se met en route après avoir été appelé, sollicité, mobilisé par un **destinateur** qui lui confie une mission. Le héros intervient au bénéfice d'un **destinataire** qui tirera profit de son action. Au cours de sa quête, le héros rencontre des **adjuvants** (aidants ou alliés) qui l'aident à progresser et à atteindre son but. Il rencontre également des **opposants** qui l'empêchent, le freinent, le détournent de sa mission.

Le héros, le destinateur, le destinataire, l'allié ou l'opposant sont des **actants**. Ils ne doivent pas être confondus avec les acteurs ou les personnages de l'histoire. Un personnage peut jouer plusieurs rôles. Il peut être le héros de l'histoire. Il peut s'autosaisir d'une mission et devenir ainsi destinateur. Il peut être son propre opposant, lorsque, saisi par la peur, la colère, le manque de clairvoyance..., il fait de mauvais choix. Un actant n'est pas nécessaire un être humain. La foudre, la peur, la maladie... peuvent être des opposants. L'argent, la compétence professionnelle, le réseau relationnel... peuvent être à l'inverse des alliés. Le héros lui-même n'est pas nécessairement un être humain.



LE PETIT CHAPERON ROUGE ET LE SCHÉMA ACTANTIEL

La mère (destinateur) du petit chaperon rouge (héros) lui confie la mission (quête) d'apporter un petit pot de beurre et une galette à sa grand-mère (destinataire). Le petit chaperon rouge se met en chemin et croise le loup (opposant). Chez sa grand-mère, il rencontre à nouveau le loup qui le trompe et la mange, comme il avait mangé précédemment sa grand-mère. Le chasseur (allié) tue le loup et sauve l'enfant et la grand-mère.

LA QUÊTE D'UN HABITAT PARTICIPATIF

À l'origine de tout projet, les objectifs ou la quête des membres d'un groupe sont mal-définis et relativement imprécis. Si la rédaction d'une charte permet d'en préciser les intentions et les contours, ils restent très larges et parfois très vagues. Les ménages engagés dans un même projet poursuivent, le plus souvent, sans qu'ils en aient véritablement eux-mêmes conscience, des objectifs différents. Seule l'action, le travail, l'engagement dans un projet concret permet de révéler aux yeux de chacun sa propre quête et celle des autres. Seule l'épreuve chemin faisant permet de faire progressivement converger des objectifs individuels différents en une quête commune. Celle-ci est ainsi rediscutée, renégociée, redéfinie tout au long du chemin. Elle est généralement faite de petits et de grands renoncements qui entraînent parfois le départ de membres du groupe qui préfèrent écrire leur propre histoire ou rejoindre un autre groupe dont les objectifs leur semblent plus en phase avec leurs propres désirs. Une quête est donc toujours instable et susceptible d'évoluer au gré des aléas du projet et de l'évolution du contexte.

Qui est le héros de l'histoire ?

Chacun se veut le héros de sa propre histoire. Dans un projet d'habitat participatif, les candidats au statut de héros sont nombreux, car un projet singulier est fait d'une multitude d'histoires entremêlées. La collectivité entend être maîtresse de son récit politique. Les opérateurs cherchent à maîtriser le « storytelling » de leur entreprise. Les architectes écrivent leur histoire par les œuvres qu'ils dessinent et qu'ils signent. Chaque ménage est porteur d'une histoire dont il entend écrire le prochain chapitre à travers le projet dans lequel il s'investit. La conception de ce projet participe à l'écriture de la biographie de chacun. Ces histoires entremêlées conduisent à des lectures différentes d'un même événement. La distribution actantielle des rôles est différente d'un acteur à l'autre : le héros des uns peut être l'opposant des autres ! Personne n'entend écrire sous la dictée des autres, mais pour qu'un projet aboutisse, il faut que ces histoires plurielles s'imbriquent dans un récit commun. La petite histoire des uns vient alors nourrir la grande histoire commune.

Qui sont les alliés et les opposants ?

Les alliés permettent de faire progresser l'histoire et de s'approcher de l'objet désiré. La collectivité peut se positionner en allié en créant les conditions favorables au développement de l'habitat participatif, en proposant des terrains, en réduisant la charge foncière d'une parcelle... Les porteurs de projet cherchent parfois à nouer de nouvelles alliances pour faire avancer un dossier en souffrance. Cette recherche d'alliances est notamment visible en période de tensions, lorsque le projet est menacé. Les nouveaux alliés permettent de rebattre les cartes et de faire progresser l'histoire. Mais la présence de ces alliés peut conduire à la redéfinition de la quête initiale ouvrant parfois une crise au sein du groupe porteur du projet.

Les opposants sont de différentes natures. Ils peuvent être de simples acteurs. Mais les principaux opposants sont des entités abstraites. Le temps qui passe, les années qui s'égrènent, érodent, laminent, progressivement le groupe. La quête semble être alors sans fin. Le doute s'installe. Les ménages se projettent parfois dans une autre histoire. Ils s'épuisent et parfois renoncent. À l'inverse, paradoxalement, le temps qui passe, peut devenir un puissant allié. Il donne parfois au groupe, face à tant d'adversité, une nouvelle énergie pour poursuivre et écrire son histoire. Le groupe se convainc qu'après un si long chemin, il ne peut renoncer. Le groupe peut alors avoir pour finalité sa propre survie sacrifiant parfois ses objectifs initiaux.

Qui sont les destinataires et les destinataires ?

Le destinataire est à l'initiative du projet. On peut distinguer plusieurs types de destinataires. Un petit groupe de personnes peut être à l'origine du projet. Ces personnes s'autosaisissent d'une mission et partent à la recherche d'alliés pour trouver un terrain. Elles se tournent généralement vers les collectivités. Le destinataire peut être une collectivité qui, favorable au développement de l'habitat participatif, propose un terrain ou lance un appel à manifestation d'intérêt pour que des groupes se positionnent. Cela peut être un promoteur qui souhaite expérimenter des nouvelles approches de production de l'habitat. Selon l'identité du destinataire, les parcours seront très différents.

Le destinataire est le bénéficiaire du projet. Le destinataire peut être le groupe porteur du projet qui à travers sa réalisation atteint son objectif. Mais lorsque des alliés entrent en scène, ils redéfinissent généralement l'objectif initial et parfois le destinataire du projet. Lorsque la collectivité intervient, comme nous le verrons, les porteurs de projet ne peuvent plus en être les uniques bénéficiaires. La collectivité par définition représente un grand collectif dont elle défend les intérêts. Le voisinage, les habitants du quartier, les plus modestes, les plus fragiles, les anciens, les générations futures, la planète... sont potentiellement convoqués dans le discours des parties-prenantes au rang de bénéficiaire. Les tensions émergent entre les acteurs précisément sur cette question du destinataire. À qui profite le projet ? Quels agents économiques profitent de ce bien ?



CADRE D'ANALYSE SOCIOLOGIQUE : « FAIRE TENIR ENSEMBLE »

CONCEVOIR UN PROJET EN HABITAT PARTICIPATIF, ÉCRIRE UNE HISTOIRE COMMUNE, NÉCESSITE D'AS-SOCIER, D'ASSEMBLER, DE FAIRE TENIR ENSEMBLE DES ÉLÉMENTS, DES ENTITÉS OU DES ÊTRES DE NATURE DIFFÉRENTE. C'EST UN ART DIFFICILE DE L'ASSEMBLAGE ET DU MONTAGE QUI SUPPOSE DE :

Faire tenir ensemble des personnes aux profils divers au sein d'un groupe

Faire tenir un groupe ne va pas de soi ! Les personnes ont des histoires, des trajectoires, des sensibilités, des intérêts, des motivations, des profils sociologiques (personae) différents. Toutes les associations, les alliances, les compositions ne sont pas « tenables ». Certaines associations de personnes sont fragiles et éphémères. Elles « ne tiennent pas ». D'autres sont plus fragiles encore : elles ne « prennent pas ». Les différentes composantes ne se lient pas entre-elles. Le groupe manque de liant. D'autres encore, sont explosives, lorsque les sensibilités ou les motivations des membres du groupe sont trop différentes. Le groupe est alors « intenable ».

Les professionnels utilisent volontiers une métaphore culinaire pour évoquer ce difficile travail d'assemblage de personnes : « *faire prendre la mayonnaise* ». Pour faire prendre, pour lier, pour faire tenir, il est nécessaire d'opérer un changement d'état, c'est-à-dire de transformer une somme d'individus mus par des intérêts différents, une foule, un tas de gens porteurs d'histoires individuelles, en un groupe réuni autour d'un projet commun ou d'une quête commune. Il faut également transformer un maître d'usage, engagé dans une démarche participative autour d'un produit immobilier, en un acquéreur, propriétaire d'un bien immobilier (voir encart : le logement. Un produit et un bien).

Le groupe prend, tient, puis devient une réalité tangible, par étapes successives. Il est généralement composé d'un noyau dur, de pionniers autour desquels s'agrègent de nouveaux venus. Ce pionniers posent de premiers repères et de premières intentions. Ils élaborent quelques règles et se dotent de premiers outils pour organiser les relations entre membres. Ils se donnent parfois un nom. Baptiser participe à ce travail symbolique de création du groupe. Les pionniers élaborent ainsi un cadre de référence pour les nouveaux arrivants. C'est parmi eux que l'on trouve généralement les leaders du groupe. Ils disposent d'une légitimité historique.

LE LOGEMENT : UN PRODUIT ET UN BIEN ¹

Le logement est à la fois un produit et un bien. C'est un produit lorsque nous l'envisageons du point de vue de sa conception et de sa production. Le produit-logement subit une succession d'opérations qui le transforment (programmes, cahiers des charges, notices, esquisses, avant-projets sommaires, avant-projets détaillés, plans d'exécution...) sous l'action de différents acteurs. Il existe d'abord sous forme papier et numérique avant de se matérialiser dans une forme architecturale, dans la matière, les matériaux et les équipements. En prenant forme, il se charge de l'histoire des acteurs qui participent à sa production. Il est plein des actions qui ont permis de le produire. Étymologiquement, la notion (producere : faire avancer) souligne bien l'existence de séquences et d'un processus. Le logement est aussi un bien. Il permet de satisfaire des besoins. À ce bien sont attachés des droits de propriété qui peuvent être transférés d'un agent économique à l'autre.

Faire tenir ensemble les acteurs d'un écosystème local

Les collectivités, les professionnels de l'aménagement et de la construction, les associations du territoire construisent ensemble un écosystème local qui favorise l'émergence (ou non) de projets en habitat participatif. Ils constituent un groupe d'acteurs qui définit des règles de fonctionnement et des espaces de discussion et d'échange. La collectivité peut montrer qu'elle « tient » à l'habitat participatif et qu'elle veut « faire tenir » des projets sur son territoire en mobilisant et en animant ce groupe d'acteurs.

Faire tenir ensemble les acteurs sur un territoire, sur un terrain, sur une parcelle

Certaines personnes sont attachées physiquement et affectivement à un territoire. Il est une ressource identitaire et un lieu de mémoire où elles tissent leurs réseaux de relations. Elles « tiennent » au territoire et le territoire les « tient » par cette somme de liens physiques et affectifs. Les personnes n'envisagent pas alors élaborer un projet en dehors de ce territoire singulier. Faire construire son habitat est une manière de s'ancrer, de s'attacher, d'appartenir davantage à ce territoire. La construction devient alors le lieu et le nœud des échanges amicaux et familiaux.

Mais un territoire n'est pas simplement un espace vécu qui dessine la géographie de relations sociales individuelles et familiales, il est aussi un espace administré et un espace opérationnel cadré par des procédures, des règlements, des normes. Les ZAC² sont un exemple de ce cadrage. Ce cadre

¹ Michel Callon, Cécile Méadel, Vololona Rabeharisoa, L'économie des qualités, In. M. Callon et Al. Sociologie des agencements marchands, Paris, Presses des mines. 2013

² Zone d'Aménagement Concerté

partagé permet de faire tenir ensemble, de faire tenir au sol, des collectifs aux intérêts et aux sensibilités variés (habitants, usagers, associations, services de la collectivité, commerçants, acteurs économiques...). Les territoires ne sont pas tous soumis au même cadre réglementaire. La règle peut apparaître moins contraignante dans certains territoires.

Faire tenir le projet dans une enveloppe financière

Le montage d'une opération doit tenir dans un budget ou dans une enveloppe financière. Le projet ne tient plus lorsque le groupe n'a pas la capacité de le financer. Le groupe ne tient plus lorsque certaines personnes « ne peuvent suivre ». Le montage doit être alors redéfini. Certains projets ne peuvent pas tenir financièrement seuls. Il est parfois nécessaire de les intégrer dans une opération mixte qui associe un volet « classique » et un volet « participatif ». Cette opération d'ensemble forme un collectif d'habitants plus large (parfois réunis en copropriété) qui peuvent partager des intérêts communs.

Faire tenir le projet dans un calendrier

Les acteurs de l'aménagement, de la promotion immobilière et de la construction cherchent à faire tenir le projet dans un calendrier et dans un planning. Le non-respect du calendrier les expose à des dérives ou des débordements financiers. Le projet risque de ne plus tenir dans l'enveloppe financière et de remettre en question le montage de l'opération.

Faire tenir les personnes dans un contrat

Les membres d'un groupe et les différents acteurs tiennent ensemble parce qu'ils sont tenus par un contrat qui définit leur statut respectif. En l'absence de contact, les liens peuvent se défaire rapidement dans la mesure où rien ne lie formellement les personnes au produit immobilier. Le choix d'un statut juridique définit des droits d'usage et des droits de propriété qui lient contractuellement les personnes entre elles et les distinguent de leurs voisins.

Faire tenir ensemble les personnes dans un bâtiment ou un immeuble

Le bâtiment ou l'immeuble constitue la matérialisation d'un collectif et d'un jeu d'acteurs. Les choix et les arbitrages réalisés à l'issue de longs échanges et de difficiles négociations prennent forme dans un bâti. Le bâtiment n'est pas simplement la somme des logements, il est la traduction technique de ces interactions sociales. Il cadre (au sens plein du terme) physiquement les interactions entre les occupants. Il définit physiquement un dedans et un dehors. Le bâtiment tient et fait tenir le groupe.

Ces différentes manières de faire tenir un projet participent à la fabrication de collectifs. Un collectif ne peut tenir seul. La société et les liens sociaux ne peuvent tenir en apesanteur technique et juridique. Il faut leur donner un cadre, les matérialiser dans des objets techniques, les inscrire dans des dispositifs institutionnels et symboliques qui les tiennent et les contiennent. Ce cadre qui contient est un « conteneur » ou un « collecteur » du collectif. On repère ces conteneurs ou ces collecteurs dans le discours des professionnels : ils évoquent volontiers le fait de « faire entrer » le projet ou le groupe dans un cadre, dans une enveloppe financière, dans un calendrier, dans une méthodologie. Ces conteneurs peuvent prendre différentes formes : politique, géographique, économique, juridique, technique. Ainsi un nom de groupe, une enveloppe financière, un contrat, un planning, une parcelle viabilisée, un immeuble... sont autant de conteneurs ou de collecteurs du collectif. Pour que le projet tienne et se tienne, il faut en passer par ces différentes séquences de fabrication des collecteurs.

Le collectif se décline toujours au pluriel. Le groupe d'habitants engagés dans un projet d'habitat participatif forme un collectif. Le groupe d'habitants concernés par une opération mixte associant plusieurs programmes forme un collectif plus large. Les habitants de Rennes Métropole soumis aux règles du PLU³ et du PLH⁴ forment un collectif plus large encore. Pour tenir, un projet doit prendre en compte ces collectifs à géométrie variable.

Ces remarques générales valent pour des opérations immobilières classiques, mais un projet en habitat participatif, dans la mesure où il intègre un nouvel acteur, le maître d'usage, modifie le montage d'une opération. Certains projets ne voient jamais le jour. Ils ne tiennent pas ! D'autres ne tiennent que grâce à l'énergie déployée par les porteurs de projet, à la mobilisation des acteurs de l'écosystème, à l'accompagnement de la collectivité.

À travers la présentation de six projets, nous avons cherché à démonter les montages pour les analyser d'un point de vue sociologique, à décrire la trajectoire de ces différents projets pour en comprendre l'histoire telle que la racontent ses différents narrateurs, pour en identifier les freins et les facteurs de succès au montage et à l'écriture d'une success story. En d'autres termes, nous avons cherché à répondre à cette question : à quoi « tient » le succès d'un projet ? Les éléments chronologiques présentés dans ces monographies sont partiels. Ils ne visent pas une description détaillée des projets, mais plus modestement à donner au lecteur quelques repères pour comprendre une histoire et favoriser l'appropriation des enseignements de chacun des projets.

³ Plan Local d'Urbanisme
⁴ Plan Local de l'Habitat

CHEVAIGNÉ

« LE GRAND CHEMIN »

UN PROJET DE 12 LOGEMENTS DANS UNE COMMUNE PÉRI-URBAINE



Un terrain mis à disposition par la Ville de Chevaigné dans la ZAC de la Branchère

ÉLÉMENTS-CLÉS

- **Initiative du projet** : Ville de Chevaigné
- **Aménageur** : Territoires & développement
- **Urbaniste de la ZAC** : Sophie Laisné (Atelier du Canal - Rennes)
- **Maître d'ouvrage** : Coop de construction
- **Maître d'œuvre** : Françoise Legendre architecture & environnement (Minihic s/Rance)
- **Assistance à Maîtrise d'usage** : Parasol



4 ans (de la constitution du groupe à la livraison)



12 logements (4 maisons individuelles - 8 logements en collectif)



2500 € TTC m² (avec stationnement – hors espaces partagés)



Copropriété (syndic bénévole)

Les espaces partagés

- Salle commune
- Atelier
- Buanderie
- Potager
- Terrasses

2 PARCOURS PROGRAMMATION PARTICIPATIVE

Avec une constitution de la maîtrise d'usage collective en phase de programmation

PROMOTEUR

IMPULSION DU PROJET

PROGRAMMATION

CONCEPTION

CONSTRUCTION

USAGER.E.S



AUX ORIGINES DE L'HABITAT PARTICIPATIF À RENNES MÉTROPOLE...

L'année 2008 marque le lancement des projets en habitat participatif dans la Métropole rennaise. À cette date, il n'existe qu'une réalisation en habitat participatif : un projet de quatre logements en autopromotion réalisé, à Rennes, dans les années 80 (« La Petite Maison »). « Le Grand Chemin »⁵ constitue donc la première expérience de référence pour les acteurs de l'habitat participatif. Nous retrouverons certains des acteurs présents sur cette opération sur d'autres projets en habitat participatif.

L'initiative revient au maire de la commune de Chevaigné qui souhaite réserver une parcelle de 5.000 m² dans la ZAC de La Branchère pour accueillir une dizaine de ménages. L'architecte-urbaniste de la ZAC fait partie des pionnières de l'habitat participatif. Elle est notamment à l'origine de la « Petite Maison ». Le maire organise une première réunion où sont présentes une soixante de personnes venues de différents horizons. Il y a là des ménages déjà engagés sur des projets en habitat participatif dans les communes rurales voisines de La Chapelle-Chaussée et de Montreuil-Le-Gast en Ille & Vilaine. Ces projets sont au point mort !

La démarche initiée par la commune se veut une « *expérience pilote en matière de qualité environnementale et de développement participatif* ». La mairie souhaite faire de la performance énergétique et environnementale et de l'emploi de matériaux de construction locaux des marqueurs de ce projet exemplaire. Ces logements à « coût abordable » doivent permettre à tous d'accéder à la propriété. La commune confie à la SEM⁶ Territoires la concession de la ZAC et invite les coopératives de construction de Rennes à se positionner. Ce parti pris repose sur un constat partagé par le duo mairie-aménageur et les trois coopératives rennaises (Coop de construction, Habitation familiale et Coop habitat Bretagne) : l'échec des initiatives engagées jusqu'alors repose sur l'absence de compétences des porteurs de projet. Confier la maîtrise d'ouvrage à un promoteur permettra, selon ces acteurs, de réaliser un projet immobilier dans les règles de l'art et de tenir les prix et les délais de construction.

Seule la Coop de construction répond à l'appel. L'architecte Françoise Legendre est retenue pour assurer la maîtrise d'œuvre. Une seconde réunion permet de préciser la démarche et de constituer un premier groupe d'une dizaine de ménages.

L'association Parasol voit le jour cette même année 2008. L'association est chargée d'accompagner les futurs habitants de l'éco-hameau pour définir leurs besoins. Un comité de pilotage et un groupe de travail technique sont mis en place pour assurer le suivi du projet. Les futurs acquéreurs participent à ces deux instances.

5 Les rues de la ZAC portent des titres de films : *Jour de Fête* – *Les enfants du Paradis* – *Jeux Interdits*
6 Société d'Économie Mixte

Une success story, oui mais...

Si le projet est présenté, dix ans après sa livraison, comme une success story, sa réalisation n'a pas été de tout repos. En 2008, les acteurs n'ont pas d'expérience en matière d'habitat participatif (à cette date on ne parle pas encore d'habitat participatif mais d'habitat groupé) et peu de références en matière d'éco-construction. Parasol vient de naître. L'Epok n'existe pas encore. Les méthodes d'accompagnement sont encore balbutiantes.

Dans une évaluation réalisée en 2012, L'Epok constate la difficile coordination entre acteurs qui doivent être tout à la fois innovants et respectueux des prescriptions techniques et financières. Les tensions sont vives entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre (selon la Coop de Construction, ces tensions avaient pour origine la rédaction d'un contrat de maîtrise d'œuvre probablement trop classique, ne tenant pas suffisamment compte de l'investissement de l'architecte auprès du groupe). L'architecte fait appel aux compétences d'un économiste de la construction, d'un thermicien, au directeur du Conseil Local à l'Énergie (Clé)⁷ et à un géobiologiste pour animer les ateliers, objectiver son propos et asseoir sa légitimité. L'architecte n'a pas participé au choix des entreprises. Le suivi de chantier a été réalisé en interne, par Technicoop, une filiale de la Coop de Construction.

De janvier à décembre 2009, l'architecte anime un cycle d'ateliers de « *conception participative* » avec les futurs habitants. Le groupe s'investit beaucoup dans le projet. Parallèlement aux ateliers, les membres du groupe se réunissent tous les quinze jours et mettent en place des sous-groupes thématiques. Pour souder d'avantage le groupe et marquer l'engagement de chacun, l'architecte suggère que chaque famille verse une somme de 800 €. La proposition est retenue. Le groupe est soumis à un rythme de travail intense. Un ménage ne supporte pas la pression et le cadencement des réunions. Il décide de quitter l'aventure.

L'affaire des panneaux solaires...

Depuis son origine, le projet repose sur des ambitions environnementales et énergétiques très fortes. La commune a souhaité faire de cet éco-hameau un démonstrateur. Les futurs acquéreurs sont quant à eux très sensibles aux questions environnementales. Ces valeurs contribuent à les lier. Des tensions apparaissent cependant au sein du groupe quant à l'orientation des toitures en bac acier. Faut-il les orienter au nord pour bénéficier des apports solaires et d'une surface habitable plus importante ou faut-il les orienter au sud pour installer des panneaux photovoltaïques et produire de l'énergie ? Le groupe choisit la première option. Mais ce choix ne convient pas à deux ménages qui ont le sentiment de renoncer aux ambitions environnementales initiales. Ils quittent le groupe. L'un d'eux rejoindra le projet en autopromotion des Amis de Max à Rennes.

7 Le « Clé » deviendra l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) du Pays de Rennes.

Des espaces communs en auto-construction...

Le groupe souhaite réaliser un bâtiment bois et paille, mais il n'existe pas de DTU⁸ pour ce dernier matériau. Il envisage également de réaliser les espaces partagés en paille et enduit terre. Mais les espaces partagés sont intégrés au permis de construire global et engagent la responsabilité du maître d'ouvrage. Ils sont finalement sortis du permis de construire global et réalisés en auto-construction par les habitants. L'association « le hameau de Chevaigné » dépose un permis de construire et collecte 12.000 € (1.000 € par ménage) auprès de ses membres pour compléter le budget prévu par le maître d'ouvrage (12.000 €).

« Certaines personnes imaginaient plus de vie partagée et plus d'échanges. Ces personnes sont là tout le temps. Elles ont plus d'attentes. Elles espéraient qu'on se voit plus souvent. Nous, on travaille, on part le matin, on revient le soir. On a eu des petites tensions qui portent sur le vivre ensemble. »

Habitant

« Nous-mêmes, on a compris qu'on ne peut pas partir d'une feuille blanche. Il faut plus cadrer les choses sinon ce n'est pas reproductible. »

Habitant

« On a perdu trois couples. Une famille ne supportait pas la pression des réunions. Ils ne dormaient pas après les réunions. Ils avaient le sentiment qu'ils manquaient de temps pour prendre des décisions. »

Habitant

8 Document Technique Unifié



© MANA



© Françoise LEGENDRE Architecte

12 DATES ESSENTIELLES

- **PRINTEMPS 2008** CONSULTATION DES COOPÉRATIVES DE CONSTRUCTION
- **JUIN 2008** SÉLECTION DE L'ARCHITECTE
- **SEPT. 2008** CHOIX DE PARASOL POUR ACCOMPAGNER LES HABITANTS
- **OCT. 2008** RÉUNION PUBLIQUE DE PRÉSENTATION
- **DÉC. 2008** REMISE D'UN CAHIER DES CHARGES PAR LES HABITANTS
- **JANV. à DÉC. 2009** ORGANISATION D'UN CYCLE D'ATELIERS AVEC L'ARCHITECTE
- **DÉC. 2009** DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- **FÉV. 2010** LANCEMENT DES APPELS D'OFFRE
- **JUIN 2010** CONTRAT DE RÉSERVATION
- **NOV. 2010** LANCEMENT DES TRAVAUX
- **JUIN 2011** DÉBUT DES TRAVAUX DE LA SALLE COMMUNE
- **JUIN 2012** LIVRAISON DES LOGEMENTS

5 IDÉES À RETENIR DU GRAND CHEMIN

Ce que produit le produit, ce sont des relations humaines...

Si le Grand Chemin se voulait un projet pilote, notamment en matière environnementale, de l'avis de tous, ses principaux bénéficiaires sont ailleurs. Ce qui importe, ce n'est pas tant le résultat que le processus mis en œuvre et vécu par les acteurs. Le groupe a progressivement redéfini sa quête. Ce que produit le produit ce sont des relations humaines bien plus que des logements performants. Les quatorze enfants présents à l'origine du projet sont aujourd'hui adolescents ou jeunes adultes et s'engagent à leur tour dans des initiatives collectives. Ces relations s'apprécient à l'échelle du hameau mais aussi à l'échelle de la commune. Les habitants de l'éco-hameau sont très investis dans les associations locales et participent à l'animation de la vie sociale de la commune.

Imaginaire de l'habitat participatif...

L'habitat participatif suscite des attentes fortes en matière de relations sociales, de solidarité et d'entraide. Il est porteur de promesses et nourrit un imaginaire de sociabilité. Les groupes engagés dans un projet d'habitat participatif ne conçoivent pas simplement des logements, ils participent à la fabrique des imaginaires, ils produisent des supports techniques de représentations sociales. Mais il peut exister un décalage entre ces représentations et le réel soumis aux routines du quotidien. Les habitants du Grand Chemin sont pour l'essentiel des actifs travaillant à l'extérieur et n'ont probablement pas les mêmes attentes que les habitants retraités ou les travailleurs à domicile nouvellement arrivés, attirés par l'espoir de relations sociales plus intenses.

Éco-hameau 2...

L'éco-hameau est aujourd'hui une référence. Il est une vitrine de l'habitat participatif. Mais cette vitrine, qui peut faire rêver de futurs acquéreurs, est-elle reproductible ? Le groupe Bara-k qui visite le Grand Chemin ne dispose pas des mêmes revenus et ne peut s'offrir des prestations identiques. Le nouveau projet d'habitat participatif de Chevaigné ne sera pas un Éco-hameau 2 ! Les règles d'urbanisme ont changé. Il faut aujourd'hui faire preuve de sobriété foncière. Le modèle n'est donc pas reproductible. Par ailleurs, les élus de la commune aiment à rappeler que ce qui importe, ce n'est pas le bâtiment, mais l'expérience offerte par le processus participatif.

Sortir du cadre...

Ce projet est porteur d'un paradoxe. Les ménages engagés dans le projet d'éco-hameau souhaitent « *sortir du cadre* » de l'accession à la propriété classique. Ils aspirent à des modes de vie plus sobres et souhaitent participer à la conception de leur projet d'habitat. L'expérience pilote de l'éco-hameau les incite clairement à s'engager dans cette voie. Mais le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre sont « tenus » par un cadre technique et financier qu'ils rappellent aux futurs acquéreurs. Ils doivent respecter un budget et une réglementation technique qui limitent le champ des possibles. Il y a là un paradoxe : de futurs habitants portés par la volonté de « *sortir du cadre* » sont invités à co-concevoir un projet dans un cadre qui leur laisse parfois peu de marges de manœuvre. Par ailleurs, les tensions entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ont probablement crispé l'interprétation de ce cadre.

La page blanche...

Pour autant, ces mêmes habitants, à l'issue de cette expérience riche et épuisante, concluent qu'il est nécessaire de mieux cadrer les choses ! Qu'on ne peut partir d'une page blanche ! Il y a là encore un paradoxe. La liberté donnée aux futurs acquéreurs a parfois été facteur de stress. Cette remarque souligne la nécessité de mieux définir ce qu'est le cadre et de clarifier les règles du jeu. Le jeu comme relation entre les acteurs et le jeu comme marge de manœuvre. Laisser trop de jeu peut dérouter un groupe qui ne maîtrise pas les règles du jeu. Laisser trop peu de jeu peut frustrer un groupe qui peut alors avoir le sentiment d'être hors-jeu !

À QUOI « TIENT » LE SUCCÈS D'UNE OPÉRATION ?

Le succès de cette opération tient :

- À l'initiative et à l'investissement de la collectivité qui a créé les conditions pour faire émerger le projet.
- À l'investissement des futurs acquéreurs.
- À l'investissement de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre qui malgré des tensions ont mené à bien le projet.

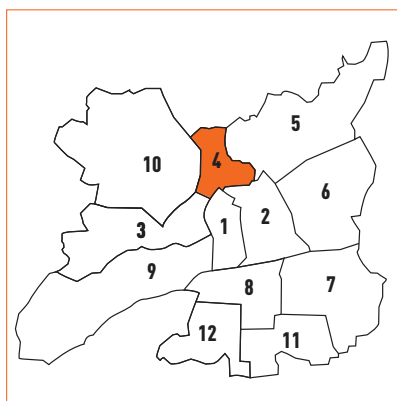


© MANA

RENNES - QUARTIER NORD SAINT-MARTIN

« LES GRAINES URBAINES »

UN PROJET DE 11 LOGEMENTS AU BORD DU CANAL SAINT-MARTIN



Un terrain mis à disposition par la Ville de Rennes dans la ZAC Plaisance

ÉLÉMENTS-CLÉS

- **Initiative du projet** : Collectif Les Graines Urbaines
- **Aménageur** : Ville de Rennes
- **Maître d'ouvrage** : Coop de construction (Espacil Accession)
- **Maître d'œuvre** : Agence Maurer et Gilbert et agence Bourdet-Rivasseau Architectes (Rennes)
- **Assistance à maîtrise d'usage** : L'Epok

 **14 ans** (de la constitution du groupe à la livraison - 5 ans de la désignation du promoteur à la livraison)

 **11 logements**

 **Accession à prix maîtrisé 2900 € TTC m² SHAB** (avec stationnement - hors espaces mutualisés)

 **Copropriété + ASL**

Les espaces partagés

- Salle de réunion / salle polyvalente (avec coin cuisine)
- Chambre(s) d'amis
- Buanderie
- Atelier
- Jardin / espaces verts
- Potager
- Terrasse / cour commune
- Local vélos

#3 PARCOURS PROGRAMMATION PARTICIPATIVE

Avec intégration d'une maîtrise d'usage pré-constituée



À la recherche d'un terrain...

