

Guide de l'habitat participatif

LIVRET ÉLU

le logement abordable,
écologique et solidaire de demain



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

LIVRET CITOYEN : POURQUOI PAS MOI ?

LIVRET GROUPE : FONDER UN PROJET

LIVRET ÉLU : LE LOGEMENT DE DEMAIN



Regain est une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) qui propose de l'accompagnement et des formations pour développer l'habitat participatif en PACA de manière opérationnelle. Depuis sa création en 2009, Regain a accompagné une cinquantaine de projets.

Regain est une société commerciale à but non lucratif qui vit de ses prestations de formation et d'accompagnement. Elle ne distribue aucun dividende et partage sa gouvernance avec tous les acteurs citoyens et professionnels engagés dans le développement de l'habitat participatif, notamment les projets accompagnés. Notre objectif : maximiser l'utilité sociale.

Regain s'appuie en 2020 sur trois accompagnateurs, à la fois coopérateurs et salariés :



Pierre Lévy, anthropologue de formation, a fondé Regain en 2009. Pierre développe une expertise sur la gestion de projets complexes, le pilotage partenarial, l'animation de dynamiques collectives et les montages juridiques et financiers de l'habitat participatif. Il est habitant à titre personnel dans l'habitat participatif « Les Colibres » à

Forcalquier. *Contact : plevy@regain-hg.org*



Pierre-Charles Marais, architecte de formation, a mis les techniques de conception collectives au cœur de son travail. Depuis 2017 au sein de Regain, Pierre-Charles excelle dans les faisabilités urbanistiques, la conception participative et le suivi de la phase chantier tout en étant très apprécié des groupes qu'il accompagne pour sa capacité d'écoute et ses valeurs humaines. Il est engagé à titre personnel dans le projet d'habitat participatif l'Annonciade à Marseille.

Contact : pcmarais@regain-hg.org



Charlotte Garcia, urbaniste de formation, a rejoint Regain en 2018 lors du déménagement de la structure à Forcalquier. C'est « la » ressource de Regain sur l'événementiel (le FRHaP, c'est elle !), l'animation du réseau local et l'accompagnement de la gouvernance des groupes. Charlotte s'occupe également de la communication de Regain

à travers son site Internet et ses newsletters. Elle habite en colocation depuis de nombreuses années. *Contact : cgarcia@regain-hg.org*

Site : www.regain-hg.org

Contact : contact@regain-hg.org

Siège social : Regain, s/c REZO4, s/c MML, 4 avenue de l'Observatoire, 04300 Forcalquier





L'ÉDITO DE PIERRE

« Ces projets à fort potentiel d'utilité sociale ont besoin de quelques bonnes fées autour du berceau »

Aujourd'hui, les politiques publiques font face à des problématiques anciennes et nouvelles auxquelles l'habitat participatif peut apporter des solutions innovantes. Face à l'étalement urbain, l'habitat participatif propose une densité choisie. L'éco-construction qui caractérise tous ces projets permet de mieux prendre en compte la crise environnementale. En réponse à la dissolution du lien social et à l'isolement, l'habitat participatif inscrit dans sa démarche et son architecture de futures relations de partage et de solidarité bienveillante : les seniors ne s'y trompent pas puisque plus de 50 % des candidat.e.s à l'habitat participatif sont âgées de plus de soixante ans. De nouvelles pistes sont également explorées en vue de produire du logement abordable, que ce soit par la suppression des coûts promoteurs (frais de commercialisation, marge), par le recours à l'auto-construction, par la mutualisation d'espaces et d'équipements permettant de rendre vivables de plus petites surfaces, par la réduction des charges de fonctionnement ou encore dans certains projets par un partenariat avec un bailleur social qui permet de produire une vraie mixité sociale et intergénérationnelle. À une époque qui voit s'approfondir la crise politique et se durcir les rapports sociaux, je crois que ces démarches basées sur

la responsabilité renouvelle la relation entre les élu.e.s et leurs administré.e.s en développant une culture du partenariat et de la coopération, et qu'elles permettent de construire des territoires plus résilients en s'appuyant sur les initiatives citoyennes. Mais comme toute innovation, ces projets à fort potentiel d'utilité sociale ont besoin de quelques bonnes fées autour du berceau si l'on veut qu'ils tiennent toutes leurs promesses. Comment les élu.e.s peuvent-ils/elles se saisir de ce nouvel outil afin de mieux répondre à leurs préoccupations locales et de proposer un environnement favorable à l'implantation d'un habitat participatif sur leur territoire ? C'est ce que ce livret vous propose de découvrir en suivant les pas de monsieur Volontaire, maire de la petite commune d'Issy-Onvoitplusloin.