L'histoire de ce projet débute en janvier 2008, à Rennes, au Forum Social Mondial, où quelques personnes, futurs membres des Graines Urbaines, participent à différents ateliers sur les thèmes de l'habitat participatif et de l'écoconstruction. Au cours de cette même année, un groupe se structure, se donne un nom et rédige une première charte dans le but d'initier un projet d'éco-habitat groupé coopératif. L'aventure des Graines Urbaines peut commencer.

Le groupe se lance alors à la recherche d'un terrain. En 2010, il sollicite la Ville de Rennes à cette fin. L'élu en charge de l'urbanisme encourage le groupe dans sa démarche et propose de faire bénéficier le promoteur qui sera en charge de ce projet d'une charge foncière réduite pour encourager l'initiative participative⁹. Il appartient cependant au groupe de trouver le terrain. Le groupe propose un terrain situé dans la ZAC Plaisance, au bord du Canal Saint-Martin, au nord de Rennes. Mais très vite, il est confronté à une double difficulté :

La Ville, dans une procédure classique de ZAC a lancé une consultation pour vendre cette parcelle, avec la commande d'un programme couplé de 35 logements locatifs sociaux et 35 logements privés sur un socle commun de stationnement.

La Ville de Rennes ne dispose pas à ce stade de la maîtrise du foncier sur l'ensemble de la parcelle. Des pavillons sont encore occupés par des personnes âgées et des familles que la Ville souhaite ménager. L'acquisition de parcelles est également nécessaire pour élargir la voirie trop étroite et faire passer les réseaux. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est retardée après le recours d'une entreprise. Ces contraintes opérationnelles retardent le lancement effectif du projet et créent des incompréhensions et des tensions entre le service aménagement de la Ville et les Graines Urbaines : « *Vous nous faites des promesses ! Quand ça sera prêt, nos enfants seront partis !* »

À la recherche d'un architecte...

Parallèlement, à la demande de la Ville de Rennes, le groupe se met en quête d'un promoteur et d'un architecte. Il se tourne vers la Coop de construction qui dispose déjà d'une expérience (voir « Le Grand Chemin » à Chevaigné) et l'architecte rennaise Cécile Gaudoin, sensible aux problématiques d'usage. Ils engagent ensemble une réflexion pour aboutir à un dossier de faisabilité en février 2012 sur la tranche 1, puis sur la tranche 2 en fin d'année.

En 2015, la Ville de Rennes s'engage sur l'attribution de ce second terrain. Cécile Gaudoin ne souhaite pas poursuivre la mission, le groupe organise alors une audition pour choisir un nouvel architecte et retient l'agence d'architecture et d'urbanisme Tica de Nantes. Mais, pour assurer la cohérence urbaine de ce secteur urbain, la Coop de construction suggère au groupe, de choisir un architecte parmi les cinq agences retenues dans le cadre du concours Le Village Saint-Martin.

⁹ Nous empruntons à Romain Bernes-Lasserre quelques-unes de ses analyses. Romain Bernes-Lasserre, habitat participatif et organismes HLM : de l'expérimentation habitante à une production institutionnalisée. L'exemple des projets du Fil Hémon et des Graines Urbaines, Mémoire Master Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière, Université de Rennes 2, 2018.



© MANA

Sur la tranche 2, la maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par la Coop de construction et la SOCOBRET qui sont chargées de commercialiser un ensemble de trente-cinq logements avec parking en sous-sol commun : vingt-quatre logements en accession libre et onze logements en accession maîtrisée en habitat participatif.

Les années 2010-2016 auront ainsi été marquées par les vicissitudes liées au temps du projet urbain et à la recherche d'un terrain et d'un architecte. Durant cette période, le groupe, dont la composition évolue, poursuit sa réflexion et son travail de structuration.

2017, une date charnière...

L'année 2017 constitue une date charnière. L'ensemble des acteurs sont désormais réunis. Les Graines Urbaines se constituent en association. La Coop de construction fait appel à L'Epok pour accompagner le groupe dans la définition de ses besoins individuels et collectifs. Une dizaine de rencontres sont organisées avec le groupe, la Coop de construction, l'agence d'architecture Bourdet-Rivasseau et L'Epok pour définir le programme et concevoir le projet. L'architecte a le sentiment d'avoir été imposé au groupe. Elle dit devoir « se faire adopter par le groupe » qui avait fait un autre choix.

La confiance s'installe progressivement. Selon l'expression de l'architecte : « *La mayonnaise a pris entre nous* ».

L'architecte aide notamment le groupe à prendre conscience de la dimension urbaine du projet. Au-delà d'un projet d'habitat participatif, ils réalisent ensemble un élément du paysage urbain. Cette façade urbaine qu'ils dessinent ensemble appartiendra également aux promeneurs des bords du canal. L'architecte propose également une bibliothèque de fenêtres pour permettre à chacun de personnaliser son projet en respectant une cohérence architecturale d'ensemble. Des rencontres collectives, des rencontres par bloc et des rencontres individuelles sont organisées pour travailler à différentes échelles selon la technique de l'entonnoir (du quartier au logement).

Mais le montage financier de l'opération est difficile. La Coop de construction, en qualité de maître d'ouvrage, veille au grain et rappelle les objectifs financiers de cette opération.

Le groupe est invité à réduire la voilure. Le groupe renonce notamment à l'emploi de certains matériaux (paille, fibre de bois, terre crue) coûteux qui demandent par ailleurs des compétences de mise en œuvre spécifiques. Ces renoncements sont difficiles à vivre pour ce groupe qui nourrissait de grandes ambitions et souhaitait s'engager dans une démarche expérimentale sur les volets écologique, social et social. Il s'interroge alors sur ses propres finalités : qu'est-ce qui nous tient ensemble ?

DES LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉ...

Dix à quinze logements à prix maîtrisé (produit intermédiaire à 2800-3000 € le m² TTC) sont programmés sur la ZAC Plaisance. Ces logements bénéficient d'une charge foncière réduite (350 € le m²). Pour permettre le montage financier et la réalisation du projet les Graines Urbaines, l'ensemble des produits intermédiaires de la ZAC est attribué à ce projet. Réalisé dans le cadre d'une opération-mixte, ce projet bénéficie également d'une péréquation à l'échelle de la parcelle. Mais ces cadres préférentiels d'accès au foncier, sans conditions de plafonds de ressources, sont à l'origine de tensions politiques et d'une redéfinition des orientations de la Métropole rennaise en matière d'habitat participatif. Après les élections de 2014 et le PLH de 2015, les terrains fléchés pour des projets en habitat participatif sont désormais situés en zone ANRU.

Vivre ensemble, chacun chez-soi...

Dans le pré-programme rédigé en 2017, le groupe affirme la volonté de préserver l'intimité de chacun de ses membres : « *vivre ensemble, chacun chez-soi* ». Les vues depuis les coursives et les terrasses privatives ne doivent pas nuire à l'intimité des usagers des logements ou du jardin. Le groupe souhaite également une division en volume et la création de deux copropriétés distinctes pour conserver une pleine et entière autonomie de gestion.

Articulation entre les 11 logements participatifs et le reste du programme de 35 logements

(Extrait du Pré-Programme 11 novembre 2017. P.4)

Il s'agit selon nous de 2 bâtiments distincts avec un parking commun souterrain. L'accès à notre bâtiment est sécurisé vis-à-vis des 24 autres logements. Les espaces extérieurs (jardins) sont également distincts et délimités par une clôture. Juridiquement, nous souhaiterions la création de deux parcelles distinctes en surface avec la gestion seulement du parking et de l'ascenseur en copropriété (ce qui conduit à une division en volume). La possibilité de partager un ascenseur commun avec des circulations propres à chaque bâtiment pourra être étudiée. Nous souhaitons éviter les vis-à-vis avec ce bâtiment de 24 logements.

L'abandon des ambitions anti-spéculatives...

En février 2020, les travaux de terrassement démarrent, mais la Covid-19 stoppe le chantier ! Six mois de retard ! Durant cette période, le groupe poursuit sa réflexion sur le statut juridique du projet. Dans sa charte de 2008, les Graines Urbaines énonçaient déjà leur volonté de lutter contre la spéculation immobilière et affirmaient leur volonté de diminuer les échanges marchands au profit de l'entraide et de la solidarité entre voisins. Le groupe se rapproche d'un notaire et engage une réflexion sur la création d'une société d'attribution. Le notaire les alerte sur le risque de ce montage juridique au vu de zones d'ombre sur des questionnements juridiques n'ayant pas de réponses officielles. Des différences de points de vue s'expriment au sein du groupe en cette période de confinement. L'inquiétude et l'épuisement ont raison de l'ambition d'opter pour le statut de SAA (Société d'Attribution et d'Autopromotion). Le groupe choisit finalement le statut de copropriété. Une copropriété est créée pour gérer le parking en sous-sol, commun avec le bâtiment voisin, et une Association Syndicale Libre (ASL) est créée pour la gestion de la chaudière collective et de la noue.

« Ils ont le sentiment d'être confrontés à une bureaucratie. Et nous, on a le sentiment d'avoir affaire à des enfants gâtés ! »

Service Aménagement.

« Il faut passer du rêve à la réalité. Nous devons apprendre à gérer nos frustrations et faire le deuil de certaines demandes. Les deux derniers qui ont quitté le groupe, ils étaient trop exigeants, ils n'étaient pas prêts à faire des concessions. Ils voulaient le truc idéal. »

Habitante.

« Qu'est-ce qui nous tient ensemble ? notre histoire commune ou la construction ? »

Habitante.

« On a entraîné le groupe dans notre histoire urbaine. »

Architecte.

« On voulait quelque chose de méthodique. On a pratiqué la méthode de l'entonnoir : du plus large au détail. Ça nous aide à ne pas nous faire déborder. »

Architecte.

CHARTRE DU PROJET D' ECO-HABITAT GROUPÉ COOPÉRATIF « LES GRAINES URBAINES » (31 OCTOBRE 2008)

Notre charte établit collectivement les valeurs de notre future coopérative d'habitants (...):

Sur le plan économique :

- > Cherche à limiter la spéculation immobilière afin de rendre le logement accessible au plus grand nombre
- > Cherche à créer des formes d'accèsion entre propriété privée et collective afin de libérer du logement social et/ou locatif
- > Tente de solutionner la question de l'habitat sous forme collective
- > Mutualise les moyens afin de réduire les charges de gestion
- > Tendre à limiter au maximum les consommations énergétiques aux niveaux individuel et collectif

Sur le plan social :

- > Met en œuvre des modes de participation des Habitants et de gestion collective des espaces communs (et privatifs, à la construction) en préservant l'intimité de chacun « vivre ensemble chacun chez soi »
- > Cherche à renforcer la cohésion sociale et les solidarités, notamment au travers de la mutualisation des moyens (équipements et services)
- > Développe une culture de la coopération
- > Cherche à s'inscrire dans une réflexion globale et donc à ouvrir ses actions au-delà de son seul projet d'Habitat
- > Participe à la vie démocratique de leur territoire et au renforcement des solidarités locales
- > Inscrit son projet dans le cadre de la mixité sociale, notamment par la création d'espaces semi-publics permettant la rencontre de populations ayant des situations sociales diverses
- > Inscrit son projet dans le cadre de la mixité inter-générationnelle afin de limiter l'isolement et de créer des passerelles entre générations

Sur le plan environnemental :

- > Se préoccupe particulièrement des questions énergétiques (bio climatisme,...) et de la préservation des ressources en eau
- > Recherche des techniques et matériaux qui visent le réemploi architectural et des matériaux de construction respectueux des ressources naturelles et de la santé humaine
- > Veille à l'évolutivité du bâti et son recyclage
- > Veille à économiser les ressources foncières
- > Cherche à relocaliser l'économie (circuits courts, activités sur place...)

10 DATES ESSENTIELLES

- **JANV. 2008** FORUM SOCIAL MONDIAL : POUR IMAGINER LE MONDE DE DEMAIN
- **OCT. 2008** RÉDACTION DE LA CHARTE « ÉCOHABITAT GROUPÉ COOPÉRATIF »
- **MARS 2010** LES GRAINES URBAINES SOLLICITENT LA VILLE DE RENNES POUR DISPOSER D'UN TERRAIN
- **FIN 2012** LA VILLE DE RENNES PROPOSE UN TERRAIN
- **2015** AUDITION DE 5 ARCHITECTES PAR LES GRAINES URBAINES ET CHOIX DE TICA
- **FIN 2016** CHOIX D'UN NOUVEL ARCHITECTE (BOURDET-RIVASSEAU)
- **DÉBUT 2017** LANCEMENT DES ATELIERS AVEC L'EPOK
- **NOV. 2017** RÉDACTION D'UN PRÉPROGRAMME AVEC L'EPOK
- **FÉV. 2020** DÉMARRAGE DES TRAVAUX DE TERRASSEMENT
- **JUIN 2022** LIVRAISON



© Graines Urbaines

5 IDÉES À RETENIR

LES GRAINES URBAINES

Une longue histoire...

Dans un document non daté, le groupe envisage la livraison du projet en 2014 ! Huit ans supplémentaires sont nécessaires pour enfin habiter Les Graines Urbaines. Cette longue histoire pose la question de la synchronisation de différentes temporalités. Une opération d'aménagement s'inscrit dans le temps long du projet urbain qui n'est pas le temps de l'habitant marqué par les étapes et les cycles de la vie. Les enfants notamment rythment l'agenda des porteurs de projet. Cette parcelle située en ZAC impose au groupe sa propre temporalité. Mais, paradoxalement, l'attribution de cette parcelle permet aussi au groupe de tenir. Le projet n'est plus simplement une idée. Il s'ancre désormais dans une réalité matérielle et géographique qui permet à chacun de se projeter, d'esquisser des scénarios de vies futures, de se raconter une histoire individuelle et collective et d'éprouver le sentiment rassurant de maîtriser l'écriture de sa propre biographie. Mais pour de nombreux groupes, ces promesses ne sont pas suffisantes. Le temps est corrosif !

Un groupe porteur d'une vision...

Les Graines Urbaines ne tiennent face à l'épreuve du temps que parce qu'elles sont porteuses d'un projet de vie et de valeurs. Cette quête, cette ambition, participe à la stabilité du groupe. Ces valeurs contribuent à lier le groupe. Mais à mesure que le projet prend forme, ces valeurs structurantes sont mises à l'épreuve de la réalité du montage d'une opération d'aménagement et d'un programme immobilier.

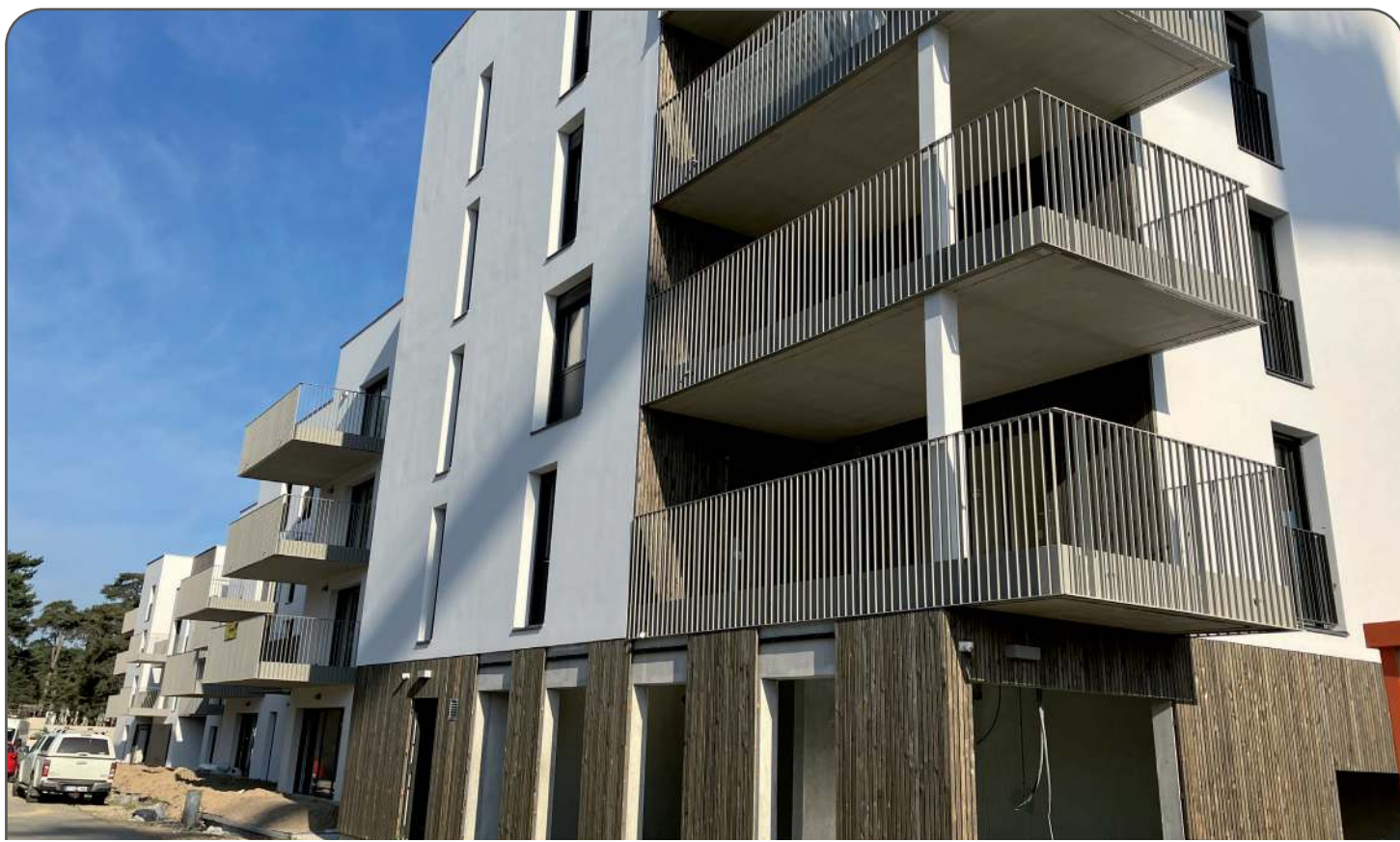
Les opérations de cadrage qui permettent au projet de progresser et de tenir obligent nécessairement le groupe à faire des compromis et à faire le deuil de certains principes. Faire tenir un projet suppose un certain renoncement axiologique. Mais ce renoncement, en réduisant le champ des possibles, permet de poser un cadre fédérateur pour le groupe, sans quoi il s'épuise dans l'exploration infinie de scénarios virtuels. Les contraintes techniques et financières obligent les acteurs à trancher et à prendre des décisions.

Une histoire urbaine...

L'architecte permet au groupe de mener une réflexion à l'échelle du projet urbain. Le collectif des Graines Urbaines s'inscrit dans un collectif informel plus large : le quartier. L'architecte invite ainsi les Graines Urbaines à dépasser leur propre histoire pour écrire avec elle une histoire urbaine au bord de l'eau. Par ce changement d'échelle, par cette réflexion commune, la petite histoire des Graines Urbaines s'inscrit ainsi dans la grande histoire du quartier et de la ville. De ce point de vue, la bibliothèque de fenêtres est un objet hybride. Elle permet de dessiner un objet à la fois individuel et collectif. Elle permet d'écrire tout à la fois une histoire individuelle et collective. Le terme « bibliothèque » est particulièrement bien choisi. Chaque élément de la bibliothèque constitue une brique d'un scénario collectif.

La taille du groupe...

La petite taille des groupes porteurs d'un projet en habitat participatif peut constituer une difficulté. En ZAC, dans le périmètre de la ville de Rennes, un programme résidentiel classique compte au minimum vingt à trente logements pour disposer d'une assise économique suffisante. Les groupes en habitat participatif sont généralement composés de dix à quinze ménages. L'opération est donc difficile à équilibrer sans recourir aux aides de la collectivité (charge foncière réduite) ou sans faire appel à la péréquation à l'échelle d'une opération-mixte.



Solidarité à l'échelle d'une opération-mixte...

Les groupes porteurs d'un projet en habitat participatif sont toujours pris dans une tension entre ouverture et fermeture. Ouverture en direction des autres pour favoriser les échanges et les temps de convivialité entre voisins et ainsi participer à la vie sociale de la copropriété et du quartier (la salle commune en rez-de-chaussée largement vitrée en témoigne). Fermeture pour assurer l'intégrité de la copropriété, la sécurité des habitants et la pérennité du projet de vie du groupe. Les groupes recherchent ainsi un point d'équilibre pour permettre l'expression de leurs valeurs (échange, convivialité, partage...) sans céder à une quelconque forme d'angélisme. Cette tension est particulièrement visible sur les opérations mixtes. Les porteurs de projet en habitat participatif souhaitent généralement créer une copropriété distincte pour conserver une autonomie de gestion en cohérence avec leur projet de vie. Le groupe se pense comme unité relativement pérenne aux côtés de voisins formant une somme d'individualités relativement volatiles. La tension entre ouverture et fermeture se matérialise notamment par la maîtrise des accès (ouverture) et des limites (fermeture) de l'immeuble.

Mais cette recherche d'autonomie de gestion n'est pas toujours comprise par les partenaires institutionnels du projet qui peuvent voir là une contradiction (sinon une forme d'ingratitude) entre les valeurs énoncées par le groupe et ses prises de décision. En effet, le montage financier du projet n'est possible que grâce à une péréquation, à un principe de solidarité, à l'échelle de la parcelle. En d'autres termes, les logements en accession libre financent pour partie les logements à prix maîtrisé du projet participatif. Cette volonté de se « distinguer » de ses voisins, sans lesquels rien n'aurait été possible, peut poser une question éthique à certains élus ou aux services de la Ville.

À QUOI « TIENT » LE SUCCÈS D'UNE OPÉRATION ?

Quatorze années auront été nécessaires pour réaliser ce projet ! Mais le long du canal Saint-Martin, nous pouvons aujourd'hui apercevoir un immeuble de onze logements en habitat participatif.

Le succès de ce projet tient à :

- La ténacité d'un groupe porteur de convictions et de valeurs qui a su faire des compromis.
- L'engagement d'un maître d'ouvrage.
- L'aide apportée par la collectivité qui a permis le difficile montage financier de l'opération.
- L'investissement d'une équipe de maîtrise d'œuvre soucieuse de se faire adopter par le groupe et de faire de la pédagogie de projet.
- L'accompagnement de l'équipe d'assistance à maîtrise d'usage pour aider le groupe à exprimer ses besoins.

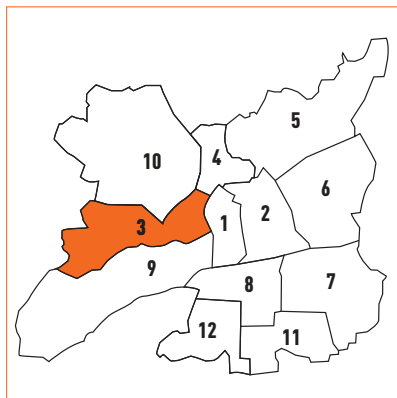


© Graines Urbaines

RENNES - BOURG L'EVÊQUE - LA TOUCHE - MOULIN DU COMTE

« LES AMIS DE MAX »

UN PROJET DE 7 LOGEMENTS
EN AUTOPROMOTION



Un terrain de 977 m² proche de la rocade de Rennes

ÉLÉMENTS-CLÉS

- Initiative du projet : Ville de Rennes
- Collectivité : Rennes
- Aménageur : -
- Urbaniste de la ZAC : -
- Maître d'ouvrage : SCIA Les Amis de Max
- Maître d'œuvre : Renaud Munch
- Assistance à maîtrise d'usage : Parasol



9 ans (de la constitution du groupe à la livraison)



7 logements



3300 m² TTC
(y compris espaces mutualisés)



SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution)

Les espaces partagés

- Salle de vie
- Chambre d'amis
- Buanderie
- Atelier
- Jardin potager
- Coursives

#5 PARCOURS AUTOPROMOTION *La production autonome*

IMPULSION DU PROJET

PROGRAMMATION

CONCEPTION

CONSTRUCTION

USAGER.E.S



À la recherche d'un terrain...

En août 2009, la Ville de Rennes, soucieuse de promouvoir l'habitat participatif, propose un terrain de près de 1.000 m² situé à proximité de la route de Lorient. Le terrain, inoccupé depuis de nombreuses années, accueillait une entreprise de transport et de travaux publics. Une maison et un hangar occupent encore le site à cette date. Le terrain doit être dépollué. La Ville de Rennes le propose au prix de 500.000 €. La vente doit être effective avant la fin de l'année 2009. Le groupe Les Graines Urbaines est d'abord pressenti mais le terrain est trop petit pour accueillir son projet.

Trois ménages, informés par l'association Parasol, se retrouvent au bar associatif « la Ville Enchantée » pour échanger autour de cette offre de la Ville de Rennes. Ces personnes ne se connaissent pas et n'ont aucune compétence en matière immobilière. Certains d'entre-elles étaient cependant déjà engagés sur d'autres projets participatifs qu'elles ont quittés à la suite de désaccords avec le groupe. Ces trois couples pionniers posent d'emblée une ambition environnementale très élevée. Le bâtiment à énergie positive devra être en ossature bois. Mais le prix du terrain, la nécessité de déconstruire les bâtiments existants et la dépollution du site constituent de vraies contraintes pour le groupe qui n'a pas encore d'existence formelle et de capacités financières.

De nouvelles personnes rejoignent le groupe. Une charte des valeurs est rédigée en 2010. Les membres du groupe participent à de nombreuses rencontres et échanges pour monter en compétence. D'intenses négociations s'engagent avec le groupe, l'association Parasol et la Ville de Rennes quant au prix de vente et à la prise en charge de la déconstruction et de la dépollution du terrain. La Ville de Rennes accepte finalement de prendre les frais de déconstruction et de dépollution à sa charge. La signature du compromis de vente ne sera effective que six ans plus tard (mai 2015).

Durant cette longue période, le groupe évolue au gré des arrivées et des départs des futurs acquéreurs. Le groupe se rapproche d'une architecte spécialisée en écoconstruction et de la coopérative Habitation Familiale pour concevoir un projet de six logements. Après négociations avec la Ville de Rennes, le nombre de places de stationnement est ramené de 1.4 à 1.2 par logement, permettant ainsi la création d'un septième logement.

2012 : une sombre année !

2012 est une année sombre. Une succession d'événements menacent le projet : une famille disparaît dans un accident de la route, l'architecte décide de se retirer du projet, Habitation Familiale et le groupe font le choix de mettre un terme à leur collaboration. Le groupe se rapproche, sans succès, du bailleur social Néotoa. Le projet est au point mort ! Les opérateurs immobiliers remettent en question le choix du terrain et imposent des contraintes financières que le groupe refuse. Le groupe s'interroge : faut-il faire le choix d'un terrain au-delà de la rocade qui ceinture la ville ? Les membres du groupe sont attachés à ce terrain intra-rocade proche du lieu de travail de certains d'entre-eux et de l'école Montessori dont ils partagent les valeurs éducatives. Le groupe est déstabilisé par ces événements successifs qui entraînent de nouveaux départs. Il se réduit alors comme peau de chagrin aux trois ménages fondateurs !

Le projet est relancé...

Le groupe se relance l'année suivante. Les pionniers sont rejoints par un couple dont l'un des membres est architecte. Le groupe lui propose d'assurer la maîtrise d'œuvre du projet. Il refuse. Le groupe « *travaille* » (selon l'expression de l'un de ses membres) l'architecte pour le convaincre d'assurer cette mission de maîtrise d'œuvre. L'architecte accepte finalement d'assurer la conception de ce projet, de consulter les entreprises et de suivre le chantier (avec le groupe).

Il est alors décidé de définir les emplacements et les surfaces des logements de ces quatre ménages pour ainsi stabiliser le projet autour d'un noyau dur. *Comme ça bougeait tout le temps, on a décidé de figer le projet !* Les trois autres logements, dont l'emplacement et la superficie sont prédéfinis, sont alors proposés à de nouveaux acquéreurs via la bourse d'échanges de l'association Parasol. En 2014, le groupe est enfin au complet.

Le choix d'une SCIA et de l'autopromotion...

L'année 2015 marque une accélération du projet. Le groupe fait le choix de l'autopromotion (ce statut avait déjà été envisagé par le groupe quelques années plus tôt) et dépose les statuts d'une Société Civile Immobilière d'Attribution (sa dissolution est prévue en 2045). Ce statut est préféré à celui de Société Coopérative d'habitants jugé plus « *collectiviste* » et moins favorable aux acquéreurs (et notamment aux primo-acquéteurs) qui souhaiteraient revendre leur bien et bénéficier d'une plus-value. Le groupe rédige les statuts de la société et les soumet à un notaire pour validation. Pour permettre à chacun de jouer un rôle : quatre ménages sont co-gérants et trois autres sont membres du conseil de surveillance (certains ménages sont fonctionnaires et ne peuvent être co-gérants).

Cette même année, la SCIA signe un compromis de vente avec la Ville de Rennes et dépose un permis de construire. En 2016, l'acte de vente est enfin signé et le permis de construire est accordé. Les travaux débutent l'année suivante. Le groupe réalise quelques travaux en autoconstruction (aménagement intérieur de la salle commune, construction d'un muret et d'une palissade...).



© Michel OGIER

Le montage du dossier financier

Le montage financier du projet est complexe et difficile dans la mesure où les banques connaissaient peu, à cette époque, le statut de SCIA (certains décrets de la loi Alur n'étaient pas votés à cette date). Au final, les sept acquéreurs contractent chacun un prêt individuel auprès d'une même banque. Chaque ménage paie une part des parties communes selon une clé de répartition.

QUI SOMMES NOUS ?

Les amis de Max, c'est un groupe de 7 foyers qui ne se connaissent pas au départ, un peu fous et idéalistes, portés par des valeurs humanistes et solidaires, comme le fut en son temps Max Jacob... Chacun est arrivé avec le rêve et le défi de vouloir concevoir un habitat collectif où tous les habitants participeraient à l'élaboration du projet. Un projet où on penserait d'abord usages et fonctionnalités avant de penser propriété privée. Un projet où on définirait ensemble des espaces partagés, des équipements mutualisés. Un projet où les m² privés seraient réduits au profit de lieux de convivialité communs où on pourrait se réunir, recevoir des amis, jouer de la musique, inviter les voisins du quartier autour d'un repas, organiser des jeux avec les enfants, faire pousser des légumes dans le jardin... Un projet intergénérationnel, où l'entre-aide et le partage seraient la base des relations entre voisins.

Extrait du site. Les amis de Max.

« La conception du projet, depuis notre première rencontre en 2009, c'est des centaines et des centaines d'heures de réunion, de concertation, de débat, d'échange d'idées, de partage de connaissances, de formation, de documentation, de recherche de consensus... Des moments de doute et de découragement, des moments de satisfaction quand une étape décisive est franchie et que le projet avance réellement, même si c'est un tout petit pas... Des longues réflexions pour penser usages et fonctionnalités, pour définir les équipements que l'on pourra partager et mutualiser, pour imaginer notre future vie dans le projet. C'est aussi quelques bons moments de convivialité, mais très peu au regard de tout le temps consacré au travail. »

Extrait du site internet Les amis de Max.

« On voulait quelque chose de plus écologique. On voulait une ossature bois, des matériaux biosourcés, tendre vers la passif, diminuer l'empreinte écologique et les énergies grises, récupérer l'eau, valoriser le partage et la gestion collective non communautaire, s'ouvrir sur le quartier, favoriser la mixité sociale, mutualiser les moyens, partager des équipements, limiter la spéculation immobilière, concevoir en coût global. KEREDES (ex Habitation Familiale) nous répondait prix ! On était trop indépendants. On voulait rester maître de nos décisions ! Ils nous ont mis devant des contraintes. »

Habitant.

« On a mis la pression sur les élus. Le prix du terrain ne baissait pas. On a fait jouer la presse. C'était tendu avec certains élus qui disaient : « c'est des bobos qui négocient à fond ! » »

Habitant.

« Par rapport à d'autres groupes, on n'a toujours eu ce seul terrain. Certains groupes mettent énormément de temps à trouver un terrain, nous c'est le terrain qui nous a réunis. Les sept foyers ne se connaissaient pas du tout, c'est le terrain qui les a réunis en quelque sorte. »

Habitant.



UN PROJET DEMONSTRATEUR

Si les porteurs de projet appartiennent à différentes professions (facteur, animateur, professeur, agent territorial, infirmière retraitée...) ils incarnent assez bien le persona appelé « ingénieur » dans notre galerie de portraits sociologiques. Le groupe souhaite « ouvrir la voie » en matière d'habitat participatif et concevoir un projet ambitieux d'un point de vue environnemental (consommation énergétique et empreinte carbone notamment).

10 DATES ESSENTIELLES

- **AOÛT 2009** MISE EN VENTE D'UN TERRAIN PAR LA VILLE DE RENNES POUR DE L'HABITAT GROUPÉ
- **FÉV. 2010** RÉDACTION D'UNE CHARTE DES VALEURS
- **2012** DÉCÈS D'UNE FAMILLE DANS UN ACCIDENT DE LA ROUTE.
- **2013** PRÉ-ATTRIBUTION DES LOGEMENTS À 4 MÉNAGES. RECRUTEMENT DE NOUVEAUX MÉNAGES.
- **MAI 2015** SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE POUR L'ACHAT DU TERRAIN AVEC LA VILLE DE RENNES
- **JUIL. 2015** DÉPÔT DES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE D'ATTRIBUTION
- **MARS 2016** ACCORD DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- **DÉC. 2016** SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE DU TERRAIN
- **SEPT. 2017** LANCEMENT DU CHANTIER
- **AOÛT** LIVRAISON
- **AVRIL 2020** APPARITION DE MALFAÇONS

5 IDÉES À RETENIR DES AMIS DE MAX

De très fortes ambitions environnementales

Le projet se distingue des autres réalisations étudiées par son ambition environnementale (labellisation Passiv'haus, panneaux photovoltaïques, VMC¹⁰ double flux, matériaux biosourcés...). Si le groupe a du renoncé à certains choix initiaux (isolation paille, toilettes sèches...), l'ensemble permet d'atteindre un niveau de performance énergétique remarquable. L'usage du bois et de la laine de bois permet par ailleurs de réduire son empreinte carbone. Cette performance n'a pu être atteinte qu'au prix d'un investissement-temps extrêmement important.

Un démonstrateur de l'habitat participatif

Les Amis de Max sont portés par des valeurs, rappelées dans une charte écrite en 2010. Si cette charte couvre un large spectre de valeurs, les différentes présentations du projet, dans les médias, mettent largement l'accent sur la dimension écologique ou environnementale. Le projet, qui a bénéficié d'une subvention de l'ADEME¹¹, n'est pas un simple immeuble en habitat participatif, c'est un véritable démonstrateur.

Un terrain qui fait tenir le groupe.

Le terrain a joué un rôle essentiel dans la réalisation du projet. Le groupe refuse de sacrifier ce terrain à la demande des promoteurs. Le projet tient le groupe et le fait tenir, lorsque en 2012 la situation semble désespérée. Au-delà du foncier, c'est bien évidemment sa localisation et son ancrage urbain qui importent. Le terrain permet d'avoir prise et de s'attacher au quartier. La proximité du centre de Rennes permet, dans le même temps, de se détacher de l'automobile pour pratiquer différemment la ville. Cet attachement au terrain témoigne de l'identité du groupe.

Ouvrir la boîte noire pour définir les responsabilités

L'histoire d'un projet ne s'achève pas après sa livraison. Le groupe doit généralement réaliser des travaux de finition et inventer une manière de vivre ensemble au quotidien. Dans le cas des Amis de Max, l'histoire rebondit et ouvre un nouveau chapitre. Des infiltrations importantes sont apparues et obligent les habitants à quitter leur logement pour laisser place aux experts chargés d'évaluer la situation et de définir les responsabilités de chacun. À l'heure où nous écrivons ces lignes, les habitants sont plongés dans l'incertitude et envisagent différentes hypothèses : la déconstruction / reconstruction de la totalité ou d'une partie du bâtiment. Le bâtiment ne peut plus « tenir » et « contenir » le groupe d'habitants. Les experts ouvrent la « boîte noire » du projet. Cet épisode douloureux met à l'épreuve le groupe. La « boîte de Pandore » est

entrouverte ! Le groupe qui n'a pas souscrit de dommage-ouvrage doit trouver une nouvelle énergie pour tenir.

Une simplification du jeu d'acteurs

Si le groupe dispose à l'origine de peu de compétences techniques en interne, il se renforce progressivement. Les pionniers montent en compétence et de nouveaux arrivants apportent leurs savoir-faire. L'investissement du groupe et l'acquisition de compétences permettent au groupe de réduire le jeu d'acteurs. Le groupe assure à la fois la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre du projet. Fort de son expérience, rétrospectivement, le groupe estime aujourd'hui qu'être accompagné par une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) professionnelle aurait probablement été judicieux pour mieux cadrer les prises de décisions, mieux anticiper les différentes étapes du projet et renforcer le lien entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage.

À QUOI « TIEN » LE SUCCÈS D'UNE OPÉRATION ?

Le succès de ce projet repose sur plusieurs facteurs :

- Le formidable engagement du groupe qui a consacré des heures et des jours au montage de son projet.
- La mobilisation de compétences internes pour assurer la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre du projet.
- L'ambition des porteurs de projet qui ont souhaité maintenir un haut niveau d'exigence environnementale.
- Le soutien de la Ville de Rennes qui a pris à sa charge la dépollution du site et la déconstruction des bâtiments et a minoré le prix du terrain.



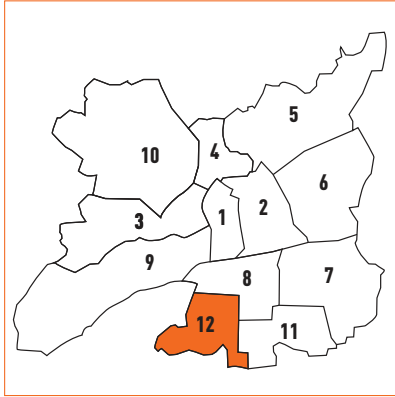
© MUNCH Renaud MONTIGNY David

¹⁰ Ventilation Mécanique Contrôlée
¹¹ Agence de la transition écologique

RENNES – QUARTIER BRÉQUIGNY

« LE FIL HEMON »

UN PROJET DE 15 LOGEMENTS AU SUD DE RENNES



Un terrain mis à disposition par la Ville de Rennes dans la ZAC Victor Rault

ÉLÉMENTS-CLÉS

- Initiative du projet : Ville de Rennes
- Aménageur : Ville de Rennes
- Maître d'ouvrage : Coop de Construction (Neotoa et Pierre Promotion)
- Maître d'œuvre : MCX Architecture (Nantes)
- Assistance à maîtrise d'usage : L'Épok



11 ans

(de la constitution du groupe à la livraison)



15 logements



2800 TTC/m² Shab



Copropriété

Les espaces partagés

- Salle de réunion / salle polyvalente
- Buanderie
- Atelier
- Espace vert
- Jardin potager
- Potager
- Terrasses / cour commune
- Coursives partagées

#2 PARCOURS PROGRAMMATION PARTICIPATIVE

avec constitution de la maîtrise d'usage collective en phase de programmation

PROMOTEUR

IMPULSION DU PROJET

PROGRAMMATION

CONCEPTION

CONSTRUCTION

USAGER.E.S



Un programme-mixte dans le quartier Victor Rault...

Dans le cadre de l'aménagement du quartier Victor Rault, en 2011, la Ville de Rennes sollicite les promoteurs et les bailleurs sociaux pour réaliser un projet de 140 logements dans lequel quinze à seize logements sont réservés à l'habitat participatif. La Ville confie au trio composé de la Coop de construction, de Pierre promotion et de Neotoa, réuni en Société Civile de Construction Vente, la réalisation de ce programme-mixte. Le programme comprend trois îlots autour d'un jardin public et d'espaces verts. L'îlot C est réservé au projet d'habitat participatif.

En 2012, la Coop de construction lance un appel à candidature pour constituer un groupe d'habitants. Quatre ou cinq ménages se montrent intéressés par la démarche¹². La Coop de construction mobilise L'Épok pour poser les cadres de la participation.

Durant plus de deux ans, le projet reste en suspens. Le projet se délite. Une association de riverains dépose un recours devant le tribunal administratif. Parallèlement, Rennes Métropole renouvelle son Plan Local de l'Habitat (PLH). Le projet redémarre en 2015. La Coop de construction missionne à nouveau L'Épok pour accompagner la structuration du groupe. À l'issue de cette brève intervention de L'Épok, le projet est encore peu cadré et la définition d'une vision commune reste embryonnaire alors que la phase de pré-programmation démarre. Ce défaut de cadrage méthodologique est rappelé par L'Épok dans son diagnostic réalisé en 2017. Cette insuffisance de cadrage pèsera tout au long du projet.

Un projet sous tension...

La Coop de construction choisit l'architecte, chargé de la réalisation de cinquante-huit logements en accession libre et de quinze logements en habitat participatif, sans consulter le groupe de futurs habitants. Très vite des tensions apparaissent entre le groupe, l'architecte et la Coop de construction. À ce stade, le groupe est encore instable. Ses demandes sont peu cadrées et apparaissent très volatiles et parfois bien peu réalistes au regard des enjeux techniques et financiers. L'architecte limite son engagement auprès du groupe estimant disposer de peu de temps pour l'accompagner. Le groupe se sent peu écouté. La Coop de construction, quant à elle, reconnaît des insuffisances en matière de management du projet et du groupe, mais s'étonne des ambitions et des exigences de ce dernier, qui, à ses yeux, semble vouloir faire de ce projet un démonstrateur de nouvelles manières de construire.

Il ne s'agit pas ici de rouvrir la boîte de Pandore, de faire l'analyse critique de la démarche, encore moins d'évaluer les responsabilités, mais plus modestement de constater la difficile coordination entre des acteurs qui appartiennent à des mondes différents : *la mayonnaise ne prend pas* ! Le malentendu, l'incompréhension, la méfiance, puis la frustration et la colère s'installent !

¹² Nous empruntons à Romain Bernes-Lasserre quelques-unes de ses analyses. Romain Bernes-Lasserre, « Habitat participatif et organismes HLM : de l'expérimentation habitante à une production institutionnalisée. L'exemple des projets du Fil Hémon et des Graines Urbaines », Mémoire Master Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Immobilière, Université de Rennes 2, 2018.



© MCX Architecture

En octobre 2016, après une réunion de présentation du projet par l'équipe de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, la tension est à son comble. Des trémolos dans la voix, un des membres du groupe se rappelle : *Ça été au clash ! Le groupe était au bord de l'explosion. C'était la Bérézina !*

À la recherche de nouveaux alliés...

Pour tenter de sortir de l'impasse, le groupe se rapproche d'un ingénieur-conseil pour l'accompagner. Chaque foyer, via l'association, accepte alors de payer 900 euros pour s'offrir les prestations de cet intervenant extérieur. Quelques personnes quittent cependant le groupe. L'intervention de ce tiers est perçue par le groupe comme une étape décisive dans la construction de son histoire. Cette intervention permet de cadrer les demandes du groupe et de mieux définir les axes programmatiques du projet. Il joue le rôle de traducteur auprès de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre

Mais très vite de nouvelles tensions apparaissent. Il est reproché à ce tiers de ne pas suffisamment intégrer le cadre urbain de l'opération et les différents partenaires du projet. Par ailleurs, certains choix sont jugés atypiques (suppression des balcons individuels au profit de terrasses partagées), voire en décalage avec la demande classique du marché immobilier. À ce stade, malgré la demande de la Coop de construction, les membres du groupe ne sont pas engagés contractuellement. La Coop de construction s'inquiète de la possibilité de commercialiser ces logements en cas de désistement des membres du groupe. L'ingénieur-conseil suggère au groupe de changer de lieu pour s'affranchir des contraintes liées au programme. Mais le groupe refuse. Ce quartier, ce terrain constituent désormais un élément fédérateur du groupe. Il y tient !

En 2017, nouveau coup de théâtre ! Le maître d'œuvre ne parvient pas à boucler l'opération dans l'enveloppe financière impartie. Les membres du groupe démarchent alors les élus de la Ville pour bénéficier, comme d'autres projets en habitat participatif avant eux, d'une charge foncière réduite. La charge foncière fixée à 525 € HT / m² SHAB est ramenée à 350 € HT / m² SHAB laissant ainsi des marges de manœuvre au groupe pour négocier avec la Coop de construction l'installation d'un ascenseur par le biais d'un arbitrage de prestations et d'absorber les dépassements d'enveloppe budgétaire.

En fin d'année 2017, L'Epok est rappelée par la Coop de construction pour réaliser un diagnostic de la situation et impulser une nouvelle dynamique. Face à ces retards qui risquent d'impacter la réalisation des espaces publics de la ZAC, en janvier 2018, la Ville de Rennes pose un ultimatum à la Coop de construction. Cette dernière remet à la Ville de Rennes un retro-planning détaillé définissant les dates des différentes rencontres individuelles ou collectives et les dates de retour des notes de positionnement définissant les choix du groupe. Le permis de construire est finalement déposé dans les temps ! Pour marquer leur réconciliation, les habitants et la Coop de construction réalisent ensemble deux vidéos de promotion du projet.

« C'est la valeur du groupe qui permet de dépasser et supporter les difficultés en lien avec un délai important et non prévu initialement. »

www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr

12 DATES ESSENTIELLES

- **2011** LA VILLE DE RENNES LANCE UN APPEL À PROJET AUPRÈS DES PROMOTEURS ET BAILLEURS SOCIAUX
- **2012** PREMIÈRE INTERVENTION DE L'EPOK AUPRÈS DE LA COOP DE CONSTRUCTION
- **OCT.2015** RÉUNION DE PRÉSENTATION DE LA COOP DE CONSTRUCTION ET DE L'ARCHITECTE
- **MARS 2016** L'EPOK DÉBUTE L'ACCOMPAGNEMENT DU GROUPE
- **MAI 2016** PRÉSENTATION D'UNE PREMIÈRE ESQUISSE PAR L'ARCHITECTE
- **OCTO. 2016** RÉUNION DE PRÉSENTATION DU PROJET. MOBILISATION D'UN INGÉNIEUR-CONSEIL PAR LE GROUPE.
- **FÉV.2017** PRÉSENTATION DES PROPOSITIONS DU GROUPE À LA COOP DE CONSTRUCTION PAR L'INGÉNIEUR-CONSEIL
- **MARS 2017** PRÉSENTATION DU PROJET À L'URBANISTE DE LA ZAC
- **FIN 2017** LA COOP DE CONSTRUCTION FAIT DE NOUVEAU APPEL À L'EPOK
- **JANV. 2018** LA VILLE DE RENNES POSE UN ULTIMATUM À LA COOP DE CONSTRUCTION
- **SEPT. 2018** OCCUPATION DU TERRAIN PAR LES HABITANTS POUR PROTESTER CONTRE LES LENTEURS DU PROJET
- **JANV. 2022** LIVRAISON

6 IDÉES À RETENIR DU FIL HEMON

L'adversité soude le groupe...

Le 01 août 2020, dans les colonnes de Ouest-France, un membre du groupe déclarait : « *au final, toutes ces difficultés nous ont soudé* ». Le groupe est à plusieurs reprises soumis à de très fortes tensions qui menacent son existence même. Mais ces épreuves communes ont été un puissant facteur de cohésion du groupe autour de valeurs communes. L'adversité a soudé le groupe. Au-delà du projet, la pérennité du groupe est devenu un objectif en soi. Cet objectif a contribué à faire évoluer le projet architectural et la définition des espaces partagés.

L'affaire des balcons...

Plus que d'autres groupes, les membres du Fil Hemon cherchent à maintenir une égalité de traitement entre tous les foyers. La suppression des balcons individuels, au profit de terrasses partagées, permet de diminuer les coûts de construction mais aussi de limiter les ombres portées qui pourraient pénaliser certains logements. Ce choix très fort en terme architectural a surpris la plupart des professionnels engagés dans le projet. Il traduit selon nous la volonté de limiter les tensions au sein d'un groupe fragilisé par les épreuves et de renforcer le collectif en imaginant des usages partagés de ces terrasses. La forme architecturale traduit ainsi l'histoire même du groupe et du projet.



© MCX Architecture

Des décalages de perception et de point de vue...

Dans une note de synthèse diagnostic, l'association L'Epok fait état de décalages de perception et de points de vue entre les différents acteurs du projet. Le turn-over au sein de la maîtrise d'ouvrage, le délitement et la recombinaison du groupe, l'absence de mémoire individuelle ou collective de l'histoire du projet... ont créé ces décalages. Cette remarque souligne la nécessité de faire converger, a minima, les représentations et les points de vue des acteurs. Co-construire un projet nécessite d'orienter les regards dans une même direction, d'adopter, bon gré mal gré, une même perspective, pour écrire une histoire commune. Le projet émerge ainsi progressivement dans les représentations des uns et des autres. S'il existe toujours des différences de perception, ces décalages cognitifs tendent cependant à se réduire à mesure que le projet prend forme à travers différents supports qui en font la description (programmes, notes descriptives, esquisses, plans, maquettes). Cette remarque souligne également la nécessité de conserver la mémoire de ce travail d'écriture d'une histoire commune.

Un défaut de cadrage...

Dans cette même note, L'Epok souligne un défaut de cadrage du groupe. Selon un autre acteur du projet : *le groupe partait dans tous les sens !* En l'absence de cadres, le projet « ne tient pas ». Les cadres méthodologiques, techniques, juridiques, financiers permettent de « contenir » le projet. Ce n'est qu'à cette condition qu'une idée peut prendre forme et s'incarner dans un bâtiment. Faire tenir un projet, c'est aussi y mettre de l'affect. Pour qu'il tienne, il faut y tenir. Cette émotion est palpable dans le récit des habitants rencontrés.

À la recherche de nouveaux alliés...

Ce projet, plus que d'autres, illustre parfaitement les stratégies d'alliance mises en place par le groupe pour contourner les obstacles et poursuivre l'histoire. Les tensions entre le groupe et la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre, conduisent le groupe à mobiliser un ingénieur-conseil pour l'accompagner. L'arrivée de ce tiers a plusieurs effets. Il permet de cadrer le groupe. Il lui permet également de monter en compétence pour dialoguer avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Il lui permet enfin de se ressouder autour d'un allié providentiel. Mais l'entrée en jeu de cet allié modifie la définition du projet. L'entrée en scène de nouveaux acteurs conduit toujours à la réécriture du scénario initial. Comme tous les groupes, les membres du Fil Hémon sont soumis à la dure réalité des chiffres ! Le montage financier du projet conduit le groupe à rechercher de nouveaux alliés. C'est du côté du politique cette fois-ci qu'ils se tournent pour bénéficier, comme d'autres projets avant eux, d'une charge foncière à prix réduit.

Du maître d'usage à l'acqureur...

Au cours du projet, le statut et l'identité des acteurs évoluent. À l'origine du projet, les membres du groupe sont maîtres d'usage. Mais à ce stade, rien ne les lie contractuellement avec le maître d'ouvrage. Ils peuvent à tout moment se retirer alors qu'ils ont réalisé un important travail de personnalisation des logements et des espaces partagés ou mutualisés. Le produit dessiné à l'image du groupe ou de ses membres peut alors ne plus répondre aux attentes d'une clientèle plus « classique ». L'enjeu est le suivant : faire d'un maître d'usage travaillant à la production d'un produit immobilier, un acqureur propriétaire d'un bien immobilier. Cette bascule d'une identité à l'autre s'opère progressivement. Accepter de financer l'accompagnement d'un tiers constitue un premier pas vers cette nouvelle identité.

À QUOI « TIEN » LE SUCCÈS D'UNE OPÉRATION ?

Le projet a connu de nombreuses vicissitudes, mais il a tenu, malgré les tensions entre les différents acteurs. Le succès de cette opération repose sur plusieurs facteurs :

- La persévérance du groupe qui a su trouver l'énergie pour poursuivre le projet malgré la frustration et le découragement.
- La capacité du groupe à modifier son projet pour renforcer les liens entre ses membres.
- La mobilisation de la Ville de Rennes qui a consenti une réduction de la charge foncière pour permettre de finaliser le montage de l'opération.
- L'investissement de la maîtrise d'ouvrage qui a trouvé la ressource pour répondre à l'ultimatum de la Ville de Rennes et mener à bien le projet. Le maître d'ouvrage (Coop de Construction / Pierre Promotion) a accepté de prendre à sa charge un dépassement de 120k€ de l'enveloppe financière en appel d'offres de travaux. Sans cette initiative, le projet en l'état n'aurait pu voir le jour, et ce malgré les économies réalisées après discussion avec le groupe.

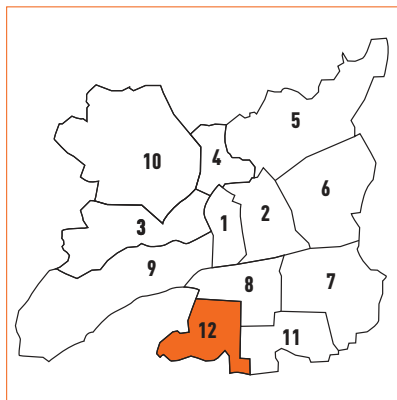


© FIL HÉMON

RENNES – QUARTIER BRÉQUIGNY

« BARA-K »

UN PROJET DE 10 LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE À RENNES



Un terrain mis à disposition par Aiguillon Construction

ÉLÉMENTS-CLÉS

- **Initiative du projet** : Aiguillon Construction (Rennes)
- **Aménageur** : aucun (terrain Aiguillon Construction)
- **Maître d'ouvrage** : Aiguillon Résidences
- **Maître d'œuvre** : Atelier du canal (Rennes)
- **Assistance à maîtrise d'usage** : Parasol



7 ans

(de la constitution du groupe à la livraison)



10 logements



2050 € TTC m²

(avec stationnement – hors salle commune) (PSLA)



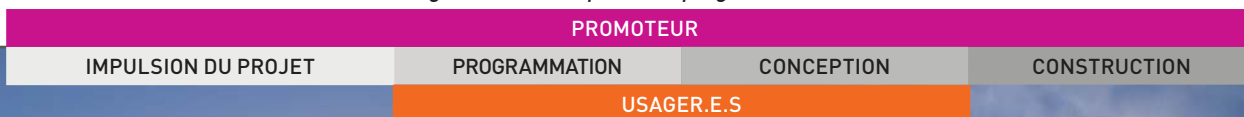
Copropriété

Les espaces partagés

- Salle commune
- Garage vélos
- Espace de bricolage
- Terrasses extérieures
- Jardin partagé

#2 PARCOURS PROGRAMMATION PARTICIPATIVE

Avec une constitution de la maîtrise d'usage collective en phase de programmation



Jamais deux sans trois...

Le projet d'habitat participatif naît en 2013 lors d'une rencontre entre Aiguillon Construction et Sophie Laisné, architecte-urbaniste. Sophie Laisné est une pionnière en matière d'habitat participatif à Rennes. Elle a notamment créé, dans les années quatre-vingt, avec Pierre Yves Jan, co-fondateur de l'association Parasol, « La Petite Maison », un projet participatif de quatre logements en accession.

Aiguillon Construction dispose d'un terrain, rue d'Aiguillon, à Rennes, en face de son ancien siège social, sur lequel la SA HLM souhaite réaliser une opération immobilière en accession sociale. La société demande à l'architecte de réaliser une étude capacitaire pour définir le nombre de logements potentiels sur la parcelle. L'architecte estime ce nombre à dix.

Aiguillon Construction communique prioritairement auprès de ses locataires pour composer un groupe de futurs acquéreurs en accession sociale et mobilise l'association Parasol en qualité de facilitatrice pour accompagner le groupe. Lors d'une première réunion en 2014, l'architecte présente une première esquisse. Mais, selon son expression : « *la mayonnaise ne prend pas !* » Le nombre de ménages intéressés est insuffisant. La démarche est relancée en 2015, « *puis s'arrête à nouveau faute de combattants* ». Aiguillon Construction constate une inadéquation entre le produit proposé et les acquéreurs ciblés. La recherche de futurs acquéreurs est alors élargie au-delà des locataires de son parc-logements. Deux personnes sont mobilisées pour accompagner et commercialiser le projet. En octobre 2016, l'opération est à nouveau relancée. Une plateforme est mise à disposition des candidats qui sont reçus par les cheffes de projet pour s'assurer qu'ils remplissent bien les critères d'éligibilité au Prêt Social Location Accession (PSLA).

Un cycle de dix ateliers...

Un cycle de dix ateliers, animé par l'architecte et l'association Parasol, et coordonné par deux cheffes de projet Aiguillon Construction, est mis en place en 2017 pour co-concevoir le projet avec le groupe composé d'une dizaine de ménages. Le groupe se structure progressivement autour d'un leader et d'un noyau dur qui partagent de mêmes valeurs et pour beaucoup d'entre-eux, un même intérêt pour la musique. L'association Parasol accompagne le groupe dans la création d'une association. Parallèlement aux ateliers, des visites de projets en habitat participatif sont organisées à Chevaigné (« le Grand Chemin ») et à Rennes (« la Petite Maison »). Le groupe se réunit en dehors de ces différents temps de travail avec une organisation en ateliers dont les thématiques sont définies et travaillées en amont. Par ailleurs, l'architecte reçoit individuellement les membres du groupe pour travailler sur le logement de chacun.

Comme pour la plupart des projets, le groupe doit faire des choix pour faire coïncider budget et attentes en termes de qualité environnementale.

EXTRAIT DU SITE INTERNET D'AIGUILLON HABITAT PARTICIPATIF

Un habitat coopératif & solidaire

Ce programme est animé des valeurs communes de solidarité, d'entraide, d'écoresponsabilité et de mutualisation entre les résidents.

Des espaces et services partagés

Un projet qui laisse la possibilité de s'investir au fur et à mesure des ateliers ; c'est un projet auquel on tient ! Il offre l'opportunité de décider des aménagements communs extérieurs et de faire des choix pour son logement. Parce que notre cadre de vie, c'est important !

Un esprit engagé

En tant que candidat au projet d'habitat participatif, vous vous impliquez dans la définition et la gestion d'espaces et de services partagés : buanderie, chambre d'amis, jardin partagé, covoiturage, échanges de savoir-faire... Vous serez engagé dans un projet d'habitat qui ne se limite pas à un projet immobilier mais intègre une dimension participative et collective. Ce principe n'implique pas une vie en collectivité mais propose des possibilités d'échanges entre futurs voisins.

« En 2014-2015, la mayonnaise n'a pas pris. Les gens étaient trop différents. Le flyer était trop évasif. Il ne ciblait pas vraiment un profil. »
Architecte.

« Il y a un leader. Il a fait prendre la mayonnaise. Il a fait que ça s'est lié. Ils ont mis en place des réunions en dehors de nous, c'est essentiel, ils se sont invités pour faire avancer le sujet. »
Maîtrise d'ouvrage.

« Ce qui m'intéresse vraiment dans l'habitat participatif, c'est de pouvoir connaître mes voisins, à la différence de ce qu'on peut voir dans les tours d'immeubles. On construit le projet ensemble, lorsqu'on vivra ensemble, même si on n'est pas amis, on sera de bons voisins, on pourra s'entraider, créer un peu une vie de quartier. »
Habitante.

« Pour résumer le projet de la Bara-K, je dirais que c'est un collectif d'humains bienveillants, visant à bien vivre ensemble, à partager des valeurs communes, aussi bien sur l'écologie, le vivre-ensemble, que la mixité sociale, et réussir à créer un monde meilleur, entre guillemets. »
Habitant.

« On ne les a pas lâché. Ce qu'on veut, on essaie de l'avoir. Ils bossaient. Ils nous écoutaient. Ils bossaient. Il y a eu plein d'allers-retours. »
Habitant.



LA CHALEUR ET LA BIENVEILLANCE DU GROUPE...

Le groupe est très largement composé de Jeunes Parents (voir personae) sensibles à l'environnement et aux relations sociales entre voisins.

12 DATES ESSENTIELLES

- **2013** RENCONTRE DE L'ARCHITECTE ET D'AIGUILLON CONSTRUCTION
- **SEPT. 2014** LANCEMENT D'UN APPEL À CANDIDATURE AUPRÈS DE FUTURS ACQUÉREURS (1^{ÈRE} TENTATIVE)
- **DÉC. 2014** PREMIÈRE RENCONTRE AVEC UN GROUPE D'UNE QUINZAINE DE PERSONNES
- **MARS-AVRIL 2015** ORGANISATION DE DEUX RÉUNIONS DE PRÉSENTATION DU PROJET. LE PROJET EST ARRÊTÉ FAUTE DE CANDIDATS (2^{ÈME} TENTATIVE)
- **OCT. 2016** RELANCE DU PROJET
- **JANV. 2017** PREMIÈRE RENCONTRE SUR SITE (3^{ÈME} TENTATIVE)
- **MARS 2017 À JANV. 2018** LANCEMENT D'UN CYCLE DE DIX ATELIERS ANIMÉS PAR PARASOL ET L'ARCHITECTE
- **FÉV. 2019** SIGNATURE DES CONTRATS DE RÉSERVATION
- **SEPT. 2019** LANCEMENT DU CHANTIER
- **MARS 2020** VISITE DU CHANTIER
- **NOV. 2020** CHOIX DES MATÉRIAUX POUR LES LOGEMENTS ET LES ESPACES COMMUNS
- **JUIN 2021** LIVRAISON

6 IDÉES À RETENIR DE BARA-K

Un groupe très lié...