Pierre Lévy,
accompagnateur
de projets à Regain



Concert organisé à Kairos, ouvert au public



LE REGARD DE PIERRE

L'habitat participatif est une démarche qui met au centre du jeu le citoyen plutôt qu'une typologie de bâti. De fait, on peut en trouver aussi bien en centre-bourg qu'en milieu rural, en neuf qu'en réhabilitation. Cette démarche est caractérisée par trois invariants : 1) le collectif d'habitant.e.s se constitue avant d'emménager et participe activement à la réalisation du projet ; 2) les habitant.e.s partagent entre eux des espaces communs et 3) après leur installation, l'ensemble immobilier est autogéré par les habitant.e.s.

Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

L'habitat participatif selon la loi ALUR

« L'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants. » (CCH art. L200-1 et suivants)

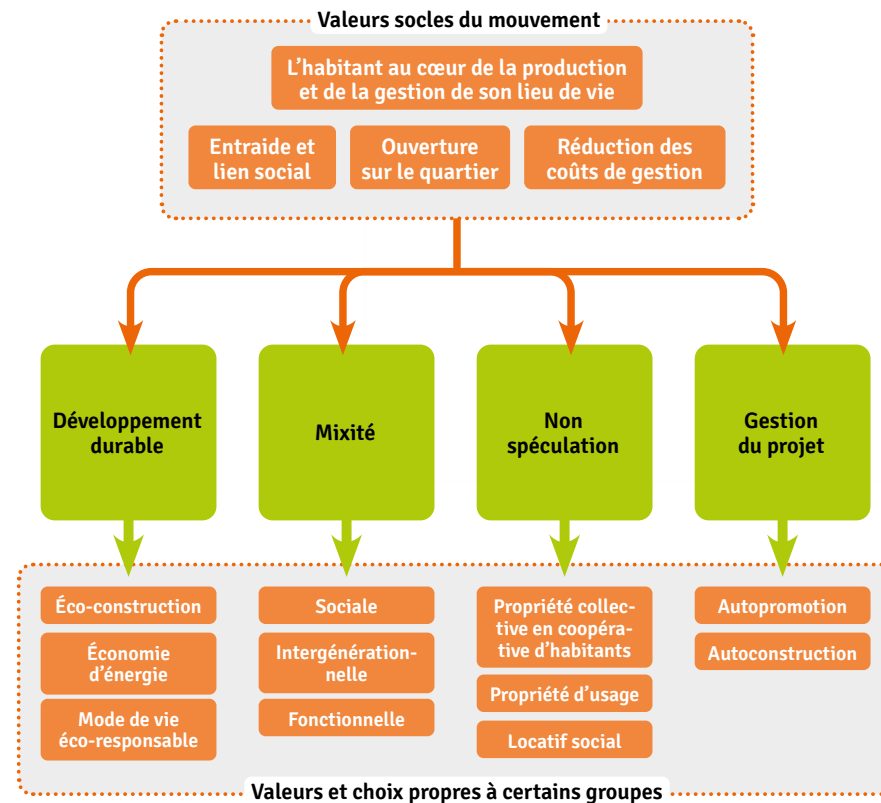


L'habitat participatif au service des politiques publiques



Après s'être bien renseigné, **M. Volontaire expose à son conseil municipal** en quoi l'habitat participatif pourrait répondre aux préoccupations de sa commune.

Les différents enjeux et valeurs portés par le mouvement de l'habitat participatif



Extrait du *Livre blanc de l'habitat participatif*,
 Coordin'action nationale des associations de l'habitat participatif.

Initier un projet

Trois questions à Gérard Avril, maire de Forcalquier

Comment les deux projets d'habitat participatif ont-ils démarré à Forcalquier ?