À travers ce projet, on mesure combien la constitution d'un groupe est difficile. Il aura fallu trois tentatives avant de pouvoir lancer la démarche participative. La constitution du groupe constitue une étape en soi. Si le niveau de ressources des candidats permet de préciser la cible visée, cette première segmentation apparaît insuffisante pour constituer un groupe. Cette remarque souligne la nécessité de procéder à une segmentation plus fine pour mieux adresser les différentes cibles et construire une démarche marketing et un argumentaire commercial ajustés à la cible. C'est le sens des personae présentés dans ce document.

De mêmes centres d'intérêt...

Les groupes ne sont jamais parfaitement homogènes. Des différences de sensibilité et d'intérêt s'expriment au sein de tous les groupes. Mais par-delà ces différences, un groupe peut être cependant très « lié » ou très « soudé ». Des valeurs communes, des centres d'intérêt partagés, l'appartenance à une même classe d'âge... rapprochent, lient, soudent un groupe. La présence de jeunes enfants constitue un facteur de cohésion entre ces trentenaires amoureux de musique qui veulent faire ensemble l'expérience de la parentalité.

Bara-k : un « berceau » et une « crèche parentale »...

Le groupe d'habitants compte à ce jour 32 personnes dont 14 enfants ! Il est composé d'une majorité de jeunes parents vivant en couple. Les enfants de trois couples ont le même âge à quelques mois près. Des enfants sont nés au cours du projet. La présence ou le désir d'enfants joue un rôle important dans la manière d'aborder le projet. Le déménagement constitue une urgence pour certains de ces Jeunes parents qui vivent dans de petits logements parfois à la limite de l'insalubrité. Bara-k est à la fois un « berceau » et une « crèche parentale » ou les plus grands jouent les baby-sitters. La présence ou le désir d'enfants oriente donc fortement la perception des priorités et invite au pragmatisme : le projet doit être avant tout un lieu rapidement disponible pour accueillir les enfants dans de bonnes conditions.

Faire l'expérience de la vie ensemble...

Si les membres du groupe partagent globalement de mêmes valeurs et de mêmes centres d'intérêt, si le patio central a des allures de centre de loisirs à l'heure du goûter, les membres du groupe ont cependant souhaité limiter le nombre des espaces partagés. De ce point de vue, la volonté de ne pas créer une buanderie partagée est très instructif. Plusieurs raisons sont à l'origine de ce choix. Le groupe a souhaité se laisser le temps pour faire l'expérience du vivre ensemble. Partager une buanderie suppose de définir des règles communes au sein d'un groupe nouvellement constitué. La présence de

nouveau-nés et de jeunes enfants est en soi une expérience nouvelle pour ces jeunes parents qui doivent faire face à de nouvelles responsabilités et de nouvelles contraintes. Enfin, l'espace urbain offre de nombreux services (lavomatique par exemple) qui permettent de s'ouvrir sur le quartier. Le linge reste une affaire de famille. On sait l'importance sociologique du linge dans la construction du couple et de la famille¹³. Ce groupe, comme d'autres groupes, affirme son refus de faire communauté. Construire une relation privilégiée avec ses voisins ne signifie pas renoncer à son intimité.

Concevoir, oui, mais pas faire...

Si le groupe souhaite co-concevoir le projet avec l'équipe de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, il ne souhaite pas s'investir dans sa construction. Faire-ensemble ne constitue pas un élément de cohésion de ce groupe. À la différence d'autres groupes, les habitants ne souhaitent pas réaliser les travaux de finition de la salle commune ou l'aménagement des espaces extérieurs. Cette remarque souligne la variété des niveaux d'engagement d'un groupe. La convivialité et l'échange d'expériences entre jeunes parents constituent le liant du groupe.

Histoire d'une entreprise...

Aiguillon résidences est à la fois une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) et une coopérative. La coopérative a été transformée en Société Coopérative d'Intérêt Collectif HLM en 2014-2015. Le projet d'habitat participatif correspond aux valeurs de la coopérative. Par ailleurs, la parcelle qui accueille le projet d'habitat participatif est située rue d'Aiguillon, en face de l'ancien siège social d'Aiguillon construction, dans un quartier où des dizaines de « maisons castor » ont été réalisées dans les années cinquante. Ainsi, ce projet d'habitat participatif permet de concrétiser la démarche de l'entreprise et participe à l'écriture de son histoire.

À QUOI « TIENT » LE SUCCÈS D'UNE OPÉRATION ?

Le succès du projet tient à plusieurs éléments :

- L'engagement très fort de la maîtrise d'ouvrage pour proposer un projet en habitat participatif à petit prix.
- La compétence et l'engagement du maître d'œuvre au service du projet.
- La présence d'un accompagnateur expérimenté pour aider le groupe à se structurer.
- Le niveau très important d'encadrement du groupe de futurs habitants.
- La composition d'un groupe porté par des valeurs et des centres d'intérêt communs (musique et enfants notamment).
- La présence au sein du groupe d'un leader reconnu qui joue le rôle d'intermédiaire et de facilitateur entre les futurs habitants, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.



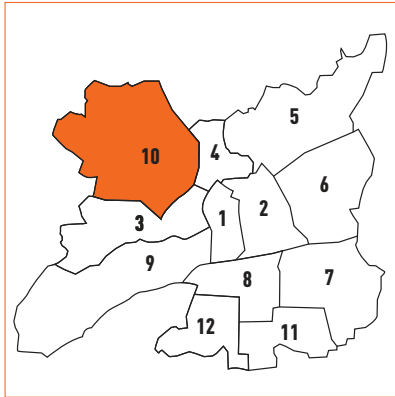
© AIGUILLON

¹³ Jean-Claude Kaufmann. La trame conjugale. Analyse du couple par son linge. Paris, Armand Colin, 2014.

RENNES – QUARTIER VILLEJEAN-BEAUREGARD

« SQUARE DU POITOU »

UN PROJET DE 14 LOGEMENTS EN ZONE ANRU¹⁴ À RENNES



Un terrain mis à disposition par la Ville de Rennes dans la ZAC Normandie-Saumurois

ÉLÉMENTS-CLÉS

- **Initiative du projet** : Ville de Rennes
- **Aménageur** : Ville de Rennes
- **Urbaniste de la ZAC** : Atelier du Canal
- **Maître d'ouvrage** : Coop d'Habitat Bretagne
- **Maître d'œuvre** : Rhizome. Agence d'architecture et d'urbanisme (Rennes)
- **Assistance à maîtrise d'usage** : L'Epok (ateliers et conseils) & Parasol (réseau associatif d'entraide)



6 ans

(de la constitution du groupe à la livraison)



14 logements



Accession libre: **3657 € TTC m²** (avec stationnement).

Accession prix maîtrisé **2850 € TTC m²** (avec stationnement)



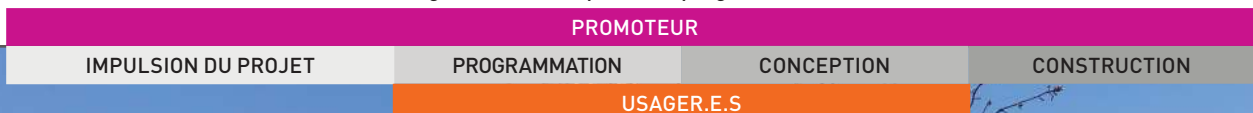
Copropriété

Les espaces partagés

- Salle de réunion (avec coin cuisine et coin enfants)
- Chambre d'amis
- Buanderie
- Atelier
- Bande jardin / potager
- Terrasse végétalisée

#2 PARCOURS PROGRAMMATION PARTICIPATIVE

Avec une constitution de la maîtrise d'usage collective en phase de programmation



Un projet à l'initiative de la Ville de Rennes...

Durant le mandat 2014-2020, la Ville de Rennes fait le choix d'accompagner trois projets d'habitat participatif situés en zone ANRU afin de favoriser la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires. Dans cette perspective, un programme mixte de vingt-huit logements en accession libre et de douze logements en accession maîtrisée, comprenant huit à douze logements en habitat participatif, est initié par la Ville de Rennes dans la ZAC Normandie-Saumurois, située dans le quartier de Villejean.

En février 2017, la Ville de Rennes lance un appel à projets pour la constitution d'un groupe d'habitants intéressés par la dimension participative du programme. Elle passe une convention avec l'association Parasol pour accompagner la constitution de ce groupe initialement baptisé « Saumurois participatif ». En juillet 2018, le groupe voit sa première candidature refusée au motif que le nombre de ses membres est insuffisant. En janvier 2019, le collectif atteint sept foyers et dépose une seconde candidature. Celle-ci est acceptée. La Ville de Rennes apporte au groupe son soutien en matière de communication pour lui permettre de s'étoffer.

Parallèlement, la Ville de Rennes lance une consultation auprès des promoteurs et retient la candidature de la Coop d'Habitat Bretagne pour assurer la maîtrise d'ouvrage du programme de quarante logements (environ) et de l'association L'Epok en qualité d'assistant à maîtrise d'usage pour accompagner le collectif dans la définition de ses besoins, la réalisation d'arbitrages, le choix de l'architecte...

RÈGLEMENT DE CONSULTATION PROMOTEUR – ZAC NORMANDIE SAUMUROIS. LOT E.

« Par une démarche d'habitat participatif, la Ville de Rennes veut offrir la possibilité de contribuer à la conception de son logement et d'habiter autrement grâce à des espaces partagés, afin de créer une solidarité à l'échelle d'immeubles mais aussi de quartiers et favoriser l'implication des habitants dans les projets urbains, et particulièrement en zones ANRU. Il s'agit également de confirmer l'intérêt de la Ville pour ces démarches remettant l'habitant au cœur du projet... Cet appel à projets vise à retenir un groupe d'habitants pour le volet participatif du programme, en partenariat avec un opérateur. Outre la participation à la conception du projet immobilier, les habitants construisent un véritable projet de vie avec l'appui d'accompagnateurs professionnels. En effet, les futurs propriétaires occupants devront travailler sur un projet de vie collectif, ouvert sur le quartier, se fondant sur des valeurs telles que la solidarité, la non-spéculation, la mutualisation d'espaces ou encore la prise en compte des problématiques environnementales... L'enjeu de ce programme consiste à assurer une intégration judicieuse de l'habitat participatif aux côtés des logements dits « classiques ». Des espaces pourraient être partagés à la fois par les habitants du programme participatif et les habitants des logements « classiques », selon des modalités à définir ».

© Square du Poitou



Un accompagnement très important du groupe...

Le groupe se constitue bon an mal an au gré des départs et des arrivées de ses membres. Le bruit de fond généré par l'axe routier et l'image du quartier constituent de véritables contraintes pour stabiliser le groupe.

Un débat s'engage au sein du groupe pour définir le nombre de logements en habitat participatif. Un membre du groupe souhaite porter le collectif à vingt ménages. Un plus grand nombre de logements en habitat participatif permettrait de financer des espaces partagés plus généreux. Mais face à la difficulté de composer et de stabiliser un tel groupe, le nombre de logements est finalement fixé à quatorze.

La Coop Habitat Bretagne et la Ville de Rennes présélectionnent trois équipes de maîtrise d'œuvre et organisent une audition, à laquelle des représentants du collectif sont invités. Les trois équipes présélectionnées proposant des prestations à des prix relativement similaires et disposant de références en matière d'habitat participatif, le choix final de l'équipe de maîtrise d'œuvre est laissé au collectif d'habitants qui retient l'agence d'architecture et d'urbanisme Rhizome située à Rennes.

De mars à décembre 2019, l'association L'Epok et l'agence d'architecture animent dix ateliers qui permettent de définir et de cadrer la demande du collectif. Parallèlement, l'association Parasol poursuit la recherche de candidats en puisant dans une liste d'attente pour combler les départs des membres du groupe. Le groupe se structure progressivement en se dotant d'outils collaboratifs et en suivant des formations.

La démarche se déroule tambour battant, les décisions s'enchaînent pour tenir les échéances. Le groupe, pourtant mobilisé, témoigne de sa difficulté à suivre le rythme et éprouve parfois une frustration quant à la nécessité de prendre des décisions de manière aussi rapide.

« L'opération doit se dérouler dans un temps maîtrisé. C'est le cadre. On n'y déroge pas. Ça aurait pu faire peur mais ça rythme le travail et ça oblige le groupe à prendre des décisions. »
Maîtrise d'ouvrage.

“Parasol nous a aidé à faire valider les étapes-clés. C'est parfois mal vécu. Il y a un calendrier, une marche en avant qui échappe au groupe. On ne revient pas en arrière. Si le groupe évolue, les nouveaux arrivants prennent le train en marche.”

Architecte.

“Quand il n'y a pas de noyau dur dans le groupe : c'est dur ! Il assure la continuité et la cohérence des idées et des échanges. Il assure la stabilité du groupe et transmet la philosophie.”

Architecte.

“Les familles en couple avec enfants qui s'intéressent à l'habitat participatif se réfèrent à la maison car elle est supposée plus verte, avec plus d'espaces extérieurs, et plus appropriable. Ils cherchent hors Rennes, par exemple en éco-hameau, les relations de voisinage leur semblent acquises. Square du Poitou, les personnes solos et les familles monoparentales qui se sont engagées ont souligné leur besoin d'interrelations, la place de tous les âges, leur volonté d'entraide au quotidien.”

Association Parasol.

“L'habitat participatif est un beau levier pour essayer, à mon niveau, de changer les choses. Pour moi, l'habitat participatif, c'est être avec des personnes avec qui on partage des valeurs de solidarité et d'entraide.”

Habitante.



© Square du Poitou

À la recherche d'un statut juridique...

Au cours de l'année 2020, le groupe s'empare de la question juridique pour définir son statut et le statut des espaces partagés (salle commune, chambre d'amis, atelier, préau, potager, terrasse). Il se questionne sur la possibilité de créer une Société Civile Immobilière pour gérer les espaces partagés, une Association Syndicale Libre (ASL) pour réaliser une division en volume de l'ensemble bâti, un syndicat coopératif pour assurer la gérance de la copropriété, une Société d'Attribution pour pérenniser dans le temps le projet collectif et la charte des espaces partagés.

La division en volume se révèle impossible dans la mesure où le groupe est dispersé dans différents bâtiments. Le groupe étudie la possibilité de créer une société d'attribution, mais le notaire et le partenaire bancaire le déconseillent et mettent en garde le groupe sur le risque de perdre le bénéfice d'une TVA réduite à laquelle peuvent prétendre les projets en zone ANRU. Le maître d'ouvrage porte l'affaire devant l'administration fiscale qui confirme ce risque puis devant le tribunal administratif de Rennes. Le jugement est à ce jour en attente. Le groupe ne veut pas prendre ce risque et fait le choix du statut de copropriété à l'échelle de l'ensemble de l'opération de quarante logements. Il étudie cependant la possibilité de créer un syndicat coopératif. Pour le financement des espaces partagés, classés parties communes spéciales dans le règlement de copropriété, le groupe fait le choix de les financer en utilisant une clé de répartition mixant surface et prix du logement.

UNE TVA RÉDUITE, UNE CHARGE FONCIÈRE AVANTAGEUSE

Le règlement de consultation adressé aux promoteurs précise le montage financier de l'opération. Le « volet participatif » peut comporter des logements à prix maîtrisé réservés à des propriétaires bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro ou des logements libres avec TVA à 20% ou à 5.5% selon les revenus de l'acquéreur. Pour l'accession libre, le montant de la charge foncière est fixé à 350 HT/m² SHAB et à 300 HT/m² SHAB pour l'accession à prix maîtrisé.

LA CHALEUR ET LA BIENVILLANCE DU GROUPE

Le groupe est très largement composé de Babayagas, de Jeunes Retraités et de Parents-solos (voir personae) sensibles à l'environnement et aux relations sociales entre voisins. 13 foyers satisfont aux conditions de ressources permettant de bénéficier d'une TVA à 5.5%. 10 personnes bénéficient également d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ) permettant au promoteur de recevoir une prime de l'ANRU de 10.000 € pour chacun de ces dix logements.



5 IDÉES À RETENIR DU SQUARE DU POITOU

15 DATES ESSENTIELLES

- **FIN JANV. 2017** – LANCEMENT D'UN APPEL À CANDIDATURE PAR LA VILLE DE RENNES. L'ASSOCIATION PARASOL EST MANDATÉE POUR ACCOMPAGNER LE GROUPE
- **MARS 2018** – LANCEMENT D'UN APPEL À CANDIDATURE PROMOTEURS. LA COOP D'HABITAT BRETAGNE, ACCOMPAGNÉE DE L'EPOK SONT RETENUES
- **JUIL. 2018** – LA CANDIDATURE D'UN GROUPE CONSTITUÉ PAR PARASOL EST REFUSÉE PAR LA VILLE DE RENNES
- **JANV. 2019** – LA CANDIDATURE DU GROUPE (ÉLARGI) EST ACCEPTÉE PAR LA VILLE DE RENNES
- **MARS 2019** – LANCEMENT D'UN APPEL À CANDIDATURE PAR LA COOP D'HABITAT BRETAGNE AUPRÈS DE 3 ÉQUIPES DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
- **MARS À MAI 2019** – L'EPOK ANIME 3 ATELIERS ET RÉDIGE AVEC LE GROUPE UNE NOTE D'INTENTIONS
- **MAI 2019** – L'EPOK ET LE GROUPE RÉDIGENT UNE NOTE DE CADRAGE. MAÎTRISE D'OUVRAGE ET MAÎTRISE D'ŒUVRE RÉDIGENT UNE NOTE MÉTHODOLOGIQUE. UN 4^E ATELIER PERMET DE FINALISER LES CADRES.
- **JUIN À DÉC. 2019** – LA MAÎTRISE D'ŒUVRE ANIME 6 ATELIERS ET RÉALISE DES ENTRETIENS INDIVIDUELS
- **FIN 2019** – DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- **JUIL. – OCT. 2020** – MISE EN PLACE D'UN GROUPE DE TRAVAIL POUR EXPLORER DES PISTES D'ORGANISATION ÉCONOMICO-JURIDIQUE AVEC L'APPUI DE L'EPOK
- **OCT. 2020** ACCORD DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- **DÉC. 2020** SIGNATURE DU CONTRAT DE RÉSERVATION
- **FÉV. 2021** CHOIX DES ENTREPRISES
- **MARS 2021** LANCEMENT DU CHANTIER
- **MARS 2023** LIVRAISON

S'élargir sans se fragiliser

Le groupe a cherché à maîtriser sa composition sociologique pour garantir la cohérence et la pérennité de son projet. Il s'est donné des critères pour recruter de nouveaux membres. Le groupe s'est tourné vers des personnes aux profils sociologiques proches pour s'élargir sans fragiliser ses fondements. Mais derrière cette stratégie de recrutement se cache implicitement la peur du Passager clandestin (voir personae) !

Un territoire peu « attachant »...

Le quartier de Villejean et la parcelle sont généralement jugés peu « attachants » par nos interlocuteurs. Située au bord d'un boulevard bruyant en zone ANRU, la parcelle questionne de nombreux candidats à l'habitat participatif. De jeunes retraités, propriétaires en périphérie de Rennes, ont ainsi renoncé. Mais cette possibilité de choisir n'est pas offerte à tous. Acquérir un logement à prix maîtrisé et bénéficier d'une TVA à taux réduit constituent des arguments de poids pour des ménages aux ressources modestes. La localisation de la parcelle et le coût d'acquisition du logement orientent la composition sociologique du groupe. Ainsi, un logement à prix maîtrisé, situé dans un environnement urbain riche en services, peut faire sens pour des personnes aux revenus modestes en recherche d'urbanité.

La peur du « Passager clandestin »...

Si Villejean est un quartier jugé peu « attachant » par nos interlocuteurs, il est néanmoins très attractif. La présence des Universités de Rennes 1 et de Rennes 2 génère une très forte demande de logements locatifs. Le groupe craint, à terme, la venue d'investisseurs privés qui proposeraient des locations ou des colocations à des étudiants de passage peu investis dans le projet de vie. Pour se prémunir de ce risque, pour limiter la présence de bailleurs privés, pour faire tenir le collectif dans le temps, le groupe étudie la possibilité de créer une société civile immobilière d'attribution (SCIA).

Une triple assistance à maîtrise d'usage...

Le groupe bénéficie d'un accompagnement important de la part des acteurs engagés dans le projet. Nous pourrions parler à ce propos d'une triple maîtrise d'usage. Parasol et L'Épok accompagnent la constitution du groupe et l'expression des besoins. La maîtrise d'œuvre accompagne le groupe dans la traduction de ses besoins en termes architecturaux et techniques. La maîtrise d'ouvrage accompagne le groupe dans le montage économique de l'opération. Cette triple assistance permet de faire tenir le groupe et de faire tenir le projet dans une parcelle, dans un bâti et dans une enveloppe financière.

La difficile constitution d'une société civile immobilière d'attribution...

Le groupe souhaite créer une société civile immobilière d'attribution, mais une telle création peut lui faire perdre le bénéfice d'une TVA à taux réduit à laquelle peuvent prétendre les projets en zone ANRU. Renoncer à cette TVA avantageuse, c'est remettre en question le modèle économique de l'opération et prendre le risque de voir de nombreux ménages aux revenus modestes quitter le projet. En effet, cette TVA réduite est nécessaire pour faire entrer le projet dans l'enveloppe financière et faire tenir le groupe. À travers ce simple exemple, nous mesurons la complexité du montage. Réaliser un projet nécessite de provoquer la rencontre et mettre en cohérence un territoire, une parcelle, une enveloppe financière et un groupe à la composition sociologique variée.

Un groupe enchâssé dans un autre...

Le groupe souhaite une « division en volume » de la copropriété. Cette division aurait permis de mieux distinguer d'un point de vue architectural, technique et juridique l'habitat participatif de la copropriété classique. Cette division n'est pas possible pour deux raisons. Premièrement : l'habitat participatif est enchâssé dans l'ensemble. Les attentes et les besoins des membres du groupe les ont conduit à se disperser dans l'ensemble bâti pour bénéficier de certains services (ascenseur). Cette dispersion, bien que relative, conduit nécessairement à mutualiser certains éléments techniques ou certains équipements avec la copropriété classique. Les façades, les murs porteurs, les gaines techniques, les réseaux, les équipements mutualisés créent des liens et des solidarités techniques qui font exister et tenir un groupe. Deuxièmement : l'équilibre économique de l'opération repose sur un mixte de logements vendus au prix du marché et de logements bénéficiant d'un prix maîtrisé. En d'autres termes, l'équilibre financier du projet d'habitat participatif n'a été possible que grâce à la vente de logements au prix du marché au sein de cette opération-mixte. La solidarité technique évoquée plus haut se double ainsi d'une solidarité financière à

l'échelle de l'opération d'ensemble. Le groupe d'habitat participatif est ainsi enchâssé dans un groupe plus important. Il ne tient économiquement que grâce à celui-ci. Il est donc moralement difficile de vouloir s'en distinguer juridiquement. Le groupe a été associé par le promoteur et le géomètre à la rédaction du règlement de l'ensemble de la copropriété dont il représentera environ un tiers des logements.

À QUOI « TIENT » LE SUCCÈS D'UNE OPÉRATION ?

La localisation de la parcelle constitue de toute évidence une difficulté pour faire tenir ce projet. Mais le groupe bénéficie de plusieurs atouts qui lui permettent de tenir :

- Quelques leaders permettent de construire et de faire tenir un groupe relativement homogène. Ces leaders ont partagé les tâches et échangé avec la maîtrise d'ouvrage.
- Le soutien de l'association Parasol permet un accompagnement de pair-à-pair. Le travail d'accompagnement réalisé par l'association L'EPOK permet d'accompagner les choix constitutifs du groupe et l'expression des besoins.
- Le choix d'un promoteur coopératif permet de construire une relation de confiance et de sécuriser le projet et le calendrier.
- Le choix, par le groupe, d'un architecte local, disposant d'une expérience en matière d'habitat participatif, favorise les échanges et l'appropriation des enjeux et des contraintes par le groupe.
- L'intégration du projet dans une opération-mixte permet (au prix de quelques renoncements par le groupe) son montage financier.



CONCLUSION

Une très (trop) longue quête...

Les projets d'habitat participatif étudiés sont le fruit de l'engagement et de l'investissement de nombreux acteurs. Ces acteurs se mobilisent pour « faire tenir » ensemble les éléments du projet. Ils sont, selon les cas, les destinataires, les héros, les alliés de ces projets. Les futurs acquéreurs participent très largement au processus de définition et de production du produit. Ce travail permet progressivement d'ajuster des profils sociologiques au produit immobilier, qu'ils élaborent collectivement avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Des valeurs, des motivations, une quête... communes jouent un rôle moteur dans la construction de cette dynamique collective. Ainsi, la production de logements en habitat participatif ne peut être réalisée qu'au terme d'un long travail d'ajustement et de mobilisation des acteurs engagés dans l'aventure.

Ce constat souligne les limites d'un tel modèle. La majorité des personnes rencontrées éprouve, à l'issue de l'histoire, un sentiment de fatigue et parfois d'épuisement. L'aventure a parfois été très (trop) longue. Les obstacles ont été nombreux obligeant les futurs acquéreurs à réviser leurs objectifs initiaux. Nombreuses sont ceux qui jettent l'éponge avant la finalisation du projet. Ce constat souligne également l'importance du travail de cadrage et d'accompagnement réalisé par le maître d'ouvrage, par le maître d'œuvre, par l'assistant à maîtrise d'ouvrage ou par l'assistant à maîtrise d'usage. Il souligne enfin la nécessité de doter les acteurs d'une véritable boîte à outils et d'un mode d'emploi pour faciliter, guider, cadrer la formation des groupes et le travail participatif réalisé pour « monter » un projet. On notera notamment un besoin d'accompagnement en matière juridique. En effet, lorsque le projet est mal cadré, mal bordé, il risque de déborder. De nouvelles alliances se nouent, de nouveaux acteurs entrent en scène complexifiant le jeu d'acteurs et créant parfois des tensions entre ces acteurs.

Democratiser l'habitat participatif..

Démocratiser ou élargir l'habitat participatif à un plus large public suppose de diversifier les formes de participation. En effet, le degré d'engagement et d'investissement des personnes au service du projet peut être très variable et les motivations très variées.

Certaines personnes souhaitent participer, retrouver un pouvoir d'arbitrage, exprimer leurs besoins et faire entendre leurs attentes pour personnaliser et améliorer la qualité d'usage de leur logement et de leur résidence. Mais ces personnes peuvent, dans le même temps, vouloir s'engager sur un mode mineur et limiter en volume et en durée leur participation. D'autres souhaitent définir la programmation et la gestion des espaces partagés et mutualisés pour partager avec leurs voisins des temps d'échange et de convivialité. Ces personnes sont motivées par le projet de vie qui s'élabore dès la phase de conception. Mais, ce qui importe à leurs yeux, c'est le vivre-ensemble plus que le faire-ensemble, c'est l'histoire qui s'invente dans la résidence. Or, pour avoir accès aujourd'hui à une telle offre, il est nécessaire de s'engager dans un processus participatif jugé chronophage.

L'offre proposée par Keredes (voir encart « Les Partitions ») constitue une réponse pour élargir la participation et rendre du pouvoir d'agir aux habitants. La définition d'options et la mise en place d'un cadre prédéfini par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre permettent d'ouvrir des espaces d'échange et de sécuriser le montage financier de l'opération. Le cadrage serré assuré par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre permet également de rassurer des acquéreurs inquiets ou pressés qui ne souhaitent pas s'investir dans une aventure de longue haleine.

Renoncer aux valeurs anti-speculatives...

À l'origine de leur projet, certains groupes rencontrés dans le cadre de cette étude énoncent des motivations anti-speculatives. Mais à l'heure du choix d'un statut juridique, ils préfèrent le statut de copropriété ou de société civile d'attribution au statut de coopérative d'habitants. Il semble y avoir là un paradoxe. Mais ce paradoxe n'est qu'apparent. Si le montage juridique d'un tel statut peut sembler complexe pour des porteurs de projet non-professionnels, qui se heurtent qui plus est au scepticisme des acteurs immobiliers peu familiers avec de tels montages, d'autres raisons motivent ce renoncement.

Les groupes sont composés de personnes aux statuts et aux revenus variés. Les primo-accédants ne peuvent écarter l'hypothèse d'une revente future de leur logement à court ou moyen terme. Ils sont généralement jeunes et disposent d'un capital plus faible que leurs aînés. Renoncer au bénéfice d'une plus-value future, c'est à terme prendre le risque de s'exclure d'un marché immobilier très tendu.

Cette remarque nous rappelle le double statut du logement. Le logement est à la fois un « produit » issu d'un processus de production participative engagé par un groupe d'habitants partageant un ensemble de valeurs et un « bien » auquel est affecté une valeur et sont attachés des droits de propriété qui peuvent être transférés d'un agent économique à l'autre lors d'une transaction. Tel Janus, la personne engagée dans un projet en habitat participatif a donc deux visages. Elle est à la fois futur habitant et futur propriétaire. Ce double statut du logement et cette double identité de la personne sont à l'origine d'une tension qui se manifeste concrètement au moment du choix d'un statut juridique.

Une segmentation plus fine des cibles...

En 2018, l'aménageur public de la Métropole, Territoires, sollicite la coopérative d'habitat Keredes pour initier un projet en habitat participatif, en PSLA¹⁵, sur la commune de Laillé, située au sud de Rennes. Keredes sélectionne un architecte et fait appel à l'association L'Epok en qualité d'assistant à maîtrise d'usage pour accompagner la constitution et l'animation d'un groupe de futurs acquéreurs. Malgré la mobilisation d'une équipe expérimentée, malgré la mise en place de nombreuses réunions publiques, malgré la mise en place d'une campagne de communication à l'échelle locale, aucun groupe de potentiels futurs acquéreurs ne voit le jour !

Comment expliquer l'échec relatif de cette démarche ? Cet échec est selon nous révélateur de la nécessité de segmenter plus finement l'offre pour mieux ajuster le produit et les

cibles-clients visées. Les projets étudiés nous ont montré que cet ajustement est réalisé progressivement tout au long du projet. Mais trouver la bonne équation et parvenir à faire « matcher » produit et cibles peut-être relativement long. Une segmentation marketing plus fine permettrait de proposer des produits répondant mieux aux attentes des différents segments de clients ou prospects. L'exemple de Laillé montre la nécessité de prendre en compte plusieurs indicateurs (localisation de la commune, localisation du terrain dans la commune, offre de services proposés par la commune, type d'habitat proposé par le programme, prix du logement et condition d'éligibilité des acquéreurs...). Certains prospects n'étaient pas intéressés par la commune de Laillé, d'autres trouvaient le terrain trop excentré du centre-bourg et des services, d'autres encore ne souhaitaient pas habiter en collectif, d'autres enfin se situaient au-delà des plafonds de revenus pour prétendre bénéficier d'une offre en PSLA. Rien ne permettait de « faire tenir » un premier groupe !

Segmenter plus finement permettrait de construire des messages et des arguments pour mieux toucher les différentes cibles. On ne parle pas au « Jeune Parent » comme on parle au « Maker ». On ne propose pas la même démarche de participative au « Jeune Retraité » et à l'« Ingénieur ». On ne propose pas le même produit aux uns et aux autres.

LES PROJETS EN HABITAT PARTICIPATIF SONT-ILS INNOVANTS ?

Les projets en habitat participatif sont-ils innovants ? Permettent-ils de renouveler l'offre de logements ? D'améliorer la qualité d'usage et de limiter la standardisation des logements ? Un certain nombre de nos interlocuteurs semblent en douter. Certains projets seraient finalement relativement classiques ! Mais ce que produit un projet en habitat participatif, ce n'est pas simplement un objet technique et architectural, c'est aussi, et peut-être avant tout, une dynamique sociale. Les logements et l'immeuble conçus avec les habitants constituent la cristallisation de ces relations et de ces liens sociaux. Ce qui importe, c'est autant le processus que le résultat.

#1 LA CONCEPTION PARTICIPATIVE

PROMOTEUR			
IMPULSION DU PROJET	PROGRAMMATION	CONCEPTION	CONSTRUCTION
		USAGER.E.S	

LES PARTITIONS

(ZAC MAUREPAS GAYEULLES)

La coopérative habitat Keredes réalise, dans la ZAC Maurepas Gayeulles, à Rennes, un programme immobilier d'ensemble, composé de 62 logements en accession ANRU et accession BRS, répartis sur 3 bâtiments et réunis en une même copropriété. La copropriété disposera d'une salle partagée de 50 m². La maîtrise d'œuvre a été confiée à l'agence d'architecture et d'urbanisme Tectone. Le chantier débutera au premier trimestre 2024.

La démarche participative, ouverte aux acquéreurs des 62 logements, permettra l'implication des futurs habitants quant à la définition des usages de leur logement et de leur résidence. Un catalogue d'options et des temps de concertation seront proposés aux futurs acquéreurs par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Le démarche participative est constituée de trois séquences :

• Les options / Décision individuelle

Les propositions arrêtées en phase APS* vise à permettre à chacun de personnaliser son logement en fonction de ses attentes, sa culture, ses usages, ses habitudes.

Plusieurs options sont possibles :

- > Le rangement avec le choix entre un placard dans l'entrée et dans une chambre ou un cellier ou un dressing associé à une chambre
- > La cuisine ouverte sur le séjour ou semi-ouverte avec une tablette bar ou semi-ouverte avec une cloison toute hauteur
- > Le choix entre une baignoire ou une douche pour la pièce d'eau.

• Les choix de préférence / Concertation

- > Les choix de préférence permettent aux futurs habitants d'interagir ponctuellement sur la composition architecturale du bâtiment.
- > Le choix, parmi trois propositions, du type et de la largeur d'ouverture des trois baies du séjour, en cohérence avec le type de cuisine choisi en option et l'orientation des vues privilégiée par l'habitant.

• Participation / Décision collective

Les futurs habitants auront différents arbitrages à faire collectivement dans le cadre d'ateliers animés par un Assistant à Maîtrise d'Usage. Ces arbitrages porteront sur :

- > Le choix des polychromies des parties communes et de la salle partagée.
- > Les usages des espaces communs et partagés (salle et espace de rangement partagés, terrasse partagée et cœur d'îlot).
- > L'organisation de la gestion de la future copropriété.

* Avant Projet Sommaire

PARTIE 4

UNE BOÎTE À OUTILS MÉTHODOLOGIQUES

9 FICHES

Démarrer un projet de production participative et collective de logements

FICHE
OUTIL
N° 0

LES ACTEURS CONCERNÉS



PROMOTEUR



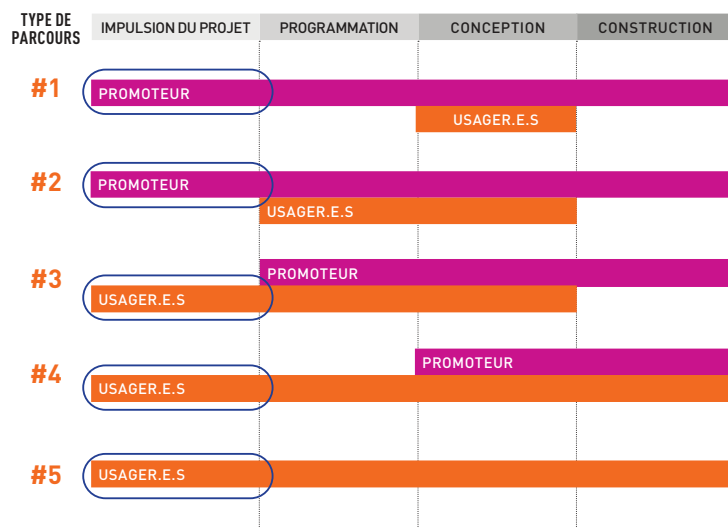
MAÎTRISE D'USAGE



COLLECTIVITÉ

QUAND L'UTILISER ?

Cette fiche doit être utilisée sitôt les premières réflexions d'un projet participatif lancées.



POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

Cette fiche propose une aide aux initiateurs d'un projet de production immobilière participative, à l'occasion des toutes premières réflexions. Encourageant les échanges exploratoires de démarrage (à propos des modalités et du «sens» du projet), la fiche facilite ensuite l'identification des différentes phases du projet, et les variantes qui pourront être envisagées. Elle invite dès lors à se poser « les bonnes questions au bon moment ». Notons toutefois que les priorités différeront selon les initiateurs :

- **Pour les groupes-projets auto-constitués** : analyser la faisabilité des intentions et définir la future maîtrise d'ouvrage.
- **Pour les promoteurs/aménageurs envisageant une prochaine production immobilière participative** : définir des cadres de participation et de mobilisation des maîtres d'usage.
- **Pour les collectivités souhaitant accueillir ou faire émerger un projet sur leur territoire** : articuler les premiers éléments de faisabilité (du côté d'un groupe ou d'un promoteur/aménageur) avec les intentions politiques et stratégiques locales.



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

- UNE PREMIÈRE PARTIE liste des thématiques et questionnements pouvant enrichir les premières discussions exploratoires entre initiateurs du projet. Elle facilite l'explicitation par chacun.e des envies et intentions l'ayant conduit à s'intéresser à une production immobilière participative.
- UNE SECONDE PARTIE propose différents parcours-types ou plans de route, représentations indicatives de parcours variant selon les initiateurs d'un projet et les objectifs associés à la démarche participative. Des références aux fiches-outils de ce guide permettront de mobiliser ces dernières à bon escient.

Enrichir les premières discussions exploratoires

La liste des questions ci-dessous n'est pas exhaustive. Elle invite à naviguer dans les différentes «dimensions» du projet, à embrasser largement les premières problématiques en confrontant les attentes et imaginaires. Nombre de questionnements resteront à ce stade sans réponses ou ouverts à plusieurs options.

AMBITIONS

- Quelles sont les ambitions prioritaires ?
- Encourager les liens sociaux de proximité ?
- Permettre à l'usager d'être acteur d'un projet immobilier ?
- Développer des espaces mutualisés et favoriser leur approbation ?
- Produire de nouvelles formes et modes d'habiter ? Etc.

PUBLIC CIBLE

- Quel est son niveau de revenu ?
- Quelle est sa composition familiale ?
- Quel est son âge ?
- Quelles sont ses compétences ?
- Où réside-t-il actuellement ?

FONCIER

- Si le foncier est déterminé : l'opération couvrira-t-elle l'ensemble de la parcelle ou seulement une partie ?
- Si le foncier n'est pas déterminé : quelles sont les caractéristiques du foncier recherché (zone géographique, superficie ...) ?

INTENSITÉ ET FORMES DE PARTICIPATION

- Quels sont les objets de participation envisagés ?
- Les choix seront-ils ouverts ou fermés (options prédéterminées) ?
- La participation est envisagée comme ponctuelle ou sur l'ensemble de la conduite du projet immobilier ?

INTENSITÉ DES DYNAMIQUES COLLECTIVES

- Les dynamiques collectives (structuration d'un groupe, organisation, prises de décisions ...) sont-elles :
 - Une condition de réalisation du projet / une nécessité ?
 - Une des conséquences attendues du projet ?

TEMPORALITÉ / SOUPLESSE DU CALENDRIER

- Le calendrier de réalisation du projet peut-il être souple ?
- Quels seraient ses jalons principaux ?
- Des contraintes calendaires externes s'imposent-elles (ZAC ou autre) ?

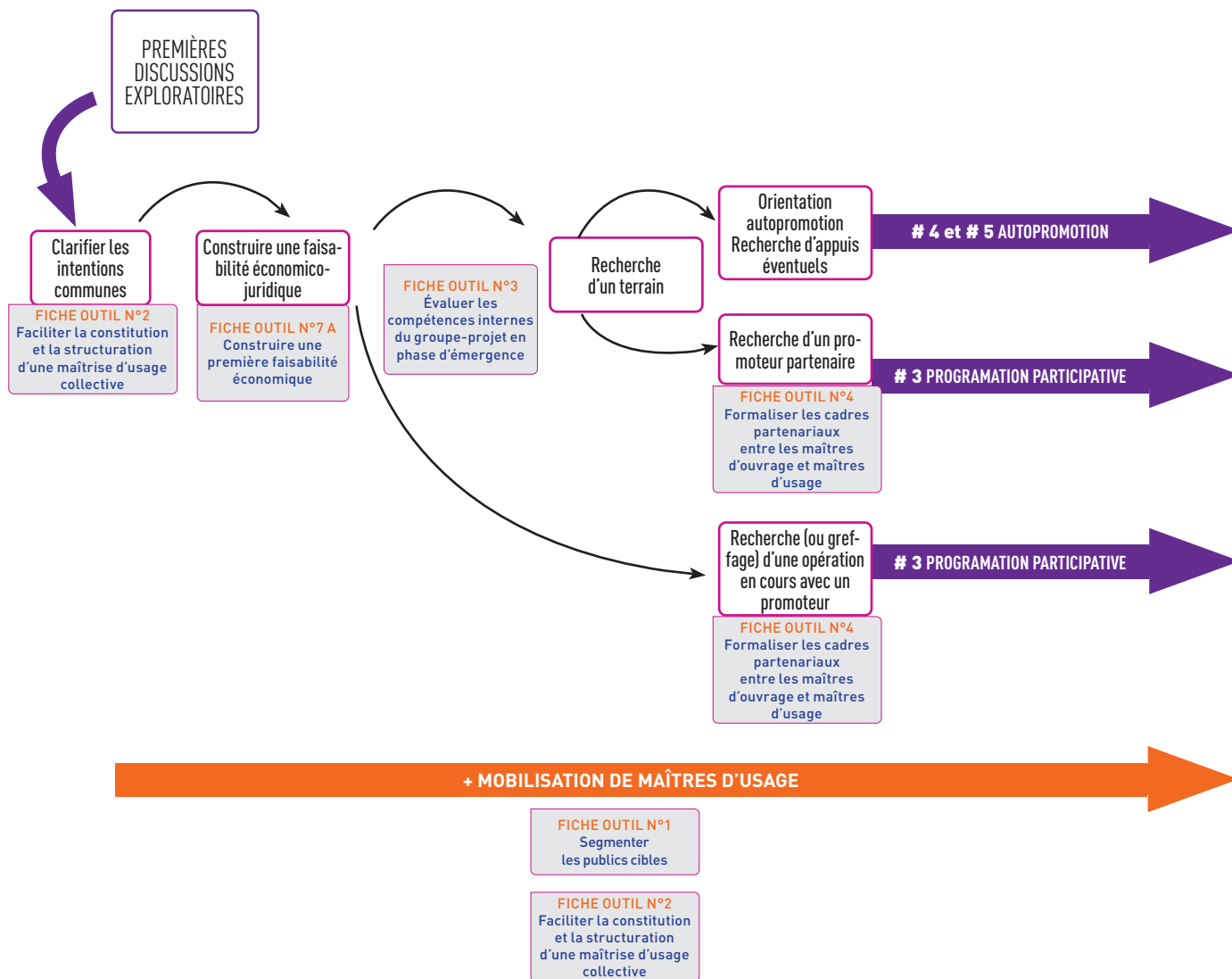
ENGAGEMENTS DES PARTIES PRENANTES

- Quels sont les niveaux d'engagement attendus pour la maîtrise d'usage et des différents partenaires du projet ?
- Quelles sont les conditions de cet engagement (disponibilités, contraintes personnelles ...) ?

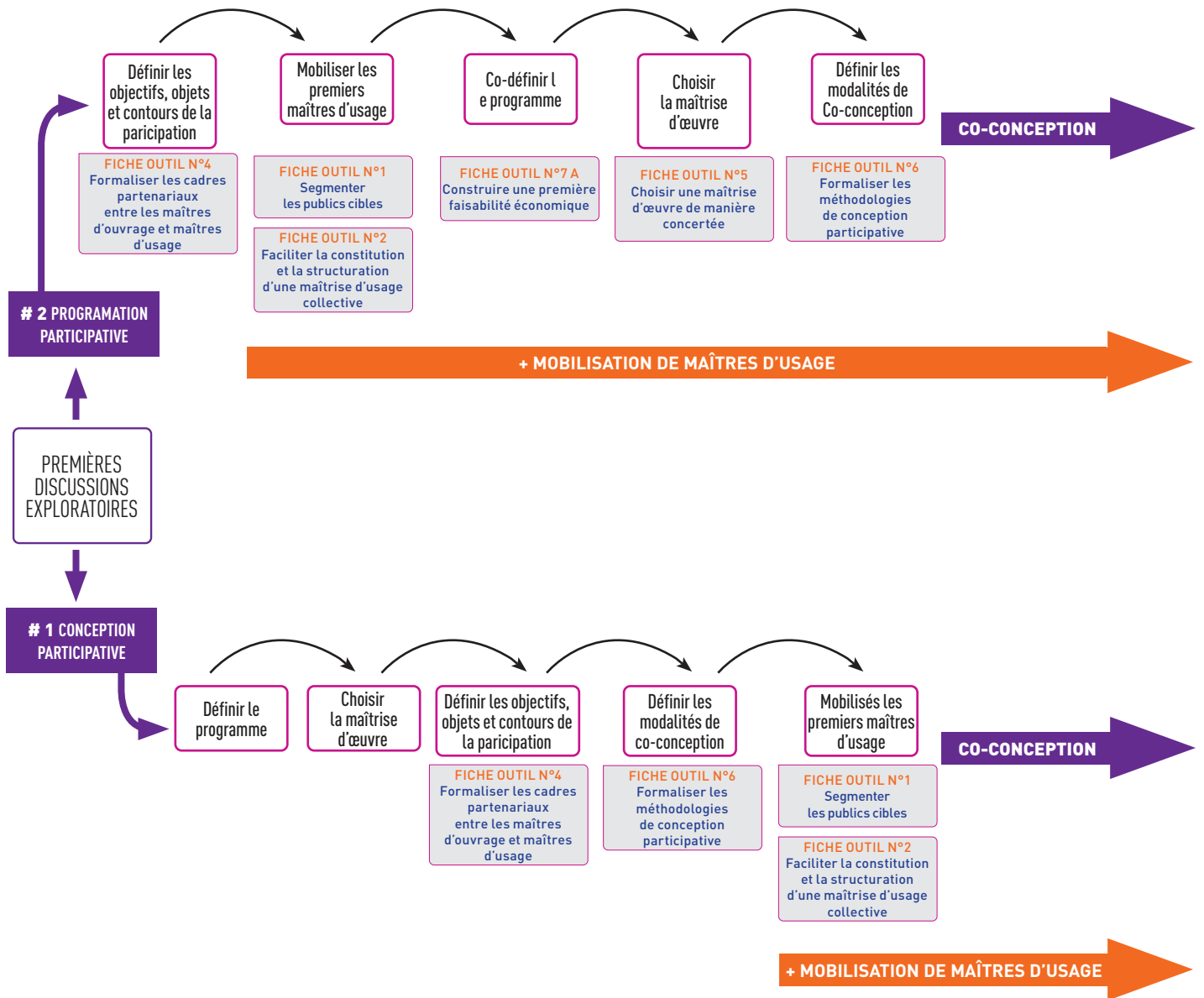
ORIENTATION DE MONTAGE ÉCONOMICO-JURIDIQUE

- Comment le financement du projet est-il envisagé ?
- Quelles formes de propriété sont envisagées ?

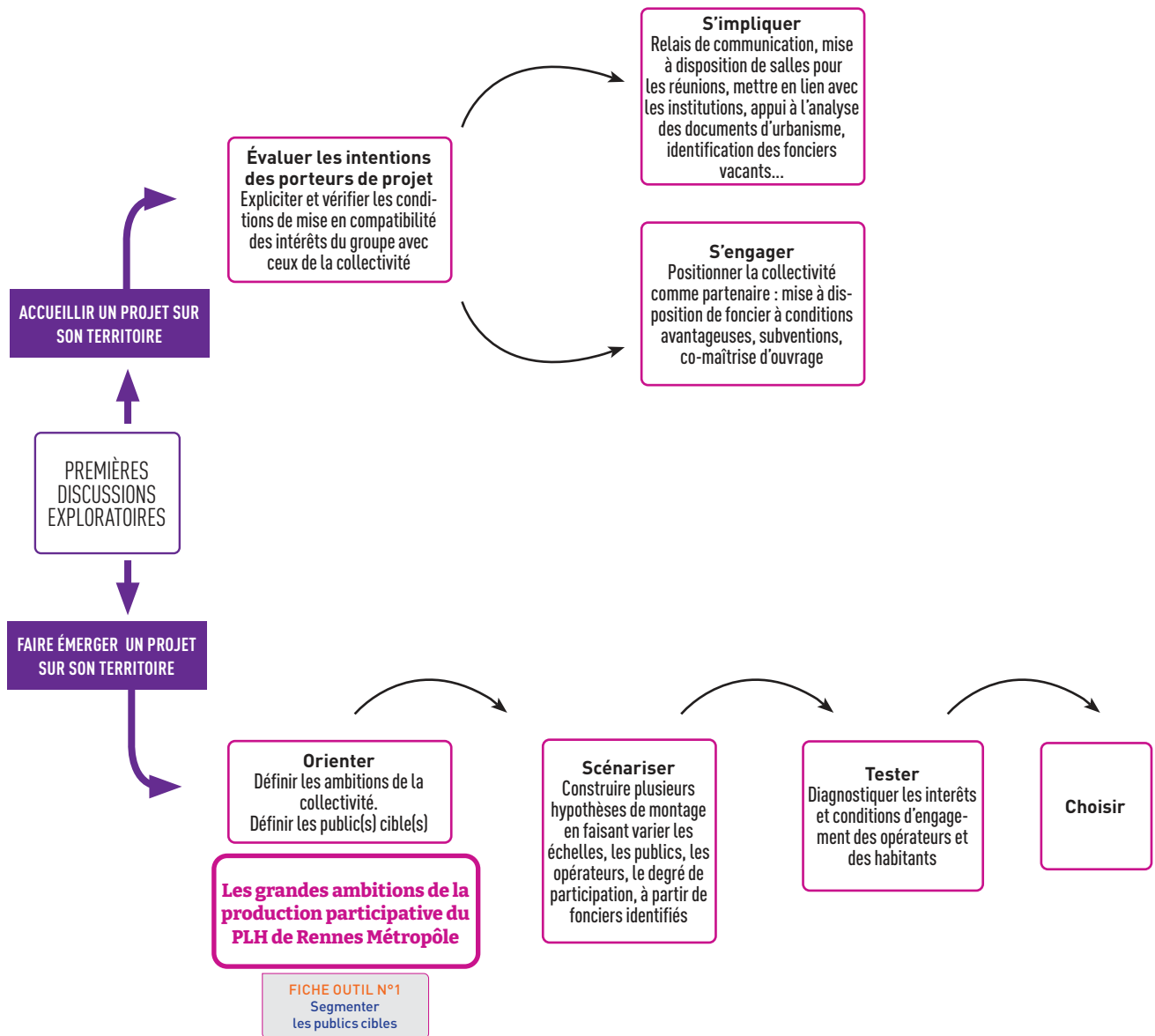
Les parcours-types d'impulsion d'une production immobilière participative par un GROUPE-PROJET



Les parcours-types d'impulsion d'une production immobilière participative par un PROMOTEUR



Les parcours-types d'impulsion d'une production immobilière participative par une COLLECTIVITÉ



Segmenter les publics cibles

FICHE OUTIL N° 1

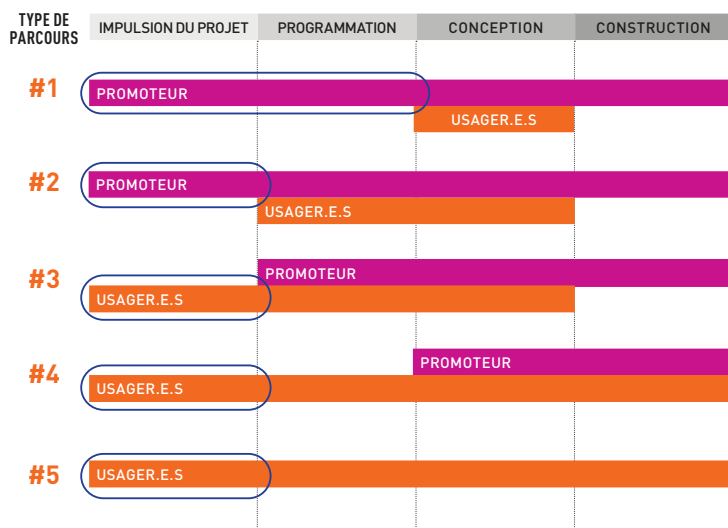
LES ACTEURS CONCERNÉS



PROMOTEUR



MAÎTRISE D'USAGE



QUAND L'UTILISER ?

Cette fiche doit être utilisée très tôt dans la démarche de projet. L'identification des profils recherchés permet d'ajuster la démarche d'accompagnement et de préciser l'offre proposée. Il est donc important de clarifier en amont du projet, les cibles visées pour notamment définir les messages, les éléments de langage, les supports et les vecteurs de communication et de diffusion de l'information les plus appropriés pour adresser ou toucher les cibles.

POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

Cette fiche attire l'attention des acteurs de l'habitat participatif et des porteurs de projet sur la nécessité de segmenter l'offre et de qualifier les cibles visées. Les personnes engagées dans un projet immobilier en participatif présentent des profils très variés (voir partie 2 de ce guide). Leurs attentes, leurs motivations, leurs compétences, leurs ressources financières, leur volonté d'engagement, leur positionnement dans un parcours résidentiel, sont différents. Le produit immobilier et le profil des futur.e.s usagers et usagères doivent être ajustés a minima. Certains projets ne rencontrent jamais leur public faute de ce travail d'ajustement.



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

Les personnes présentées dans la partie 2 de ce guide ont été élaborés au moyen d'indicateurs qui permettent de les distinguer. Il est notamment important de prendre en compte deux indicateurs majeurs et de distinguer les publics selon les parcours.

- **Le niveau d'engagement.** Certains parcours nécessitent un fort degré d'engagement et d'investissement en temps au service du projet. C'est notamment le cas des parcours « Autopromotion ». Ils ne peuvent convenir qu'à des profils qui, au nom de valeurs ou de compétences, souhaitent pleinement devenir acteurs de leur projet. Faire et être associé.e à la prise de décision est alors essentiel pour ces profils (Camille, Charlie, Gabriel.le, Swann, Thaïs...). Les parcours « Conception participative » ou « Programmation participative » nécessitent moins d'engagement. Ils sont plus appropriés pour des publics pour qui l'accent est d'abord mis sur le mode d'habiter. Ce qui est important pour ces profils, ce n'est pas tant l'engagement participatif au cours de la conception du projet, mais les relations sociales de proximité qui s'inventent avec des voisins sensibles à cette question après la livraison de l'opération. Jacqueline, Leïla et Thomas, Catherine et Philippe, Aurélie et Maël sont plus en phase avec ce type de parcours.
- **L'âge.** L'âge des personnes engagées dans le projet ou l'âge des enfants crée un phénomène d'attente qui n'est pas toujours compatible avec le temps long nécessaire pour élaborer un projet au long cours. Le vieillissement de la population française et la volonté de lutter contre l'isolement social contribueront à l'émergence d'une demande d'habitat inclusif. Cette demande est généralement tardive. Elle s'exprime le plus souvent après le décès de l'un des conjoints. Les personnes souhaitent alors pouvoir bénéficier d'un espace commun, voire d'un accompagnement pour dynamiser la vie sociale de leur résidence.

Comment construire un persona ?

Les pictogrammes et le radar sont des outils pour construire vos propres personae.

Pour bien distinguer les portraits sociologiques posez-vous ces quelques questions simples :

- Quelle est la volonté d'engagement ou d'investissement en temps de la personne ?



ENGAGEMENT

- Forte
- Modérée
- Faible

- Quel est l'âge de la personne ?



ÂGE

- Moins de 30 ans
- 30-60 ans
- 60-75 ans
- Plus de 75 ans

- La personne a-t-elle des enfants à son domicile ?

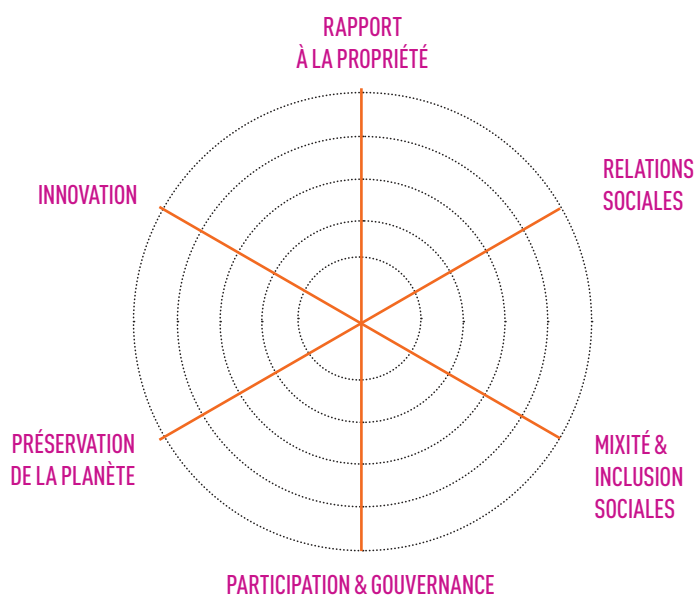


ENFANT(S)

- Oui
 - Jeune.s enfant.s
 - Adolescent.e.s
 - Jeune.s adulte.s
- Non
 - La personne n'a pas (encore) d'enfant.s
 - Les enfant.s ont quitté le domicile parental

- Quelles sont les motivations de la personne ?

Motivations



UN GROUPE : UNE STRUCTURE EN OIGNON

Un groupe présente une structuration en oignon. Il est fait de plusieurs couches. Le cœur ou le noyau dur est généralement composé de personnes très engagées. Mais lorsque le cadre et le pré-programme sont posés, le groupe peut accueillir des personnes moins investies présentant un profil différent. Il est important de distinguer ces étapes dans le processus de formation du groupe car elles permettent la composition de groupes mixtes faits de personnes très engagées dans le projet et de personnes moins investies qui pourront cependant jouer un rôle moteur dans la dynamique du groupe après la livraison de l'opération.

Faciliter la constitution et la structuration d'une maîtrise d'usage collective

FICHE OUTIL N° 2

LES ACTEURS CONCERNÉS



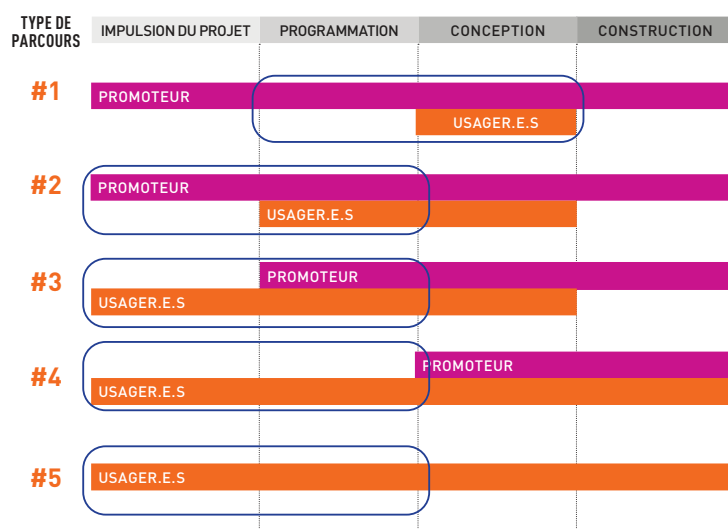
PROMOTEUR



MAÎTRISE D'USAGE

QUAND L'UTILISER ?

Sitôt la mobilisation de ménages envisagée.



POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

Cette fiche propose des **éléments conceptuels et méthodologiques** pour soutenir l'émergence et le développement de **dynamiques de groupes**. Ce développement doit conduire à l'émergence de nouvelles aptitudes, permettant à un groupe **de prendre en charge des activités de plus en plus complexes. Il est une condition de réussite d'une approche collective de la participation.**

- **Si un promoteur est à l'initiative du projet**, celui-ci doit prendre en charge la mobilisation de ménages et permettre ensuite à des dynamiques collectives d'émerger. Cette fiche-outil aidera à adapter les méthodes et outils mobilisés en fonction des ambitions et ressources associées au développement de dynamiques collectives.
- **Si un groupe de ménages se constitue en amont du projet immobilier**, il est réputé autonome dans sa constitution et sa structuration. Cette fiche-outil propose de premiers outils. Elle invite également à projeter le développement du groupe dans un parcours de structuration-développement au long cours.
- Notons enfin que **les exigences de structuration ne seront pas les mêmes s'il s'agit – pour un collectif – d'animer un jardin partagé ou de gérer un patrimoine immobilier en commun**. Une coopérative d'habitant.e.s (société commerciale de production et gestion d'un ensemble immobilier pour et par ses résident.e.s) exige elle-même des structures collectives plus complexes qu'une copropriété.



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

Afin d'aider à organiser et phaser le développement de dynamiques de groupe, les différentes séquences logiques de constitution et structuration d'un groupe sont détaillées ci-après. Pour chacune des séquences, des méthodologies et outils d'accompagnement sont évoqués.

- **L'animation de ce séquençage doit être rythmée.** Malgré les aléas de la production immobilière, les temps morts sont à éviter afin de ne pas freiner ou décourager des ménages impliqués dans la démarche.
- La temporalité de développement des dynamiques de groupe s'étend bien au-delà de la temporalité du projet immobilier.

Étape 1 - Mobiliser des ménages

Enjeux

Un travail d'information et d'accueil doit permettre aux ménages de se mobiliser puis de rejoindre en conscience le processus participatif et collectif de production de logements, en vérifiant la compatibilité de leurs demandes avec les cadres du projet définis par ses initiateurs. Cette première étape permet également d'installer confiance et transparence entre les acteurs.

Définir le message d'invitation

Différents éléments doivent composer le message de communication invitant à rejoindre une production participative et collective de logements.

- **Des informations générales sur le projet immobilier** : contexte de l'opération, présentation des produits-logements et des prestations, calendrier et coûts (déterminés ou indicatifs). Ces informations sont celles classiquement présentées par les services commercialisation / communication des promoteurs.
- **Des informations sur les cadres de la démarche participative** : Ces éléments peuvent être repris dans la note de cadrage, si celle-ci a été travaillée en amont : À quoi est-il proposé de participer ? Comment cette participation se matérialisera-t-elle ? Quelles sont les conditions pour rejoindre la démarche participative ?
- **La présentation des ambitions et objectifs de la démarche participative** : Quels sont les effets attendus de la démarche participative ? En quoi peut-elle constituer une réponse aux besoins des personnes envisageant de la rejoindre ? À quelles conditions ?