Tout d'abord, c'est une volonté politique de la municipalité de contribuer à la réalisation de différentes formes d'habitats nouveaux, écologiques et adaptés aux besoins de la population. Dès 2009, elle a proposé un projet d'éco-hameau en partenariat avec un promoteur social. Malheureusement, après deux années de travail, ce projet n'a pas abouti pour diverses raisons, notamment la faible adhésion des bénéficiaires potentiels.

Qu'à cela ne tienne, la commune a persévéré en souhaitant renforcer la dimension participative et a donc adhéré au Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP). Ce réseau nous a donné l'idée, en 2013, de lancer un appel à projets sur deux terrains appartenant à la Ville. Le processus comprenait plusieurs étapes, permettant de vérifier la capacité des candidats à mener leur projet à terme. Le choix s'est avéré payant car, si l'un des deux groupes n'a pas pu établir sa faisabilité, le second groupe d'habitants, nommé Les Colibres, a pu s'inscrire jusqu'au bout dans cette démarche et trouver les moyens de la réalisation. Cela a permis l'émergence d'un habitat participatif en autopromotion de onze logements livrés fin 2017 qui, aujourd'hui, fonctionne très bien.

Forte de cette expérience, la commune s'est lancée dans un deuxième projet, plus grand, plus ambitieux, avec un axe fort sur la mixité sociale et intergénérationnelle. À cette fin, la commune a de nouveau réservé un foncier adapté et s'est fait accompagner par la SCIC Regain, spécialisée dans ce type de montage, ce qui nous a permis de construire un partenariat avec un organisme HLM.

De quelle façon avez-vous accompagné ces deux projets dans votre commune ?

Dans le cas du projet privé Les Colibres, la commune a animé un comité de pilotage pendant tout l'appel à projets associant services de l'État, Région et Parc du Luberon, jusqu'à la validation du permis de construire qui a entraîné la cession du terrain. Cela a permis d'aider le groupe dans ses démarches tout en garantissant que le projet reste conforme aux enjeux définis par la commune.



M. Volontaire va maintenant à la rencontre de Gérard Avril, maire de Forcalquier, pour l'interroger sur la manière dont la ville a accompagné le projet des Colibres à partir de 2013, puis le second projet des Cooplicots depuis 2018.

En ce qui concerne le deuxième projet, actuellement en cours, la commune s'est engagée à céder le terrain à un promoteur social, la Maison familiale de Provence, qui sécurise le projet en assurant son préfinancement et la conduite de l'opération de construction. La qualité du projet est contractualisée à travers une convention tripartite annexée à l'acte de cession et signée par MFP, l'association des habitants et la mairie. Cette convention définit la méthode participative et les grands objectifs : l'accessibilité économique qui prévoit de l'accession sociale et du locatif social, une démarche écologique et durable avec un objectif BDM Or pour la construction, enfin la mixité sociale et intergénérationnelle du groupe d'habitants dans le but de favoriser une sociologie équilibrée.

Quelles sont selon vous les clés de la réussite ?

Il faut d'abord une volonté politique forte pour proposer un projet innovant, ambitieux, durable et adapté. Il faut également laisser le temps aux porteurs du projet de construire leur démarche participative et le projet architectural. Il est nécessaire de se faire accompagner par des professionnels spécialisés. Enfin, nous faisons le pari de la confiance envers un groupe d'habitants volontaires, motivés, avec lequel nous travaillons en étroite collaboration.

Mobiliser les habitants

Trois questions à Vincent Delahaye, conseiller municipal en charge des nouvelles formes d'habitat à Avignon

En tant qu'élu aux nouvelles formes d'habitat, vous avez souhaité développer l'habitat participatif sur Avignon. Comment avez-vous fait pour trouver les habitants ?