Diffuser une invitation : Les médias et relais spécifiques de l'habitat participatif

Selon les publics ciblés, les canaux de communication conventionnels de l'immobilier, ainsi que ceux de l'habitat participatif sont généralement complémentaires.

Localement, **deux médias spécifiques à l'habitat participatif** peuvent être sollicités :

- L'association **Parasol** aide des groupes à se constituer dans tout le département d'Ille-et-Vilaine à travers : des permanences mensuelles, des relais par réseaux sociaux comme Facebook, la tenue à jour d'une base de contacts et d'une liste des groupes, la newsletter, etc.
- La cartographie nationale de l'habitat participatif du site **Habitat Participatif France (HPF)** et son système de petites annonces.

CE QUI A MARCHÉ POUR EUX :

- Les panneaux sur le terrain pour *le Fil Hémon*
- Les permanences sur la dalle Kennedy pour *Square du Poitou*
- La réunion publique à Chevaigné + presse « *La maison écologique* »
- Les Portes Ouvertes de *HPF*

Accueillir les ménages intéressés

Un parcours d'accueil peut se structurer autour de trois moments, animés par la maîtrise d'ouvrage et – selon les contextes – la maîtrise d'usage (les premiers ménages engagés) :

- **Un accueil individuel**, permettant de présenter à chaque ménage / personne un état des lieux du projet et communiquer les cadres de l'opération. Ceci peut se faire via un dossier d'accueil, un échange téléphonique ou physique, complété par des réponses aux questions.
- **Un accueil collectif** de l'ensemble des ménages intéressés, avec un temps de présentation plus détaillé des cadres de l'opération par le promoteur, des premières orientations et production de la maîtrise d'usage, suivi d'un temps d'échange.
- **Une confirmation de l'engagement**, permettant de valider contractuellement l'engagement des nouveaux ménages (signature d'un contrat de réservation, d'une note de cadrage et/ou d'intention, adhésion à une association regroupant les maîtres d'usage, versement de frais d'engagement...).

Étape 2 – Faciliter et approfondir l'interconnaissance

Enjeux

Une fois les premiers foyers mobilisés, des temps d'échange doivent permettre de construire un panorama des **intentions et motivations individuelles**, dans la perspective d'identifier des **intentions communes** (passer des intérêts en commun aux intérêts communs).

Des formes d'expression introspectives et authentiques ne sont possibles que si les personnes se sentent en confiance, écoutées et non-jugées dans leur subjectivité.

Installer un cadre de confiance

Afin de favoriser la liberté de parole de chacun.e au service de la réflexion ou de l'action à mener, un ensemble de principes peuvent être instaurés, afin de rendre les différents temps d'échange structurés et sécurisant, de permettre à chacun.e de librement partager sa pensée et ses points de vue avec une certaine équité.

- **Cadre de confiance**, définissant les postures d'écoute et de présence en réunion.
- Modalités de **prise de parole**, permettant de ne pas se couper la parole et de limiter la reproduction de phénomènes inégalitaires en assemblée.

Multiplier les premières opportunités d'échange et de rencontre

Animer des **temps de présentations croisées** entre les personnes : Qui suis-je ? Pourquoi suis-je là ? Qu'est ce qui me motive dans ce projet ?

Inciter à l'organisation de temps de **convivialité informels** entre les différents ménages : repas partagés, visites de projets participatifs...

Capitaliser

Commencer à compiler, organiser et mettre à disposition des ménages les différentes intentions individuelles exprimées dans les différents temps d'échange et de rencontre.

Étape 3 – Formaliser les intentions communes (la quête)

Enjeux

L'identification d'intentions communes (le «NOUS»), à partir d'un ensemble d'intentions individuelles (les «JE»), est l'étape fondatrice d'une dynamique de groupe et de l'identité de ce dernier.

Les conditions de mise en compatibilité des «JE» et des «NOUS» est l'enjeu de cette troisième étape.

Amorcer la rédaction d'une note d'intention

Une note d'intention permet la reconnaissance et formalisation des intentions individuelles et communes, tout en travaillant les objectifs du projet, les mots et leur sens. Ces intentions ne doivent pas être déconnectées de l'opérationnel, mais – au contraire – au contact des différentes ressources du projet afin d'en évaluer la faisabilité.

L'analyse et la maturation des intentions peut se construire à partir des axes suivants :

- Identifier les **convergences** : les intentions sont similaires.
- Identifier les **différences** : les intentions ne sont pas les mêmes mais pourraient cohabiter.
- Identifier les **divergences** : les intentions ne sont pas les mêmes et ne sont pas compatibles. Un travail sera nécessaire pour les faire évoluer et les mettre en cohérence.
- Vérifier l'**adéquation des intentions et des ressources** mobilisables (temps, budget, compétences).

La note d'intention est un document «vivant», jamais figé, toujours en mouvement au gré des avancées et évolutions de la maîtrise d'usage. Elle permet également de présenter les intentions aux nouveaux ménages qui rejoignent le projet en cours de route, ainsi qu'à d'éventuels partenaires ou tiers extérieurs (maître d'œuvre, collectivité, etc.).

Étape 4 - Construire les premières structures de groupe

Enjeux

Une fois les intentions collectives posées, le groupe peut s'engager véritablement dans l'activité collective, à savoir sa participation à une production immobilière. Ce passage à l'opérationnel appelle à un développement de nouvelles compétences de fonctionnement et d'organisation.

Organiser des réunions collectives efficaces

Les réunions sont les espaces primordiaux de pilotage du projet collectif. Les pratiques doivent permettre à chacun.e de s'exprimer dans le respect et la diversité, d'optimiser les temps collectifs en faisant le meilleur usage des énergies et ressources.

- **Répartir les rôles d'animation**, afin de ne pas concentrer les responsabilités de conduite de réunion sur une seule et même personne (co-responsabilité des cadres).
- **Séquencer les réunions**, afin de distinguer et séquencer les sujets de discussion et d'information, les moments de convivialité et de productivité.

Définir les modalités de décision

Plusieurs modes de décision existent, différenciables selon leur simplicité de mise en œuvre et inversement, de niveau de motivation / alignement collectif visé.

Le **consentement** est souvent posé par les groupes émergents comme mode de décision à privilégier, au motif qu'il est un processus de décision horizontal, facilitant l'intelligence collective et les liens entre les personnes. Néanmoins, si la culture du consentement est à développer, ce dernier ne peut-être posé comme invariable. D'autres modes de décision doivent s'envisager, selon les niveaux d'importance et d'urgence des situations, afin de conserver une certaine réactivité et agilité de fonctionnement.

Déployer des outils collaboratifs

Afin d'**organiser la mémoire des productions collectives** et de **fluidifier la communication**, un certain nombre d'**outils partagés** deviennent nécessaires à mesure que la participation se déploie : **archivage** des documents de travail, des **compte-rendus** de réunions et des **relevés de décision** ; **agenda** et planification des tâches ; outils de communication collective à distance (applications mobiles, mailing-list, forums...).

Si les **outils numériques** sont aujourd'hui les plus performants, une attention doit être portée aux risques de « fracture numérique » selon les publics composant la maîtrise d'usage. Un classeur partagé se révèle parfois un outil très adapté !

Définir des groupes de travail

Au-delà de 10/12 personnes, il devient difficile de travailler et décider efficacement. Organiser des **commissions thématiques** évite parfois des pertes d'énergie et de temps. L'articulation de ces commissions de travail avec l'« assemblée » des maîtres d'usage doit néanmoins être clairement formalisée (quels mandats, quels périmètres de réflexion, quel rôle...?).

Évaluer les compétences internes du groupe-projet en phase d'émergence

FICHE
OUTIL
N° 3

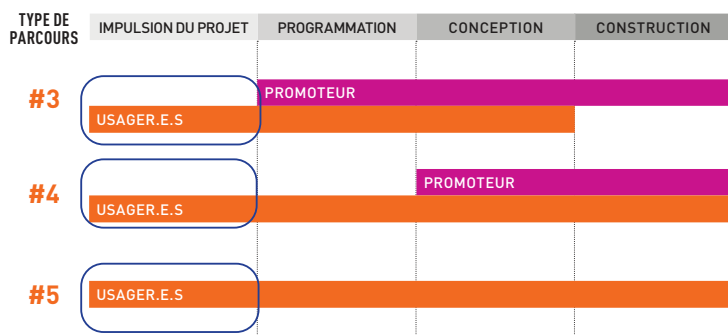
LES ACTEURS CONCERNÉS



MAÎTRISE D'USAGE

QUAND L'UTILISER ?

En phase d'émergence d'un groupe-projet, lorsque commence à se poser les questions de maîtrise d'ouvrage et des compétences à réunir pour la conduite du projet.



POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

Cette fiche-outil permet aux premiers foyers mobilisés d'identifier les compétences nécessaires à l'émergence du projet, pour le passage d'une phase d'intentions (individuelles et collectives) à une phase d'engagement dans l'opérationnel immobilier, jusqu'à la définition d'une maîtrise d'ouvrage.

La grille ci-dessous est proposée en support à un inventaire des ressources internes (temps et compétences) et à une identification des besoins d'accompagnement par un tiers.



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

La fiche suivante est à renseigner collectivement, par les membres d'un groupe émergent, en tentant de clarifier l'ensemble des tâches que le groupe souhaite et peut prendre en charge, puis celles pour lesquelles des compétences tiers vont être à mobiliser.

Fiche

Tâches à réaliser	Est-ce que moi ou des membres du groupe saurait le faire ?			Est-ce que moi ou des membres du groupe aurait envie / le temps de le faire ?		
	Oui	Non	Autres	Oui	Non	Autres
MOBILISER DES FOYERS						
Définir le public cible						
Définir le message d'invitation						
Diffuser une invitation						
Accueillir et intégrer des nouveaux ménages						
FACILITER ET APPROFONDIR L'INTERCONNAISSANCE						
Installer un cadre de confiance						
Multiplier les premières opportunités d'échange et de rencontres						
Capitaliser les conclusions des premiers échanges et orientations, en faire la synthèse permanente						
FORMALISER LES INTENTIONS COMMUNES						
Amorcer la rédaction d'une note d'intention						
Animer un processus d'approfondissement de la note d'intention						
POSER LES PREMIÈRES STRUCTURES COLLECTIVES						
Organiser des réunions collectives efficaces						
Définir les modalités de décision						
Déployer des outils collaboratifs (Communication, mémoire des échanges et décisions, archivage des données...)						
Définir des groupes de travail						
CONSTRUIRE UNE PREMIÈRE FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE						
Rechercher un foncier – analyser les potentiels et contraintes du site à partir de paramètres urbanistiques, réglementaires et financiers.						
Construire une première évaluation du coût d'opération						
Construire une première évaluation des ressources financières mobilisables						
Analyser les écarts						
Identifier les levier et quantifier leurs effets potentiels et conditions de mise en œuvre						
Évaluer la faisabilité globale du projet						
DANS LA PERSPECTIVE D'UN MONTAGE EN AUTOPROMOTION						
Identifier le montage juridique						
Réaliser le montage financier :						
Définir le programme architectural						
Recruter un architecte et des professionnels associés						
Piloter la maîtrise d'œuvre						
Gérer les assurances						
DANS LA PERSPECTIVE D'UN MONTAGE PROMOTION DÉLÉGUÉE						
Identifier les opérateurs						
Leur présenter les besoins et intentions						
Évaluer leur capacité à prendre en charge la maîtrise d'ouvrage d'une programmation / conception participative						
Choisir un opérateur						
Formaliser les cadres partenariaux						

Formaliser les cadres partenariaux entre les maîtres d'ouvrage et maîtres d'usage

FICHE
OUTIL
N°
4

LES ACTEURS CONCERNÉS

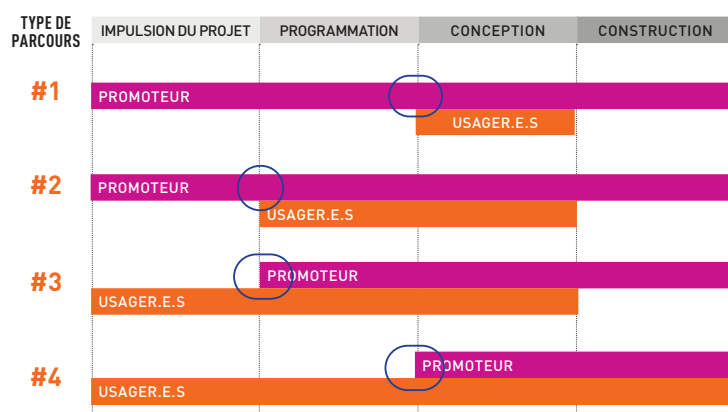


PROMOTEUR

QUAND L'UTILISER ?

En introduction des premiers échanges entre un promoteur et la maîtrise d'usage :

- en amont de la mobilisation de foyers lorsque l'initiative est celle d'un promoteur.
- en clarification des modalités de partenariat avec un promoteur lorsque l'initiative est celle d'un groupe émergent.



POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

La lisibilité du **cadre** et des **règles du jeu** est la première condition de réussite d'une relation partenariale entre un maître d'ouvrage et des maîtres d'usage. **Une note de cadrage** permet ainsi de formaliser les modalités d'organisation du système d'acteurs, en précisant les rôles et pouvoirs de chacun. Elle définit également les contours et les limites de la démarche participative, au regard des contraintes et objectifs du projet immobilier.

Une note de cadrage vient dès lors constituer une **référence contractuelle commune entre les partenaires**. Elle permet au maître d'ouvrage d'explicitier les conditions de son engagement dans une démarche participative, puis aux maîtres d'usage de s'y engager «en conscience».

Si le projet est à l'initiative d'un promoteur, une note de cadrage est rédigée en amont de la mobilisation de ménages. Chaque nouveau ménage reconnaît avoir lu et accepté cette note de cadrage à son entrée dans la démarche participative.

Lorsqu'un groupe mobilise un promoteur pour la délégation de maîtrise d'ouvrage de son projet immobilier, une note de cadrage est rédigée de manière concertée entre les deux partis. La note de cadrage peut s'intégrer à des documents plus contractuels, si un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est mis en place.



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

Le questionnaire ci-après doit vous permettre de formaliser des réponses aux différentes questions et problématiques qui se posent lors du démarrage d'une production participative et collective de logements.

Les réponses fourniront les éléments de contenu pour une **note de cadrage**, en veillant à l'intelligibilité du propos pour un public non-professionnel. Une fois finalisée, cette note de cadrage est signée conjointement par les maîtrises d'ouvrage et d'usage.

1. Cadres généraux de l'opération immobilière

1.1. Cadres territoriaux

- Quelles sont les différentes parties-prenantes engagées dans la conduite de l'opération (collectivité, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'usage, maîtrise d'œuvre, ...) ? Quels sont les objectifs et attentes qu'ils ont posés ?
- Quels sont les cadres urbanistiques et réglementaires ? À quel ensemble de règles et impératifs est soumis le projet (SCoT, PLU(i), Règlement de ZAC, de lotissement, d'Écoquartier...)?

1.2. Cadres programmatiques

- Quels sont les objectifs programmatiques posés au démarrage de la démarche participative (nombre de logements, de stationnements, espaces partagés, performance énergétique, matériaux, ...) ?
- Quel est le calendrier prévisionnel du projet immobilier ? Au-delà de montrer le calendrier du projet, celui-ci permet également d'expliquer aux futur.e.s usagers et usagères les temporalités d'un projet immobilier.

1.3. Cadres économique-juridiques

- Quels sont les jalons économiques ? (coût de construction, prix de vente prévisionnel des logements, taux de TVA, financement des espaces partagés, ...) ?
- Quels sont les jalons juridiques ? (montage juridique des logements, montage juridique des espaces partagés,...) ?

2. Objectifs de la démarche participative et collective

- Quels sont les objectifs associés à cette prochaine production participative et collective de logements ?
- *Un ou plusieurs choix possibles*
 - Permettre à l'utilisateur d'être acteur
 - Produire de nouvelles formes et modes d'habiter
 - Développer les espaces communs
 - Créer les conditions d'émergence de nouvelles dynamiques collectives à l'échelle des résidences
 - Diversifier les publics des démarches participatives
 - Encourager l'émergence de montages non spéculatifs et non patrimoniaux
 - Autre ?
- Pourquoi ? Pour chaque objectif, préciser : dans quels buts et dans quelle finalité ?

3. Présentation des public(s)-cible(s)

- Comment caractériser les ménages recherchés ?
 - Profil sociologique : Jeune ? Senior ?
Mixte ou non déterminé ?
Venant de quel territoire ?
Avec quelles attentes, quels besoins, quelles motivations ?
 - Profil économique : Primo accédant ?
Sous plafond de ressources ?
Mixte ou non déterminé ?
- Identifier des publics-cibles avec l'aide des personae.
 - LE BÂ-TISSEUR**
 - LE MAKER**
 - L'INGÉNIEUR**
 - L'UTOPISTE**
 - LE RÊVEUR**
 - LE PASSAGER CLANDESTIN**
 - LA BABAYAGA***
 - LES JEUNES PARENTS**
 - LES JEUNES RETRAITÉS**
 - LE PARENT SOLO**
 - L'ÉCO-ANXIEUX**
 - LE « POURQUOI PAS »**

*Le nom « Babayaga » est un clin d'œil au projet de résidence pour femmes âgées réalisé à Montreuil (93) : « la maison des Babayagas »

4. Définition des objets et modalités de participation

- À quoi est-il proposé de participer ? Quelle forme prendra la participation ?
 - Choix « ouverts » : les options ne sont pas prédéfinies. Les maîtres d'usage explorent et évaluent les options possibles en dialoguant avec les maîtres d'œuvre et d'ouvrage (tout en considérant que le maître d'ouvrage reste le décisionnaire final).
 - Choix « fermés » : les objets et options de choix sont déterminés et pré-calibrés par le maître d'ouvrage. Quelles sont alors les options de choix ?

PHASE DU PROJET IMMOBILIER		OBJETS DE PARTICIPATION POSSIBLES	CHOIX OUVERTS / CHOIX FERMÉS (DÉTAILLER) / PAS DE PARTICIPATION
IMPULSION/ FAISABILITÉ		<ul style="list-style-type: none"> • Déclenchement de l'initiative d'habitat participatif • Choix du foncier • Simulation de plans de financement 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Choix d'un montage économique-juridique pour la maîtrise d'ouvrage (autopromotion, CPI, maîtrise d'ouvrage déléguée, VEFA) • Choix du promoteur partenaire 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Choix d'un montage économique-juridique pour la propriété (copropriété, SCI, SCIA, coopérative d'habitant.e.s, association de gestion des usages...) 	
PROGRAMMATION		<ul style="list-style-type: none"> • Qualification (usages) et quantification (typologie) des logements 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Qualification (usages) et quantification (surfaces) des aménagements mutualisés ou partagés 	
		<ul style="list-style-type: none"> • Détermination des niveaux de performance attendus (en cohérence avec les ressources disponibles et cadres réglementaires) 	
CONCEPTION	MAÎTRISE D'ŒUVRE	<ul style="list-style-type: none"> • Choix de la maîtrise d'œuvre 	
	PLAN MASSE	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation spatiale des circulations, des espaces, des articulations entre espaces privatifs et espaces collectifs • Questionnement des rapports à l'intimité à la distance au stationnement... 	
	ESQUISSE	<ul style="list-style-type: none"> • Détermination des volumes architecturaux, composition des façades • Ajustement de l'intégration du projet à son environnement urbain 	
	PROJET	<ul style="list-style-type: none"> • Prestations intérieures des logements <ul style="list-style-type: none"> • Choix de prestations individuelles sans conséquences collectives (distribution des pièces de son logement, prestations intérieures...) • Choix de prestations individuelles avec des conséquences collectives (choix de prestations devant être coordonnées entre acquéreurs, pour permettre par exemple des économies d'échelle ou une simplification des réalisations) • Détermination des matériaux, arbitrage entre performance (thermique, environnementale) et coûts. 	
GESTION		<ul style="list-style-type: none"> • Animation des usages • Gestion technique et administrative du patrimoine immobilier, entretien 	

5. Participation à la conduite du projet

5.1. Choix de la maîtrise d'œuvre

- Comment le maître d'œuvre est-il identifié : Sollicitation directe ? Appel à candidature ? Marché public ?
- Comment les ménages, futurs usagers et usagères participent-ils au choix (participation à la rédaction du cahier des charges, aux auditions, à la délibération...) ?

5.2. Engagements individuels

- Quelles sont les étapes et conditions d'engagement d'un ménage dans la démarche participative ? Quels sont les rôles respectifs du maître d'ouvrage et des maîtres d'usage (premiers ménages engagés) ?
- Quelles sont les modalités morales et financières (participation économique à l'AMU, contrat de réservation VEFA avec versement d'un dépôt de garantie, acte authentique d'acquisition avec paiement échelonné, ...) de l'engagement ?

5.3. Positionnements collectifs

- Comment les décisions collectives de la maîtrise d'usage s'expriment-elles ?
- Comment se formalisent les temps d'expression (ateliers, questionnaires, ...) ? Quelles sont les modalités de prise de position du groupe ?
- Un appui spécifique à l'organisation et au fonctionnement collectif est-il envisagé (assistance à maîtrise d'usage ?)
- Que se passe-t-il si les ménages ne parviennent pas à tenir les échéances de décision posées par le maître d'œuvre ou d'ouvrage ?

Choisir une maîtrise d'œuvre de manière concertée

FICHE OUTIL N° 5

LES ACTEURS CONCERNÉS



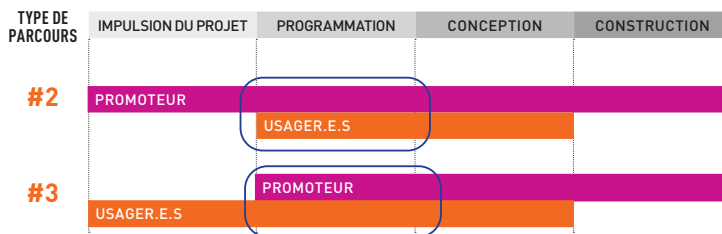
PROMOTEUR



MAÎTRISE D'USAGE

QUAND L'UTILISER ?

Lors de la définition de la procédure de choix de la maîtrise d'œuvre entre maîtrise d'ouvrage et d'usage.



POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

Cette fiche-outil vise à orienter **les modalités de choix de la maîtrise d'œuvre**, lorsqu'un choix concerté entre les maîtrises d'ouvrage et d'usage est poursuivi.

Les enjeux associés au choix de cette maîtrise d'œuvre sont rapidement formalisés.

Des pistes méthodologiques concrètes sont ensuite proposées.

Les enjeux du choix d'une maîtrise d'œuvre

La «maîtrise d'œuvre» désigne une équipe professionnelle de conception, pouvant associer à un ou plusieurs architectes des compétences de bureaux d'études en économie, thermique, fluide, structure...

Les compétences et sensibilités attendues par les maîtres d'ouvrage et d'usage ne sont généralement pas les mêmes.

Pour un maître d'ouvrage, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra, au travers ses références et expertises, rassurer sur sa capacité à réaliser une opération immobilière (selon la taille de l'opération, les orientations en termes de mode constructif, le niveau de complexité...). La capacité à maîtriser (temps, méthodologies...) un processus de conception participative va également être recherchée.

Pour la maîtrise d'usage, les critères recherchés sont souvent d'ordre plus «sensibles». Les capacités d'écoute et de dialogue des professionnels, ainsi que leurs aptitudes pédagogiques, vont être évaluées.

Parvenir à un choix de maîtrise d'œuvre concerté entre les maîtrises d'ouvrage et d'usage est un idéal : elle permet d'engager chacune des deux parties dans la sélection de nouveaux partenaires essentiels. La responsabilité de ce choix est ensuite collectivement partagée. Néanmoins, en cas de difficultés à produire une telle décision partagée, la maîtrise d'ouvrage reste contractuellement le décisionnaire final.

Pistes méthodologiques

Les modalités de choix de la maîtrise d'œuvre vont devoir rendre possible l'évaluation des candidatures selon les différentes perspectives des maîtrises d'ouvrage et d'usage.

Le processus indicatif suivant peut être envisagé :

- Rédaction d'un cahier des charges par la maîtrise d'ouvrage : aux contenus habituels est ajoutée une demande d'esquisser succinctement les méthodologies de conception participative envisagées (étapes, contenus et supports).
- Relecture et propositions d'ajustements du cahier des charges par la maîtrise d'usage.
- Conduite de la consultation par la maîtrise d'ouvrage.
- **Pré-sélection de 3 ou 4 équipes par la maîtrise d'ouvrage.**
- Auditions par la maîtrise d'ouvrage et des représentant.e.s de la maîtrise d'usage.
- **Débat et choix.**

Formaliser les méthodologies de conception participative

FICHE OUTIL N° 6

LES ACTEURS CONCERNÉS



PROMOTEUR



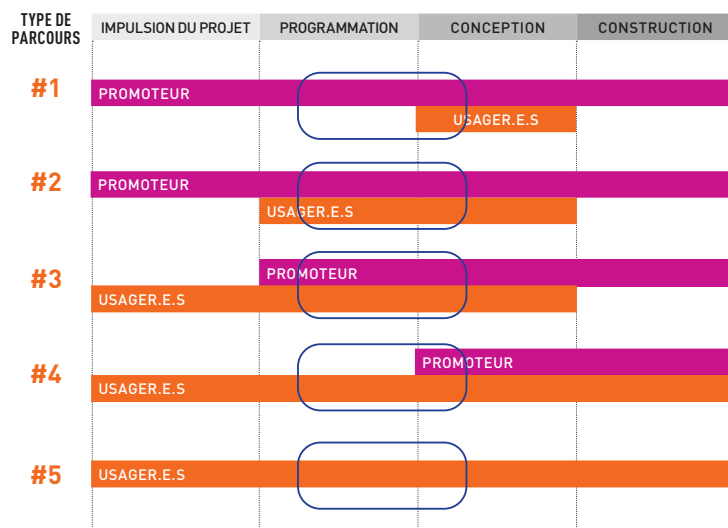
MAÎTRISE D'ŒUVRE



MAÎTRISE D'USAGE

QUAND L'UTILISER ?

En préambule de la phase de conception participative, sitôt la maîtrise d'œuvre identifiée.



POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

- Cette fiche-outil se veut un support de formalisation d'une **note méthodologique**. Ce nouveau document partenarial introduit le prochain travail de conception participative, visant à traduire le programme en un projet architectural complet par l'équipe de maîtrise d'œuvre, en lien avec les maîtres d'usage et d'ouvrage.
- La note méthodologique est alors élaborée par les maîtrises d'ouvrage et d'œuvre, puis validée par la maîtrise d'usage. Elle formalise très pratiquement et pour chacune des étapes de conception à venir, **les moyens et outils de la démarche participative, avec l'articulation des rôles et responsabilités des maîtrises d'ouvrage, d'œuvre et d'usage.**



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

Le tableau et les questions ci-dessous vous invitent à clarifier et anticiper un certain nombre de cadres méthodologiques, devant alimenter une **note méthodologique** :

- les grandes étapes de travail.
- les postures et les rôles des différents partenaires de l'opération.
- les différentes formes d'ateliers et de temps de travail participatifs.
- les modalités d'avancement et les processus décisionnels.

Ils pourront être ajustés au fur et à mesure de l'avancement du projet, après accord des trois parties-prenantes.

Les modalités du travail participatif pour chacune des phases de conception

Pour chacune des phases du tableau ci-dessous, préciser :

- Le type de choix proposé : ouvert ou fermé ? (voir annexe).
 - Dans le cas de choix fermés : quelles sont les options (si celles-ci sont déjà définies) ?
 - Dans le cas de choix ouverts : comment les ateliers exploratoires vont-ils être menés ? Avec quels supports ? (maquette, visites, présentation de matériaux...).
- Un jalon temporel.

Le rythme de l'opération doit être correctement dosé : un projet trop dilué dans le temps peut décourager, mais certaines phases peuvent nécessiter un temps de « digestion » plus important par la maîtrise d'usage.

Personnalisation des logements

- Combien et à quels moments auront lieu les rendez-vous individuels/par foyer avec la maîtrise d'œuvre ?
- Si de tels rendez-vous ne sont pas prévus, l'expliciter.
- Positionner le moment de l'attribution des logements.

Les outils de pilotage de la conception participative

Outils collaboratifs

- Quelles sont les modalités de partage et archivage des supports de conception (plans, compte-rendu d'atelier etc.) ?

Référents

- Quels sont les référent.e.s de la maîtrise d'ouvrage et d'œuvre, pour la maîtrise d'usage ? (les nommer + contacts).

Réunions de pilotage

Des réunions techniques ou méthodologiques pourront être organisées, afin :

- D'explorer des options techniques, devant aider la maîtrise d'usage dans ses choix ;
- De travailler sur des ajustements des scénarios de conception ou de la méthodologie participative.

Ces réunions n'impliquent pas nécessairement tout le groupe, mais des représentant.e.s de la maîtrise d'usage et les partenaires directement concernés par les sujets abordés (maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'usage).

Validation des choix par la collectivité

Si un promoteur doit soumettre le projet immobilier à l'approbation de la collectivité :

- À quelles étapes ?
- Des représentant.e.s de la maîtrise d'usage sont-ils attendu.e.s ? Combien ? Comment sont-ils/elles désigné.e.s ?

PHASE	CONTENUS DE LA PHASE	ENJEUX SPÉCIFIQUES DE LA PHASE	OBJET DE PARTICIPATION (OUVERT / FERMÉ)	JALON TEMPOREL
IMPLANTATIONS	<ul style="list-style-type: none"> • Organisation schématique et à l'échelle des bâtiments sur la parcelle • Travail en plan (vue du dessus) 	<ul style="list-style-type: none"> • Options d'aménagement de la parcelle (circulations accès, perspectives...). • Options possibles d'implantations des bâtiments. • Prise en compte des contraintes du site. 		
ESQUISSE	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuite du travail en plan • Travail avec des côtes précises 	<ul style="list-style-type: none"> • Relation avec le quartier et l'environnement. • Concept général du ou des bâtiments. • Implantation des différents logements et des espaces communs. • Surfaces et typologies des logements / affectation des logements aux différents foyers. • Plan masse et perspectives générales. 		
AVANT-PROJET SOMMAIRE (APS)	<ul style="list-style-type: none"> • Approche en volumétrie (3D) • Façades et pignons (positionnement des ouvertures) 	<ul style="list-style-type: none"> • Composition générale en plans et en volumes. • Vérification du projet avec les contraintes techniques (réseaux, filières de construction...). • Volumes et surfaces en fonction des usages ainsi que l'aspect extérieur du ou des bâtiments. • Proposition de dispositifs techniques et équipements. • Séquences opérationnelles. • Première estimation de coût par ratios. • Premières études par les Bureaux d'Études Techniques (réglementation thermique, exigences de qualité environnementale...) • Distribution dans les logements (cloisonnement) 		
AVANT-PROJET DÉFINITIF (APD)	<ul style="list-style-type: none"> • Les aspects extérieurs de l'ouvrage, matériaux et couleurs • Les principes constructifs • Simulation thermique 	<ul style="list-style-type: none"> • Définition des surfaces de tous les éléments du programme (logements, circulations, espaces techniques, accès, réseaux...). • Plans définitifs, coupes et façades ainsi que les aspects extérieurs de l'ouvrage. • Principes constructifs, les matériaux, les couleurs et les installations techniques retenues. • Simulation thermique dynamique de l'ouvrage par le Bureau d'Études Techniques. • Estimation financière mètre par lot (maçonnerie, menuiserie, peinture etc.). 		
PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)		<p>Le PC est une étape administrative, soumettant à une autorité instructrice :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des dessins en coupe des façades • des descriptifs des matériaux • l'intégration paysagère 		
DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRENEURS (DCE)		<ul style="list-style-type: none"> • Après validation du projet, l'architecte établit le dossier de consultation des entreprises (DCE) qui comporte l'ensemble des pièces techniques nécessaires aux entreprises pour rédiger des devis fiables. Il comprend également les pièces administratives qui vont régir les relations contractuelles entre les entreprises et le maître d'ouvrage. Ce sont elles qui définissent les "règles du jeu" à respecter sur le chantier. • Sur la base de ce dossier, la maîtrise d'ouvrage organise la consultation. 		