Dès notre arrivée en début de mandat municipal, en 2014, nous avons le désir de tenter l'implication des habitants. Notre engagement le plus fort en ce sens était la mise en place d'un budget participatif représentant annuellement 5% du budget d'investissement de la Ville, soit un million et demi d'euros. Côté habitat, nous souhaitions impulser diverses actions inscrites dans cette dynamique : auto-réhabilitation accompagnée, soutien fort de tiers-lieux et habitat participatif. Sur ce dernier point, le choix que nous avons retenu était le lancement d'un appel à projets en 2015 avec un engagement de la Ville sur quatre points : réservation de trois terrains destinés à ces projets, soutien de la constitution des groupes en phase 1 (réponse à l'appel à projets) avec mission confiée à un accompagnateur d'habitants (Regain), application d'une décote sur le prix du terrain selon la qualité du projet, communication spécifique de la Ville sur l'habitat participatif.

Les habitants arrivent-ils à tenir pendant toute la durée du projet ?

Diversement. Il y a ceux qui restent, ceux qui partent et ceux qui arrivent. Le temps normal de l'élaboration d'un projet d'habitat est déjà long en soit. Y ajouter la vie du groupe est le challenge. Beau, mais complexe. Nous observons que pour qu'un projet tienne dans la durée, il faut que les groupes soient accompagnés dans leur singularité tant dans leur animation que sur les aspects techniques : constitution du groupe et ingénierie de projet jusqu'à l'étude de faisabilité.

Quels sont selon vous les points de vigilance à observer avant d'embarquer des habitants dans ce type de projet ?

Si la collectivité est à l'impulsion de la démarche, il est indispensable de valider très précisément la capacité foncière ou immobilière à accueillir ces initiatives, et de bien évaluer la capacité des services et des partenaires éventuels (sociétés d'aménagement, agences d'urbanisme) à accompagner l'habitat participatif. Plus encore, il faut que les services concernés acceptent cette nouvelle façon de « faire » la ville, avec l'impérative nécessité



Monsieur Volontaire va assister à une conférence sur l'habitat participatif organisée par le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) où il assiste à l'intervention de **Vincent Delahaye**, élu en charge des nouvelles formes d'habitat à Avignon, interrogé par l'animatrice de la table ronde.

d'un partage permanent des informations. Et cette acculturation à l'implication des citoyens n'est pas des plus simples si l'on veut que celle-ci devienne un vécu positif et non intrusif car la proposition d'une démarche plus participative de la Ville est prise tout à fait au sérieux par les habitants ! Mais lorsque la confiance s'instaure, ceux-ci sont confortés dans cette démarche qu'ils se réapproprient et le groupe peut développer une persévérance à laquelle il était difficile de s'attendre au démarrage.

Les différentes formes d'habitat participatif



Regain organise un voyage d'étude pour les élus afin de visiter quatre projets d'habitat participatif en PACA.



Kairos, un projet en autopromotion à Draguignan

Site : 3 ha de vignes et d'oliviers à 1,5 km du centre-ville, une bastide qui abrite 2 logements et des ateliers

Logements : 20 logements neufs dont la moitié réalisés en partenariat avec un acteur du logement inclusif

Montage juridique : SCIA

Avancement (juillet 2020) : finalisation conception architecturale et montage juridique & financier, recherche des derniers habitants

Espaces mutualisés : salle commune, atelier bricolage, 3 chambres d'ami.e.s, buanderie, caves

Le projet sera réalisé en autopromotion : mise en commun des ressources et des moyens humains depuis la conception jusqu'à la réalisation d'un habitat sur mesure correspondant aux besoins et attentes, en termes d'espaces, d'équipements et de qualité.

Trois orientations ont guidé le groupe. Tout d'abord, l'intergénérationnel avec ses avantages attendus : l'entraide, la transmission mais aussi grâce à quelques retraité.e.s « infatigables », permettre aux jeunes adultes qui travaillent d'être moins sollicité.e.s. La vie culturelle ensuite : plusieurs musiciens et plasticiens du groupe font vivre les ateliers et les ouvrent sur l'extérieur pour des stages, des concerts et des expositions. Enfin, la prise en compte du vieillissement par les membres du groupe concerné.e.s, dans la perspective de rester autonomes et de ne pas peser sur les plus jeunes.