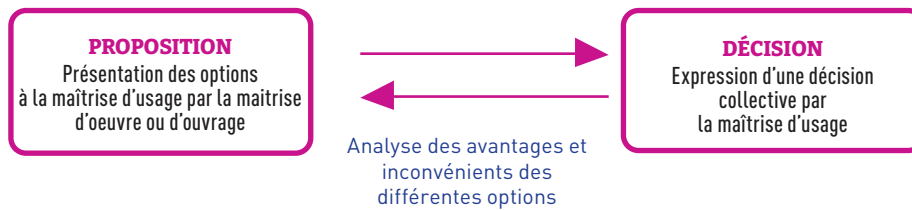
Nota bene

Le séquençage observe une progressivité (du général au particulier, suivant la progression logique des phases de conception architecturale conventionnelles) et un effet « cliquet » (toute étape validée permet de franchir une étape, de passer à la suivante, sans possibilité de retour en arrière).

Annexe : Modalités de participation selon le type de choix proposés à la maîtrise d'usage

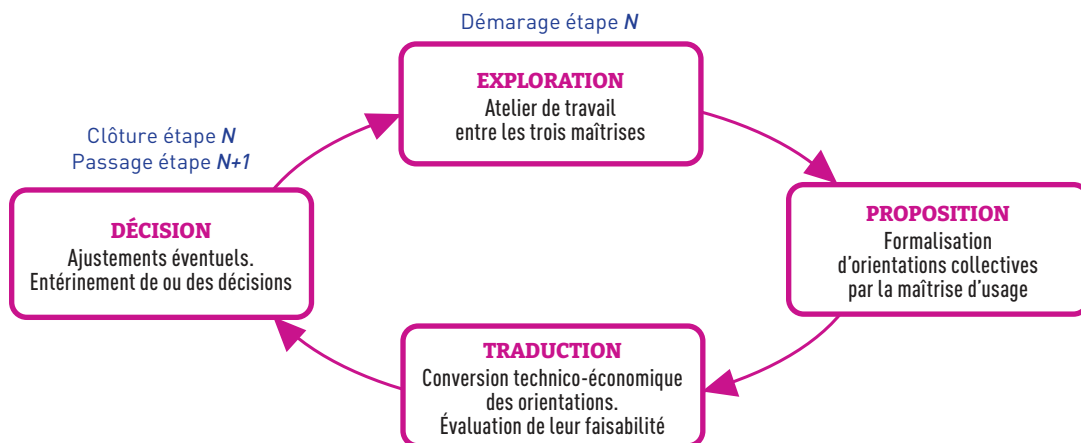
Dans le cas de choix fermés

Les choix sont dits fermés lorsque les options / variantes proposées ne sont pas ajustables. On a le choix entre une «option A» ou une «option B» [ou plus]. Ces options sont définies par le maître d'ouvrage et/ou le maître d'œuvre.



Dans le cas de choix ouverts

Les choix sont dits ouverts lorsque les contenus et modalités de ces choix ne sont pas prédéfinis ou figés. En ce cas, un travail itératif entre les trois maîtrises peut être conduit, partant d'orientations et/ou propositions produites par la maîtrise d'usage, puis adressées aux maîtrises d'œuvre et d'ouvrage afin d'en vérifier la faisabilité avant de les traduire de manière opérationnelle.





Montage économique-juridique : de quoi parle-t-on ?

Définir un **montage économique-juridique** consiste à élaborer un plan de **financement du projet immobilier** associé à un ou plusieurs **statuts juridiques** pour la propriété et les usages des biens.

Ce montage doit répondre à de multiples problématiques, qu'elles soient génériques de l'immobilier, ou plus spécifiques de l'habitat participatif :

- Qui est propriétaire des différentes entités immobilières ? Qui les finance, selon quelle répartition ? Qui décide de leur destinée ?
- Qui a accès / Quel est l'usage des différents espaces ?
- Comment se répartissent les charges d'entretien et de fonctionnement ? Comment se répartissent les revenus susceptibles d'être générés par les biens ?
- Qui peut acquérir un logement, au démarrage du projet et lors de reventes ?
- Comment se prennent les décisions inhérentes aux usages et au patrimoine ?
- Etc.

La plupart des habitats participatifs ayant abouti sur la Métropole rennaise ont pris la forme de copropriétés.

Pour les maîtres d'ouvrage, cette approche économique-juridique est celle de la production immobilière traditionnelle. Elle est maîtrisée, pose des modalités claires de financement et de gestion du patrimoine. Elle rassure.

Pour les nombreux maîtres d'usage, cette forme n'est pas idéale. Elles explorent alors la possibilité de montages innovants, soucieux de maintenir, dans le temps, l'accessibilité économique au projet, la dimension participative des usages ou de la gouvernance. Des enjeux politiques, philosophiques ou stratégiques viennent alors bousculer les plus traditionnelles problématiques immobilières et patrimoniales. Pour ces maîtrises d'usage, la copropriété est souvent, au final, une décision par défaut, faute d'avoir pu identifier un montage conciliant tout à la fois la sécurisation patrimoniale et l'expérimentation.

Le juridique : un sujet généralement anxiogène pour les maîtres d'usage

Parallèlement aux premières projections économiques, des questionnements juridiques s'imposent très tôt dans les échanges et réflexions des maîtres d'usage, tandis que le projet n'est parfois pas clairement défini. Pourquoi ?

Tout d'abord, rares sont celles et ceux, parmi nous, qui ont été familiarisés avec les problématiques juridiques au cours de leur parcours personnel, scolaire ou professionnel. Ces dernières font souvent l'effet d'une « boîte noire », d'une chose dont on n'a pas la maîtrise, tout en ayant l'intuition de son importance – ce qui ne fait que renforcer l'attention qu'on y porte.

Ensuite, les compétences pédagogiques -en capacité de démystifier cette « boîte noire »- font souvent défaut autour des collectifs. Les experts juridiques savent certes concevoir des réponses techniques à une commande, mais plus rarement accompagner didactiquement la clarification de cette commande en amont. Parallèlement, les compétences techniques de personnes-ressources naviguant dans les réseaux de l'habitat participatif se révèlent parfois fragiles et improvisées. Il arrive que des scénarios de montage soient relayés de manière idéologique, sans évaluation des implications opérationnelles et formelles.

Enfin, des perspectives de propriété et d'usage plus collectifs imposent d'articuler le privatif (intimité, autonomie, souveraineté...) avec le partagé. Des normes, des conventions sont bousculées. Nos rapports à l'argent, à la propriété, au pouvoir, à la famille et à la transmission peuvent être questionnés. Or, on ne peut s'engager qu'en étant rassuré. L'anticipation des règles et des cadres vise à vérifier que toute expérimentation va pouvoir être correctement maîtrisée. Le montage est prématurément abordé en réponse à des peurs, à l'inconfort du flou et de l'incertain.

Comment dès lors conseiller, accompagner, structurer une réflexion progressive vers des choix de montages économique-juridiques éclairés ?

Aborder le montage économique-juridique en tant que groupe-projet

Il n'existe pas de statut idéal, adapté par essence à l'immobilier participatif. Le choix d'un montage est la conséquence d'un processus conduisant à explorer et combiner un ensemble d'éléments :

- les ressources des ménages.
- les besoins à mobiliser pour financer le projet.
- les choix stratégiques, politiques et parfois philosophiques.
- les contraintes législatives ou techniques, imposées par les partenaires du projet (banques, notaires, collectivités...).

Définir un montage sans avoir clarifié l'ensemble des éléments ci-dessus est vain.

Dans la majorité des cas, un grand nombre d'orientations économique-juridiques s'opèrent en phase de programmation, lors de la définition des attendus en logements et espaces communs, mais surtout des modalités de répartition de leur financement.

Pour des collectifs souhaitant explorer des montages innovants, la mobilisation de compétences techniques, pédagogiques et méthodologique sera probablement incontournable. En attendant, deux fiches-outils peuvent accompagner les premières réflexions :

- La **fiche-outil 7A** aide à construire une **première faisabilité économique**, point de départ d'un parcours de définition d'un montage.
- La **fiche-outil 7B** permet d'introduire ensuite différentes problématiques et sujets de discussion, pouvant aider à faire mûrir la faisabilité.

Aborder le montage économique-juridique en tant que promoteur

En matière économique-juridique, les initiateurs professionnels ou institutionnels d'une production immobilière participative sont très souvent exposés à la même problématique. Doivent-ils :

- imposer un montage pour rassurer ?
- laisser différents scénarios de montage ouverts, pour faciliter l'appropriation et l'innovation ?

Deux approches – non exclusives – sont proposées ci-dessous.

Approche #1 – Rassurer avec la copropriété, scénario «par défaut»

Par cette approche, le promoteur pose comme a priori la perspective d'une copropriété. Les prix de vente sont pré-établis de manière conventionnelle, proportionnellement aux superficies des logements. Les coûts des m² d'espaces communs sont d'ores et déjà intégrés aux prix de vente, définis par les maîtres d'ouvrage à l'occasion de leurs bilans d'opération prévisionnels.

Si elle le souhaite, la maîtrise d'ouvrage pourra toutefois rester ouverte à un travail sur un montage alternatif à la copropriété, jusqu'au contrat de réservation, si la maîtrise d'usage en formule la demande et s'en donne les moyens. À noter que lors d'un montage en PSLA ou OFS/BRS^{1*}, il n'existe pas encore d'alternatives

Approche #2 – Innover, avec l'approche en coopérative

Dans cette approche, le promoteur (sur impulsion éventuelle d'une collectivité) pose en préalable la production d'un produit-logement innovant, sous une forme **coopérative**. Un travail sur le bilan prévisionnel d'opération permet de définir les conditions d'entrée des maîtres d'usage dans le projet (montant des apports initiaux exigés, montant des redevances coopératives mensuelles...).

QUATRE FICHES POUR VOUS AIDER À APPRÉHENDER LES PROBLÉMATIQUES ÉCONOMICO-JURIDIQUES

- La **fiche-outil 7A** aidera les maîtrises d'ouvrage et d'usage à **construire des premiers bilans d'opérations** et à identifier les leviers et ajustements possibles de ce bilan.
- La **fiche-outil 7B** aidera les maîtres d'usage à **construire des scénarios de montage économique-juridiques**, à partir d'un premier bilan d'opération (préalablement défini).
- La **fiche outil 7C** s'adresse en priorité aux collectivités souhaitant **faciliter l'émergence d'une production immobilière en coopérative** sur leur territoire.
- Enfin, **l'annexe** présente **l'ensemble des formes économique-juridiques** rencontrées dans l'habitat participatif.

* Prêt Social Location-Accession
Organisme de Foncier Solidaire
Bail Réel Solidaire

Construire une première faisabilité économique

FICHE OUTIL N° 7A

LES ACTEURS CONCERNÉS



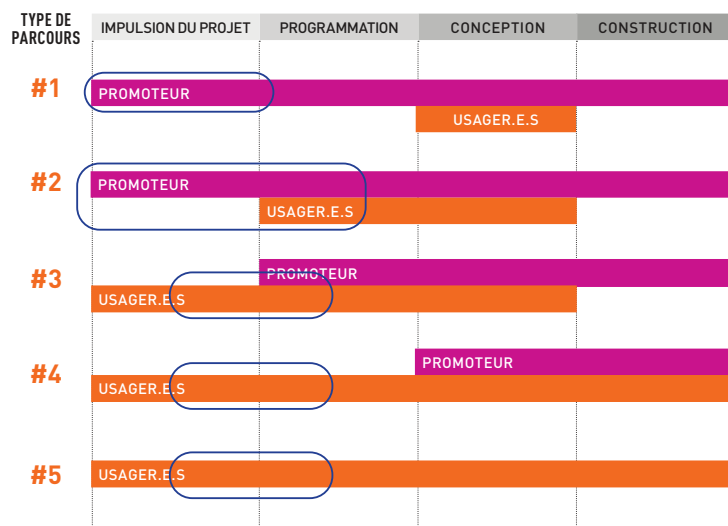
PROMOTEUR



MAÎTRISE D'USAGE

QUAND L'UTILISER ?

Sitôt les premières intentions clarifiées, en phase d'impulsion ou, à défaut, en phase de programmation.



POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

- Cette fiche aidera des initiateurs de projet à réaliser une première faisabilité économique de leur projet immobilier participatif.
- Cette faisabilité est la toute première étape d'un parcours progressif de définition d'un montage économique-juridique. Elle permet d'évaluer les conditions de mise en cohérence économique des besoins et des moyens, sans considération juridique à ce stade.



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

Si quelques premiers calculs et analyses seront possibles, le recours à un tableur numérique deviendra rapidement nécessaire. Cette fiche vous aidera à démarrer un tel outil.

Étape 1 : Évaluer le coût d'opération (= les besoins)

L'approche simplifiée

Une première approche permet d'obtenir très rapidement une première estimation des coûts de l'opération, à partir du calcul suivant :

$$\text{COÛT D'OPÉRATION} = (\text{NOMBRE DE M}^2 \text{ DE LOGEMENTS} + \text{NOMBRE DE M}^2 \text{ ESPACES PARTAGÉS}) \times \text{PRIX INDICATIF AU M}^2$$

Le prix indicatif au m² peut-être déterminé à partir d'un relevé de prix de vente de produits immobiliers neufs de configuration similaire aux premières projections, sur le territoire, ou encore de données statistiques si celles-ci sont disponibles (études de collectivités, baromètre des notaires...).

Attention : cette approche simplifiée n'est pertinente que pour des projets de construction, mais est beaucoup plus difficilement applicable pour des projets de réhabilitation. Chacun de ces leviers doit faire l'objet d'une évaluation de ses effets économiques.

L'approche détaillée

Cette approche, plus délicate, consiste à construire un premier budget d'opération à partir d'un ensemble de données les plus fiables possibles, imposant d'aller chercher de multiples informations, en sollicitant potentiellement des devis et des expertises tiers.

- Les différents postes pourront s'affiner avec le temps.

Un collectif envisageant de travailler avec un promoteur peut, en première approche, se contenter de l'approche simplifiée. Le promoteur se chargera d'une approche détaillée.

Un collectif en autopromotion doit se mettre en capacité de construire et faire mûrir avec précision son budget d'opération (seul ou en allant chercher de l'aide).

FONCIER

Acquisition Terrain, Notaire, Etude de sol, VRD, espaces verts, taxes

ETUDES

Bureaux d'études thermique, fluide, structure; Géomètre (bornage, EDO). Juriste (création société ..). Assistance à maîtrise d'ouvrage ou d'usage.

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Architecte, maîtrise d'oeuvre chantier, bureaux de contrôle

TRAVAUX

Construction des bâtis privatifs et collectifs, chauffés et non chauffés. Aléas.

FRAIS FINANCIERS

Assurance (dommage-ouvrage, assurance, chantier ..). Garantie de fin d'achèvement...

Étape 2 : Évaluer les capacités de financement (= les moyens)

Les ressources financières mobilisables pour le projet doivent également faire l'objet d'une première estimation, qui pourra s'ajuster avec le temps.

À ce stade, les capacités d'emprunt sont abordées de manière individuelle.

Chacun des ménages est invité à conduire des premières simulations avec sa banque. Des diagnostics de financement sont également possibles en ligne, sur le site de l'ANIL¹.

Étape 3 : Premières analyses

En comparant les premières estimations des besoins et des moyens, une première analyse est immédiate : quel est, globalement, l'écart entre les besoins et les moyens ?

Ensuite, selon les modalités de financement, différentes analyses sont possibles :

Dans la perspective d'un financement individuel tout d'abord, chaque ménage trouve les moyens de financer son projet immobilier et sa «part» d'espaces partagés, en adaptant ses ambitions à ses ressources². Dès lors :

- Quel est le coût global de l'opération (espaces privatifs + espaces partagés) ramené au m² de logement ?
- Quel est, pour chacun des ménages, l'écart entre ses besoins et ses moyens ?

Dans la perspective d'un financement collectif ensuite, les apports de l'ensemble des ménages sont mutualisés.

Dès lors :

- Dans l'hypothèse d'un emprunt collectif, quel serait le montant de l'emprunt³ ?
- Comment le remboursement mensuel de l'emprunt se répartira-t-il ensuite entre les ménages ?
- Ces mensualités seront-elles «supportables» ?

¹ <https://www.anil.org/outils/outils-de-calcul/diagnostic-de-financement/>

² À ce stade, une hypothèse de répartition des coûts des espaces partagés au prorata des surfaces de logement est implicitement posée (logique «copropriété»)

³ Des premières évaluations de l'acceptabilité de cet emprunt par les banques seraient à envisager à ce stade (montant de l'emprunt, durée de remboursement, taux)

Étape 4: Travailler les leviers

Les premières faisabilités sont l'occasion d'entamer un travail sur les leviers, afin de tendre au rapprochement des besoins et des moyens. Les effets de chacun de ces leviers doivent être évalués.

Baisser les besoins

- Individuellement :
 - Diminuer les attendus en surface de logements
 - Envisager de l'auto-construction ou de l'auto-finition individuelle (logements)
- Collectivement
 - Diminuer les attendus en surface d'espaces partagés
 - Envisager de l'auto-construction ou de l'auto-finition collective (logements et/ou espaces partagés)
 - Explorer les forces et conditions d'un montage permettant d'accéder à une TVA réduite, à une dissociation foncier-bâti ou à des prêts avantageux (durée longue, taux réduit...).

Augmenter les moyens

- Individuellement
 - Chercher des apports complémentaires (mobilisation d'épargne supplémentaire, augmentation des montants de l'emprunt individuel, dons familiaux...)
- Collectivement
 - Augmenter le nombre de ménages
 - Explorer les forces et conditions d'un montage permettant la mobilisation d'apport tiers

Simuler les effets de solidarités économiques

Lorsqu'une grande hétérogénéité des capacités de financement est observée entre les ménages, et que le groupe se donne pour ambition de rendre possible la mixité économique parmi ses membres, des mécanismes de solidarité peuvent être simulés.

Dans le cas d'un financement individuel

(chacun finance indépendamment son logement et des quote-part d'espaces communs)

Il est possible de déterminer des prix « asymétriques » entre les logements. La logique « égalitaire » (tout le monde paye le même coût au m² de logement) est abandonnée en sous-côtant le prix des logements des ménages les moins aisés, et en sur-côtant à l'inverse le prix des logements des ménages les plus aisés. Cette approche permet de maintenir une certaine mixité économique à la livraison. Elle repose sur le principe du « don », sans contrepartie. Néanmoins, rien ne permettra d'éviter que les effets de cette solidarité financière s'estompent dans le temps, lors des reventes (le vendeur définira seul le de prix vente de son logement, sans nécessairement tenir compte des avantages dont il aura bénéficié à l'achat).

Il est également possible de dissocier le financement des espaces partagés du financement des logements. Un véhicule juridique « autonome » permet en ce cas des contributions aux espaces communs déconnectées de la logique de proportionnalité des surfaces habitables. Les foyers disposant d'apports « en reliquat », une fois leur logement financé, contribue plus largement à la « mise en capacité » du groupe à financer ses espaces partagés.

Dans le cas d'un financement collectif (les capacités de financement sont mutualisées)

Cette mutualisation est avant tout celle des apports. Elle fonctionne plus sur une logique de prêt que celle du don. Les sur-apports des uns compensent les sous-apports des autres. Des ré-équilibrages dans le temps sont possibles. À ce stade de faisabilité économique, l'enjeu est principalement de constituer un montant d'apport suffisant pour envisager un emprunt bancaire collectif.

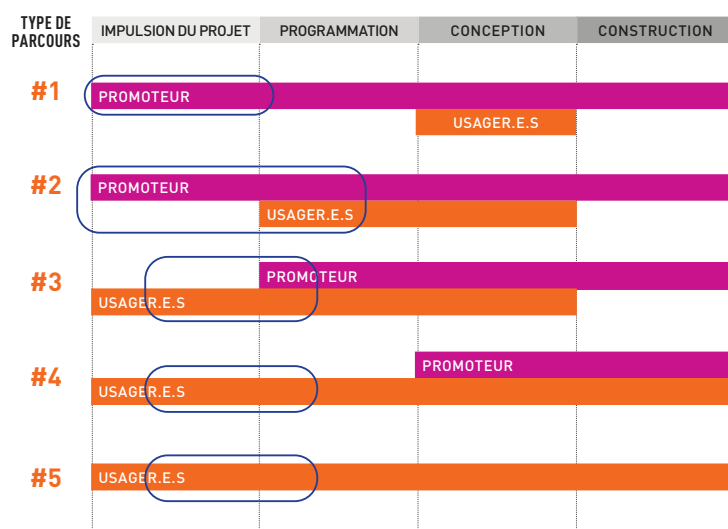
Cheminer, en tant que groupe, vers un choix de montage économique-juridique

FICHE OUTIL N° 7B

LES ACTEURS CONCERNÉS



MÂTRISE D'USAGE



QUAND L'UTILISER ?

Sitôt les premières intentions clarifiées, en phase d'impulsion ou, à défaut, en phase de programmation, après qu'une première faisabilité économique ait été construite.

POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

- Cette fiche-outil est destinée aux groupes-projet ayant à définir un montage économique-juridique, et par extension, celles et ceux qui auront à les accompagner dans ce choix.
- Les contenus de cette fiche aideront le groupe à débattre d'orientations stratégiques liées au montage économique-juridique, **en lien avec les premiers éléments de faisabilité économique préparés en amont (voir fiche outil 7A)**. Ceci dans la perspective d'un choix de montage (forme juridique et plan de financement), accompagné d'inévitables arbitrages, priorisation et renoncement (aucun montage ne répondra parfaitement à l'intégralité des attentes !).

Attention : toute orientation sera à confirmer et affiner avec des compétences juridiques et comptables.



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

Les contenus de cette fiche pourront être support à une appropriation des enjeux par l'ensemble des maîtres d'usage, et à l'animation de débats d'orientation.

Phase 1 – Discuter d'orientations « de principe »

Quels seraient les partis-pris idéologiques, politiques, philosophiques, etc. que chacun des ménages privilégierait ? Les questions ci-dessous peuvent constituer un support à des échanges exploratoires, sans prendre de décisions à ce stade.

À propos des modalités de financement :

- Le financement individuel (chaque ménage trouve les moyens de son projet) est-il possible et/ou souhaité ?
- Au regard des capacités de chaque ménage à financer son projet, un financement collectif du projet est-il nécessaire (solidarité économique par une mutualisation des apports) ou optionnel ?
- Le projet doit-il pouvoir intégrer des personnes à revenus et capacités de financement modestes afin notamment de permettre une mixité économique au sein du groupe ?
- Sur quels principes se répartissent les coûts des logements et des espaces communs entre ménages (au prorata des surfaces de logements / au nombre de personnes / quote-part égalitaire / ...) ?
- Le montant des apports financiers de chacun doivent-ils être corrélés à la valeur du logement occupé ?

À propos des modalités de transmission ou cession :

- Le collectif intervient-il dans la définition du prix et/ou le choix de l'acquéreur lors d'une revente ?
- Lors d'un départ ou d'une succession, quelle « valeur » est reversée ? Une valeur correspondant aux apports du ménage ou une valeur « marché » ?
- Est-il souhaité « extraire » le bien immobilier des dynamiques de marché et de spéculation immobilière ?

À propos des modalités de gouvernance et pouvoirs

Les pouvoirs des membres sont-ils liés à leurs apports financiers (prorata des parts sociales, de la taille ou du coût du logement...) ou à leur simple statut d'associé (1 personne = 1 voix) ?

Ces modalités sont-elles opposables juridiquement ?

Des personnes non-résidentes ou non-propriétaires (locataires, usager.e.s), peuvent-elles prendre part aux décisions ?

À propos de la forme de propriété

- Privilégie-t-on une forme de **propriété individuelle** ? Le cas échéant, les personnes physiques (seules ou en ménage) deviennent propriétaires de leur logement, auxquels peuvent être associées des « parts » d'espaces partagés. Chacune des personnes physiques est alors souveraine dans l'usage et les évolutions de son bien immobilier.
- Privilégie-t-on une forme de **propriété collective** ? Le cas échéant, le propriétaire est une personne morale. Toute évolution du bien immobilier fait l'objet de décisions partagées, par l'ensemble des membres de cette personne morale.

Quels intérêts privilégier au travers du montage ?

- Dans le cas d'une priorisation des **intérêts individuels**, on privilégie une sécurisation des ménages dans leur parcours résidentiel, avec une fluidification des achats / revente et la possibilité de suivre les évolutions des prix du marché immobilier.
- Dans le cas d'une priorisation de l'**intérêt du groupe**, le montage privilégie des formes de pouvoir collectif sur des libertés individuelles :
 - en instituant des pouvoirs plus égalitaires que les règles de proportionnalité (gouvernance horizontale)
 - en permettant au collectif de choisir ses nouveaux membres (supervision des mutations)
- Dans le cas d'une priorisation d'**un intérêt sociétal**⁴, l'enjeu prioritaire du montage est le contrôle des prix de cession d'un bien immobilier ou de parts sociales, dans une perspective :
 - de maintien de l'accessibilité économique d'un programme immobilier dans le temps
 - de non-spéculation (mécanismes d'enrichissement personnel, moteur de tensions sur le marché immobilier)
 - de sanctuarisation des efforts initiaux d'une collectivité pour faciliter l'accès au logement (charge foncière réduite, subventions, avantages fiscaux...).

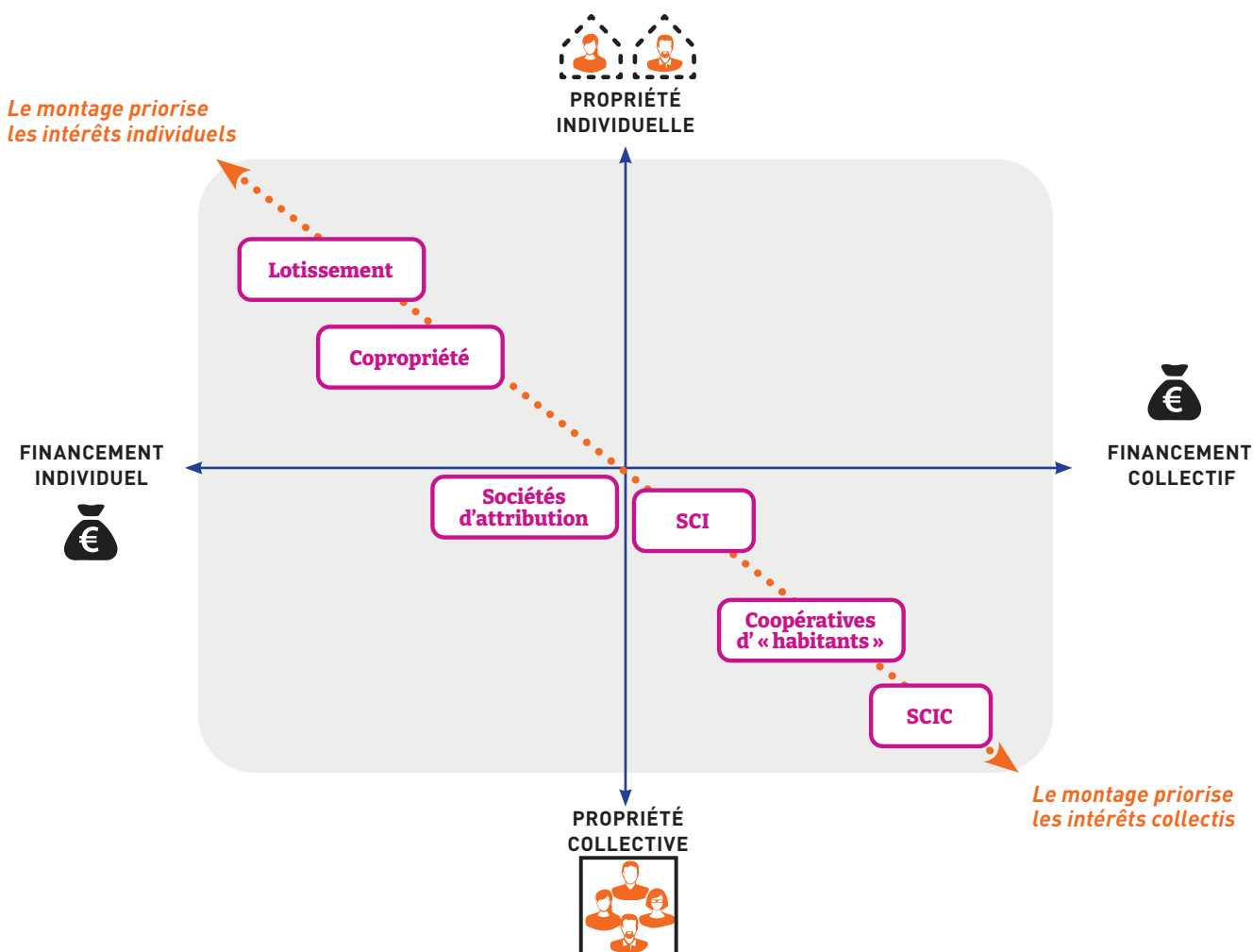
⁴ Lorsque l'« intérêt pour la collectivité » est défini par les élus / collectivités seuls, on parlera d'intérêt général.
Lorsque l'« intérêt pour la collectivité » est coproduit par les élus et la société civile, on parlera d'utilité sociale.

Phase 2 – Identifier l'approche économique-juridique permettant la meilleure synthèse des différentes orientations et réalités du projet

Le travail sur une première faisabilité économique et les échanges préparatoires sur des hypothèses d'orientations de principe auront alors permis de :

- Déterminer si un financement individuel était possible, si un financement collectif était impératif ou privilégié.
- Déterminer la forme de propriété privilégiée
- Déterminer les intérêts privilégiés (les intérêts individuels ou l'intérêt collectif, celui du groupe ou celui - plus large - sociétal)

En fonction de ces premiers éléments, différents scénarios de statuts compatibles peuvent être explorés. Le panorama des statuts juridiques de l'annexe de cette fiche-outil et le schéma ci-dessous pourront y aider.



Nota Bene

- Le choix d'un montage est un équilibre entre des enjeux de faisabilité du projet et le sens associé à ce dernier. **Aucun montage économique-juridique n'est fondamentalement bon ou mauvais**, adapté « par essence » à des approches participatives et collectives de production de logements. Le sens est toujours relatif, contextuel et conjoncturel.
- Sur le schéma ci-dessus, **l'axe central des intérêts est à appréhender de manière circonstanciée**. Les cadres réglementaires d'une copropriété « participative » privilégieront – en dernier recours – les intérêts individuels des copropriétaires sur ceux de l'ensemble de l'assemblée. Cette copropriété peut néanmoins être très ouverte à son territoire, participer à une vie de quartier ou expérimenter dans le quotidien des formes de gouvernance participatives ou de solidarités.
- Des **montages combinés** peuvent associer différentes entités juridiques et leur modèle économique afférent : SCI + association, copropriété + SCI en espaces communs... (voir annexe), poursuivant des formes d'équilibre entre les différents intérêts.
- De la même manière, une SCI ou une SCIA peut choisir de s'appliquer des pouvoirs égalitaires entre personnes ou foyer, de manière à tendre vers des **modèles de gouvernance coopératifs** (1 personne = 1 voix) ?

Encourager la production d'une offre immobilière coopérative sur son territoire

FICHE
OUTIL
N° 7c

LES ACTEURS CONCERNÉS

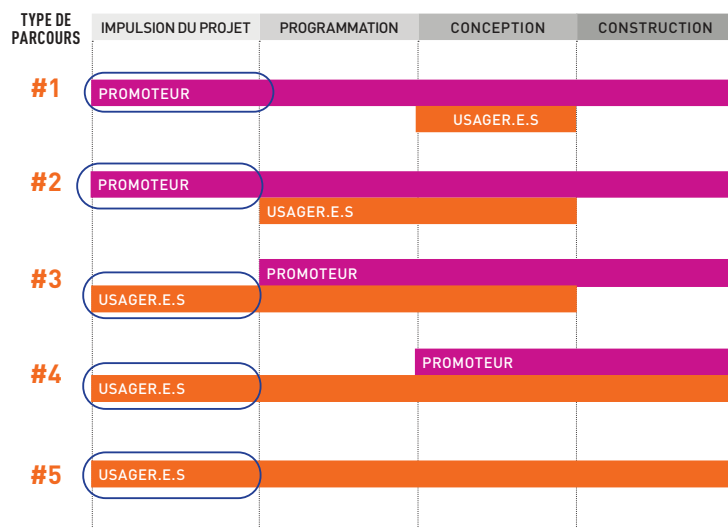


COLLECTIVITÉ

AMÉNAGEUR

QUAND L'UTILISER ?

Le plus tôt possible dans la réflexion du projet, en phase d'impulsion, lorsque une collectivité ou un aménageur souhaite développer une offre de coopérative immobilière.



POURQUOI CETTE FICHE-OUTIL ?

Le choix d'un montage économique-juridique en **coopérative** peut-être l'aboutissement du parcours d'un groupe, en réponse à des nécessités économiques (mutualisation des capacités de financement entre les ménages) ou de partis-pris politiques ou philosophiques (créer une propriété collective potentiellement non-spéculative).

Mais une collectivité peut elle-même vouloir encourager, accompagner, développer de telles offres immobilières, avant même d'en avoir identifié la demande.

Cette fiche-outil aide la collectivité à formaliser la commande politique sous-jacente et à identifier les moyens à mobiliser au service de cette dernière.



COMMENT UTILISER CETTE FICHE-OUTIL ?

Les contenus de cette fiche pourront être support à une appropriation des enjeux par l'ensemble des élu.e.s, et à l'animation de débats d'orientation.

Soutenir une coopérative immobilière au nom de l'intérêt général

Une **coopérative immobilière** permet notamment :

- d'amener l'habitant.e. à être sociétaire d'une entité juridique et non propriétaire d'un bien
- d'interdire tout mécanisme d'aubaine et de profit lors des arrivées/départs des habitant.e.s (car la coopérative rachète les parts sociales du partant, au prix quasi-équivalent à celui initial).

En cela, elle est un outil fabuleux pour sanctuariser les efforts d'une collectivité pour du logement abordable, à partir de la mise à disposition ou cession d'un foncier ou bien public.

Encourager la production de coopératives d'habitant.e.s, dans le cadre d'une politique publique, permet de mobiliser de l'épargne privée pour une forme de logement social, en complément des dispositifs HLM ou encore des outils fiscaux conventionnels (Pinel...).

« Dans certains pays, les coopératives d'habitation ont été et demeurent aujourd'hui un segment important du marché de l'habitation. Par exemple, les coopératives d'habitation gèrent plus de 2,5 millions de logements en Pologne, soit environ 20% du parc total de logements du pays. Leur pourcentage du parc de logements s'établit à 17% en République Tchèque et en Suède et à 15% en Norvège. Dans bien d'autres pays, comme le Canada et le Royaume-Uni, le secteur de l'habitation coopérative est relativement petit, mais il démontre les avantages que procure le contrôle des logements et des quartiers par leurs membres résidents. En moyenne, 10% des Européens vivent dans des coopératives d'habitation. Ils montrent que la vie dans une coopérative d'habitation procure de nombreux avantages sur les plans économique, social et écologique ».

Source : Profils d'un mouvement : Les coopératives d'habitation dans le monde - ICA / Cecodhas Housing Europe
Avril 2012 - <https://www.hlm.coop/ressources/all/10651>

La collectivité peut très concrètement appuyer la coopérative, en facilitant notamment l'accès à des prêts PLS (longue durée, taux faible).

Elle peut surtout prioriser la mise à disposition de biens (fonciers ou bâtis) pour des coopératives immobilières, sous deux formes principales :

Louer un foncier ou bâti public à une coopérative

Une collectivité peut choisir de mettre un bien foncier ou immobilier à disposition d'une coopérative d'habitant.e.s, dans le cadre d'un bail emphytéotique, d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation (pouvant courir sur des durées longues, jusqu'à 99 ans).

La coopérative devient dès lors locataire du bien, qu'elle se charge de rénover ou d'aménager, puis d'exploiter.

Ce montage permet d'alléger le montage économique (pas de charge foncière initiale...). En fin de bail, la collectivité devient propriétaire de l'ensemble des constructions présentes, sans indemnité compensatrice à la coopérative.

À Lyon, le groupe du 4 mars a fait le choix – avec la collectivité – de constituer une SAS coopérative, porteur de la rénovation d'un immeuble de 5 étages (6 appartements + espaces partagés) loué dans le cadre d'un bail emphytéotique à la Métropole de Lyon pour une durée de 70 ans.

Voir : <https://groupedu4mars.weebly.com/>

Vendre un foncier ou bâti public à une coopérative

La vente d'un bien à une coopérative permet de maintenir des recettes pour la collectivité, quant bien même le montant de la vente serait « préférentiel ».

Certes, au cours de sa vie, une coopérative pourra choisir d'arrêter ses activités et de vendre son patrimoine, au prix qu'elle le souhaite. Mais en cas de dissolution de la société, l'excédent de l'actif devra être dévolu à d'autres coopératives, ou à des œuvres d'intérêt général.

Dans le cas particulier d'une SCIC, une collectivité peut également choisir d'apporter le bien en nature, et devenir elle-même sociétaire et co-décisionnaire de la production et exploitation d'un ensemble immobilier participatif.

Un montage plus exigeant, nécessitant la mobilisation de compétences et de temps

Une coopérative ne peut réellement exister qu'avec des coopérateurs et coopératrices, impliqués dans son fonctionnement et sa gouvernance. La voie coopérative ne peut s'envisager sur le seul motif d'une production de logement abordable. Car au-delà de l'effet d'aubaine, la mise en œuvre d'authentiques pratiques coopératives entre habitant.e.s est une condition de réussite et de pérennité. Comment, dès lors, sensibiliser accompagner, former, outiller les futur.e.s coopérateurs et coopératrices ? Comment soutenir l'émergence de nouvelles compétences territoriales, en capacité d'appuyer l'aboutissement de projets immobilier coopératifs ?

En Suisse, plusieurs coopératives d'habitation, fort de l'expérience acquise dans la réalisation d'un premier programme, ont ensuite développé des compétences d'accompagnement et sont devenues depuis des coopératives « multi-sites ».

Voir (entre autres) : <https://www.cooperative-equilibre.ch>

Au Québec, l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ) fédère les entreprises d'économie sociale de développement et accompagnement de l'habitation communautaire, soit en coopérative ou en organisme à but non lucratif. Les GRT guident les groupes dans tous les volets de la réalisation de leur projet : la vie associative, l'immobilier et le financement.

Voir : <https://agrtq.qc.ca>

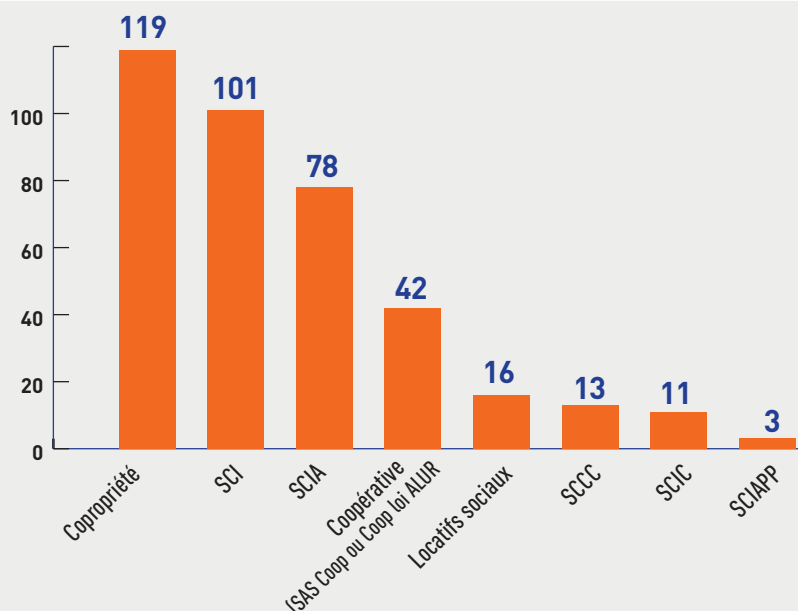
La Fédération Française des Coopérative d'Habitants Habicoop1 accompagne le développement de ces nouvelles formes de production immobilière.

Voir : <https://www.habicoop.fr/>

A Lyon, la SCIC Habitat & Partage - s'inspirant du mouvement des coopératives Suisses - développe un portage coopératif multi-sites : la SCIC achète les terrains, réalise les projets immobiliers et reste propriétaire du patrimoine. Les habitants sont au cœur de la gouvernance la SCIC, tout en en restant les locataires. Les loyers permettent d'équilibrer l'édifice économique une durée de 50 ans. La SCIC mobilise par ailleurs de l'épargne citoyenne, au travers des titres participatifs.

Voir : <https://habitatetpartage.fr/>

En nous référant au recensement national conduit par l'association Habitat Participatif France, sur la base de 535 projets opérationnels référencés (168 en travaux et 367 aboutis), les montages économique-juridiques se répartissent comme suit ¹ :



La copropriété

La **copropriété** permet de répartir la propriété d'un ensemble immobilier par lots, comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

Le montage en copropriété a comme premier avantage d'être simple, rapide, maîtrisé et rassurant pour les acquéreurs d'une part, et d'être le plus conventionnel et courant pour les partenaires (banques, notaires...). Il est de fait souvent une solution utilisée par défaut. Il correspond à des personnes souhaitant d'habiter différemment dans des cadres patrimoniaux classiques.

Chacun des ménages achète son logement, auquel sont associées des quotes-parts d'espaces partagés. Le périmètre de propriété de chaque ménage est établi à partir d'un État Descriptif de Division (EDD) décrivant chacun des lots. Réglementairement, les pouvoirs de décision et les charges de fonctionnement se répartissent selon le principe des tantièmes (correspondant à une péréquation entre la surface, la qualité du logement, son emplacement, son orientation... définis par un géomètre). Lors de revente, chacun des ménages revend à qui il veut, au prix qu'il veut, un logement associé aux parts d'espaces communs.

En copropriété, chacun finance ainsi son projet immobilier de manière indépendante.

LA COPROPRIÉTÉ	
Propriété	Individuelle (titre de propriété)
Mode de financement	Individuel (apports et emprunt individuels)
Occupation du logement	Pleine propriété
Répartition des coûts des espaces communs	Coûts d'investissement et de fonctionnement : Définis par l'état descriptif de division (au tantième de surface habitable)
Gouvernance	Pouvoir répartis selon les tantièmes
Transmission	Le vendeur détermine seul à qui il vend et à combien

¹ Chiffres extraits en octobre 2022 sur <https://www.habitatparticipatif-france.fr/?HPFCartographie>

Les sociétés d'attribution

La société civile immobilière d'attribution (SCIA)

Une SCIA est une société civile immobilière constituée de groupes de parts sociales indivisibles attachées à des lots, à partir d'un État Descriptif de Division (EDD) décrivant chacun des lots, le groupe de parts qui y est rattaché et le propriétaire de ces parts.

La propriété de l'ensemble immobilier est bien collective. Néanmoins, la détention d'un groupe de parts sociales confère un droit réel sur le logement : chaque ménage occupe son logement en «jouissance», avec les mêmes droits qu'un propriétaire.

Comme pour un logement détenu en copropriété, chaque ménage doit assurer son financement en autonomie, en ayant recours à de l'emprunt individuel (lui permettant le cas échéant de bénéficier des aides spécifiques, prêt à taux zéro, aides Anah...). Le capital social de la société peut être relativement faible, mais des appels de fonds sont faits auprès des sociétaires au rythme d'avancée du chantier.

Le prix de vente est librement convenu entre le vendeur et l'acquéreur, et dépend essentiellement de la valeur du bien au moment de la vente. Néanmoins, tout nouvel entrant doit être agréé par les sociétaires de la SCIA.

La gouvernance peut être définie assez librement dans les statuts.

LA SCIA	
Propriété	Collective
Mode de financement	Individuel (apports et emprunt individuel)
Occupation du logement	Attribution en jouissance de son lot
Répartition des coûts des espaces communs	Coûts d'investissement et de fonctionnement : Définis par l'état descriptif de division (au tantième de surface habitable)
Gouvernance	Organisation relativement libre dans les statuts
Transmission	Le vendeur détermine à combien il vend. La SCIA agréé les nouveaux entrants

La société civile coopérative de construction (SCCC)

Le régime juridique des SCCC est proche de celui des SCIA. L'objet social des SCCC est néanmoins limité à la construction d'immeubles, et non à leur acquisition. Une fois la construction réalisée, les lots de la SCCC ont vocation à être attribué en propriété aux associé.e.s. La SCCC laisse alors place à une copropriété.

La société civile immobilière (SCI)

Avec un montage en SCI, chacun des habitant.e.s devient membre d'une société Civile Immobilière. C'est cette dernière qui détient le titre de propriété, tandis que les associé.e.s sont titulaires de parts sociales. Un tel montage sociétaire permet une mutualisation des apports. Le montant des apports ne correspond dès lors pas nécessairement à la valeur du logement occupé par chacun. La société souscrit à un emprunt collectif, dont le remboursement est couvert par les loyers des ménages. Ce montage particulier de SCI détenue par les résident.e.s, au sein de laquelle chaque associé devient en quelque sorte son propre locataire, est parfois qualifié de «SCI d'habitant.e.s» (notion sans aucune valeur juridique).

La force d'un tel montage est avant tout celle de la mutualisation des capacités de financement. Les apports de chacun peuvent ainsi être très différents au départ, avec un possible rééquilibrage dans le temps, via les comptes courants d'associé.e.s. L'emprunt et les aides individuels ne sont néanmoins pas mobilisables.

Tout nouvel entrant doit être agréé par la société. En cas de départ, l'associé.e se fait rembourser son compte-courant et revend ses parts sociales. Le montant des parts sociales est ré-évalué au regard de la valeur du bien déterminé au moment de la vente, avec l'aide potentielle d'un notaire.

A la dissolution de la SCI, le bien est vendu, le boni de liquidation est partagé entre les associé.e.s, au prorata des parts sociales qu'ils détiennent.

Les charges payées par chaque associé.e et les droits de vote se font également au prorata des parts sociales.

LA SCI	
Propriété	Collective
Mode de financement	Collectif (mutualisation des apports, emprunt collectif)
Occupation du logement	Occupation en jouissance pour les sociétaires, dans le cas précis d'une "SCI d'habitant.e.". Bail locatif dans les autres cas.
Répartition des coûts des espaces communs	Coûts d'investissement : Financement collectif, pas de répartition entre les ménages. Coûts de fonctionnement : déterminés par la SCI
Gouvernance	Organisation relativement libre dans les statuts
Transmission	Le montant des parts sociales est établi entre le vendeur et l'acheteur La SCI agréé tout nouveau sociétaire

Le cas particulier de la SCI Coopérative

Il est possible de donner une forme coopérative à une société civile immobilière. Celle-ci devient alors une Société Civile Coopérative immobilière (SCCI), et les cadres de la loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération sont appliqués. Cette option permet notamment d'instaurer un principe démocratique « 1 personne = 1 voix ».

Le cas particulier de la SCI + association

Ce montage est expérimenté depuis une dizaine d'années par les résident.e.s des habitats participatifs d'Ekoumène (Brest - Finistère) et des Choux Lents (St Germain au Mont d'Or - Rhône). Pour chacun de ces deux sites, une association loi 1901 a été créée et possède une large majorité du capital de la SCI, tandis que les associé.e.s-résident.e.s se répartissent à parts égales le capital restant.

En cas de revente des biens, la plus-value est répartie entre les associé.e.s, proportionnellement au capital. C'est en ce cas l'association qui s'enrichit, les autres associé.e.s ne récupérant guère plus que leurs apports.

En matière de gouvernance, l'association étant largement majoritaire, les décisions se prennent en son sein, selon les modalités définies dans ses statuts.

Le cas particulier de la Société Civile Immobilière d'accession Progressive à la Propriété (SCIAPP)

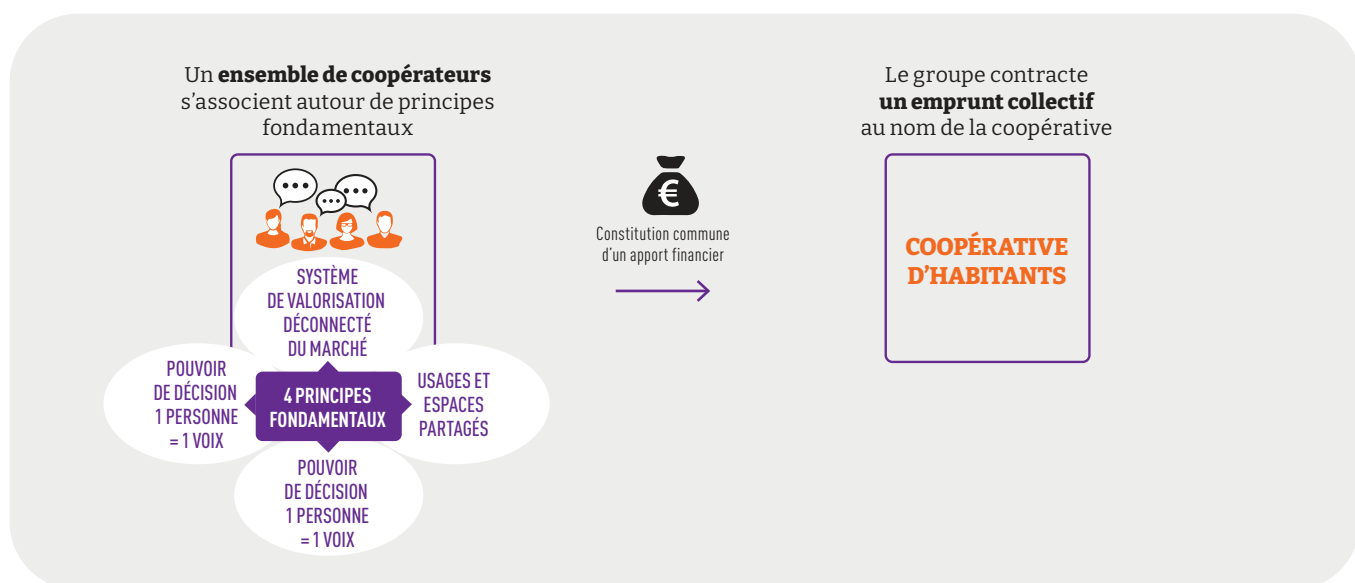
La SCIAPP a été créée en 2006 pour répondre à la problématique de l'accession à la propriété des ménages modestes. Elle s'applique à un ensemble logements agréés locatif social. Après les avoir produits, un organisme HLM transfère la propriété des logements à une SCIAPP dont le capital est détenu, au départ, très majoritairement par l'organisme HLM et pour un montant minimal par les habitant.e.s locataires-accédants. Ces derniers vont payer, en plus de leur loyer, une part acquisitive qui va leur permettre de racheter progressivement les parts de l'organisme HLM. A l'issue des prêts (40 ans) les habitant.e.s ont racheté l'ensemble des parts. La SCIAPP peut être dissoute et attribuée alors à chaque ménage son logement. Cette forme d'accession basée sur un modèle de financement locatif permet aux ménages d'acheter leur logement sans crédit immobilier, et de tenir des mensualités faibles. En cas de départ, les ménages récupèrent le montant des parts acquises.

Les sociétés coopératives immobilières

Une société coopérative immobilière est une société commerciale (SA, SAS ou SARL)², assujettie à un ensemble de cadres juridiques complémentaires permettant notamment :

- de privilégier la personne et non le capital (1 associé.e = 1 voix, au lieu de 1 action = 1 voix)
- d'obliger la création d'une richesse collective (fonds indivisibles appelés réserves impartageables)
- de limiter la rémunération des parts sociales / du capital

Une coopérative mobilise des apports pour constituer ses fonds propres (en général, au moins 20% du montant du projet immobilier) puis souscrit un emprunt. Elle peut, sous conditions³, bénéficier d'un Prêt Locatif Social (PLS), de longue durée et de taux d'intérêt réduit.



² Sauf cas particulier de la Société Civile Immobilière coopérative, vu plus haut.

À noter que dans le cas de sociétés civiles, les associés engagent leur responsabilité financière sur leurs biens propres (responsabilité illimitée). Dans le cas de sociétés commerciales, les associés n'engagent leur responsabilité que dans la limite de leur apport en capital.

³ Les coopérateurs et coopératrices bénéficiaires du financement PLS sont éligibles à un des financements réservés au logement social (sous plafond de ressources). Ce financement permet à la coopérative d'accéder – pour ces coopérateurs et coopératrices uniquement – à une TVA réduite (10%), une exonération de taxe foncière (25 ans) et des prêts de longue durée. Les loyers sont plafonnés. Au moins 51% du financement de la coopérative doit relever du PLS.

Panorama des principaux montages économique-juridiques mobilisés par l'habitat participatif

En coopérative, l'habitant.e est en location ou jouissance coopérative en signant un contrat de bail locatif avec la coopérative. Les habitant.e.s sont locataires à vie. Aucun n'est propriétaire de mètres-carrés. Chaque associé.e paye une redevance, composée d'une fraction locative (droit de jouissance du logement et des espaces partagés, participation aux charges communes, provisions...) et une fraction acquisitive (acquisition de parts sociales non-nécessairement proportionnelles à la valeur du bien). Cette redevance ne permet aucunement une accession progressive à la propriété individuelle.

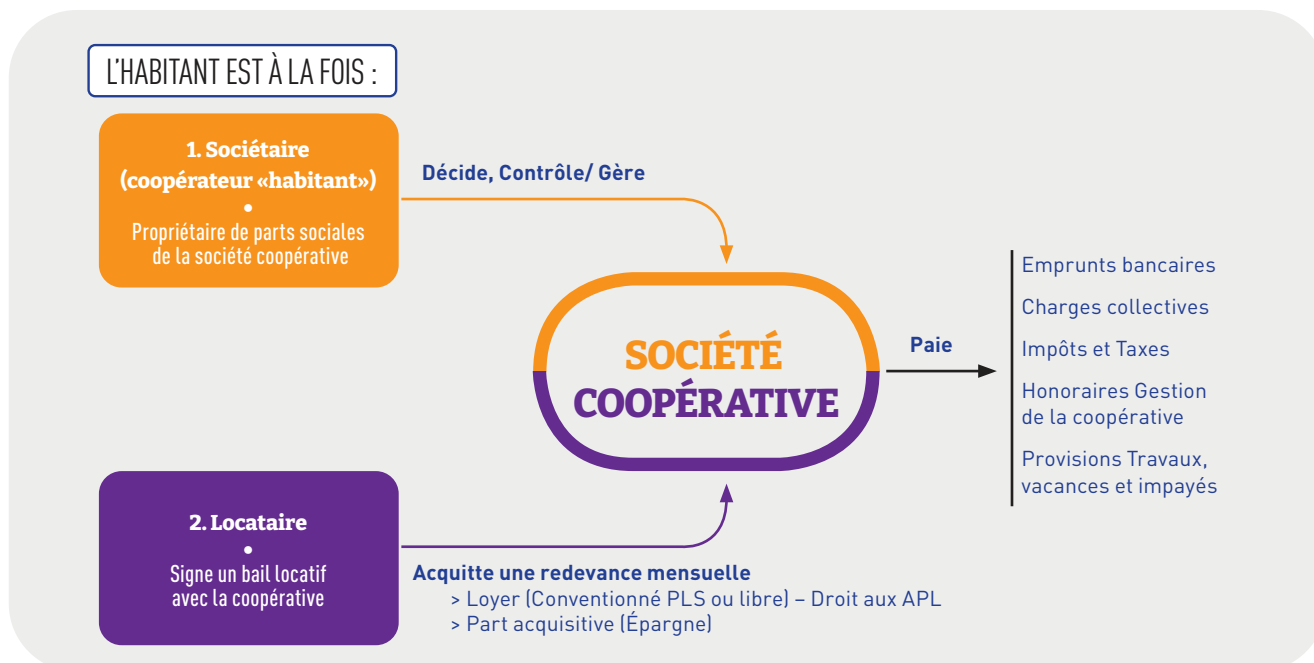


Schéma issu des travaux d'Habitat et Partage

Lors d'un départ, l'accueil de nouveaux coopérateurs et coopératrices est soumis à l'approbation de la coopérative.

LA COOPÉRATIVE	
Propriété	Collective
Mode de financement	Collectif (mutualisation des apports, emprunt collectif)
Occupation du logement	Bail locatif
Répartition des coûts des espaces communs	Coûts d'investissement : Financement collectif, pas de répartition entre les ménages.
Gouvernance	1 personne = 1 voix
Transmission	Lors d'un départ, les parts sociales sont remboursées à leur valeur nominale Tout nouveau coopérateur et coopératrice est agréé par la coopérative

Le cas des sociétés coopératives soumises au régime de la «loi 47»

Dans ce cas, au-delà des cadres généraux de la société commerciale choisie (SAS, SARL ou SA), on se réfère à 16 articles de droit commun de la Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération.

Le cas particulier de la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC)

Dans ce cas, au-delà des cadres généraux de la société commerciale choisie (SAS, SARL ou SA), on se réfère à la loi n°2001-624 du 17 juillet 2001 portant sur les SCIC. A noter que cette loi est beaucoup plus précise que celle de 1947, et bénéficie d'une jurisprudence importante.

Une SCIC impose toutefois :

- Un multi-sociétariat, pouvant intégrer des personnes privées morales et physiques, ainsi que des collectivités.
- De présenter un objet général de « *production ou la fourniture de biens ou de services d'intérêt collectif présentant un caractère d'utilité sociale* ».

La SCIC rompt ainsi avec le principe d'exclusivisme des coopératives, ne visant plus à produire uniquement pour ses coopérateurs. « *Son but n'est pas seulement la satisfaction de ses propres adhérents ou associés, mais celle d'un plus large public* »⁴. Elle constitue ainsi une forme de coopérative «ouverte».

Les statuts d'une SCIC peuvent organiser un vote par collèges, à condition qu'aucun collège ne puisse détenir plus de 50% et moins de 10% des voix et que l'apport en capital ne soit jamais un critère de pondération. Au sein de chaque collège, le principe coopératif « *une personne = une voix* » s'impose.

Le cas particulier de la coopérative d'habitant.e.s (Loi ALUR)⁵

Lorsque l'on parle de la coopérative d'habitant.e.s, trois corps de règles sont appliqués :

- Le droit général de la société commerciale choisie (SA, SAS ou SARL)
- Le droit particulier de la loi sur les SCIC ou de la «loi 47»
- Le droit particulier de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 47 définissant les sociétés d'habitat participatif, dont la coopérative d'habitant.e.s.

La société coopérative d'habitant.e.s a dès lors pour objet « *de fournir à [ses] associés, personnes physiques, la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective* ». L'esprit de cet article 47 de la loi ALUR renoue avec l'esprit fondamentale de l'exclusivisme coopératif. Il propose aux habitant.e.s de coproduire une réponse à leurs propres besoins. Néanmoins, des personnes morales peuvent être associées dans la limite de 30% des droits de vote et du capital.

Aujourd'hui, l'ingénierie juridique reste embryonnaire, quant à l'articulation des trois corps de règles (droit général des sociétés commerciales / droit des SCIC ou loi 47 / loi ALUR). Dès lors, la grande majorité des habitats participatifs en coopérative se fait actuellement sous forme de sociétés loi 47 (et généralement des SAS Coopérative), «d'inspiration» loi ALUR : l'objet social est quasi intégralement tourné vers la jouissance et l'entretien du bien immobilier.

Les montages combinés

La définition d'un seul et même montage économique ne permet généralement pas d'embrasser l'intégralité des enjeux liés au patrimoine et à l'usage, à la propriété des espaces partagés et des logements, aux intérêts individuels ou collectifs... Distinguer et articuler plusieurs entités économique-juridiques peut offrir de nouveaux horizons.

À Dol de Bretagne, l'Ôdôberge⁶ est ainsi composée de 15 logements en copropriété, 8 en locatif social et d'un bâtiment commun sous statut de SCIC. Gouvernance horizontale et répartition solidaire des coûts s'appliquent donc aux communs, tandis que des règles plus conventionnelles sont associées au patrimoine privatif.

À Forcalquier, les Colibres⁷ ont fait le choix d'une SCIA de 11 logements. Deux logements sont portés par une SCI (dont sont membres-financeurs deux foyers de la SCIA + l'association des habitant.e.s), et proposé à la location pour des personnes âgées ou handicapées.

Les situations où la gestion et l'animation des espaces communs d'un habitat participatif en copropriété sont confiés à une association des habitants sont de plus en plus fréquentes.

⁴ Débats à l'Assemblée Nationale lors de la première séance du 10 mai 2001 sur l'adoption de l'amendement n° 74 modifié du projet de loi n° 3025

⁵ Voir la très pédagogique vidéo réalisée par At'Coop : <https://www.youtube.com/watch?v=2y8p2sS3fz0>

⁶ <http://www.loooberge.org/>

⁷ <https://lescolibres.jimdofree.com>