La hameau du Villars à Trigance, un lotissement participatif en autoconstruction

Logements : 6 en accession et 4 en locatif social

Montage juridique : association syndicale libre + bailleur social (Foncière Chênelet)

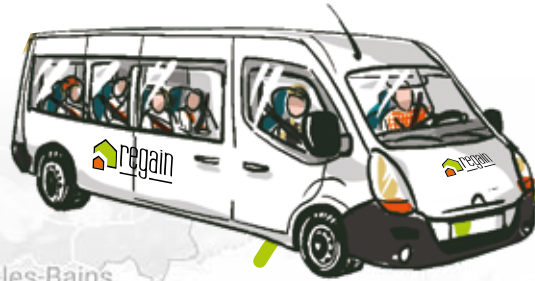
Avancement (juillet 2020) : permis d'aménager en cours

Espaces mutualisés : salle et cuisine commune, dortoir, atelier

Un hameau au milieu de la forêt, construit dans l'esprit des villages d'antan : autour d'une place commune, à partir des compétences et ressources de chacun.e, où le lien social est au cœur du quotidien – voilà la volonté de la commune de Trigance (200 habitants) au lancement de ce projet.

Le collectif d'habitant.e.s n'a pas beaucoup de ressources économiques : ils privilégient l'autoconstruction pour « faire ensemble » et réduire les coûts. Le montage en écohameau, inspiré du lotissement, permet d'allier quatre logements sociaux, six parcelles individuelles à bâtir (en chantier collectif), des espaces communs et un bâtiment d'activités porté par la commune.

Élodie, Étienne et Lila, membres du collectif : « *Nous souhaitons être acteur de notre mode d'habiter et faire nos choix de façon consciente afin d'occuper un logement sain au centre d'un environnement naturel.* »



Les Pipistrelles de la Durance à Mallemort, en partenariat avec la Coopérative HLM Maison Familiale de Provence

Logements : 30 logements dont 15 en accession sociale et 15 en locatif social

Montage juridique : accession et locatif social avec un organisme HLM (MFP)

Avancement : recrutement des entreprises en cours, recrutement des habitant.e.s en cours

Espaces mutualisés : salle commune, chambres d'ami.e.s, buanderie, stockage

Installé au cœur d'un parc de 3 ha peuplé de grands arbres et d'espèces protégées (dont les pipistrelles, ces minuscules chauve-souris qui ont donné leur nom au groupe), ce projet, lancé par la commune et porté par un organisme HLM, offre la possibilité de « gommer » les différences sociales : locataires et propriétaires, sans distinction, se retrouvent autour de grands paliers de convivialité, du corridor écologique et de la maison commune. Un ascenseur dessert les coursives afin de permettre, aussi souvent que possible, la rencontre des jeunes familles et des personnes âgées. Le bâtiment a été conçu avec sobriété et compacité afin de permettre l'emploi de matériaux biosourcés (bois et paille de riz).



L'Oasis du Canal à Lorgues, une réhabilitation en coopérative d'habitants

Logements : 7 familles

Montage juridique : coopérative d'habitants

Avancement : 7 logements réhabilités en 2017

Espaces mutualisés : jardin, salle et cuisine, gîte d'accueil

Les propriétaires de cette ancienne usine de tomettes ont choisi de créer une coopérative d'habitants afin de sortir ce bien de la spéculation. Les habitant.e.s, après avoir participé à la constitution de l'apport initial en fonction de leurs moyens de manière à permettre à la coopérative d'emprunter afin de réhabiliter le bâtiment, sont à la fois locataires de leur logement et propriétaires de part sociales.

Le projet répond à 4 objectifs :

- retarder la perte d'autonomie en combattant solitude et isolement ;
- permettre l'accès au logement à des personnes disposant de revenus modestes ;
- faire participer chaque habitant aux décisions par une gestion collective du lieu ;
- promouvoir la rencontre et l'ouverture sur la cité grâce à un lieu d'accueil temporaire.

Françoise Féminier, fondatrice du lieu et coopératrice : « *Nous gérons ensemble ce lieu. Grâce à la propriété collective, nous savons qu'après notre disparition notre bien ne sera pas la proie des promoteurs et autres spéculateurs immobiliers.* »

Guide de l'habitat participatif

LIVRET CITOYEN

Pourquoi pas moi ?



LIVRET CITOYEN : POURQUOI PAS MOI ?

LIVRET GROUPE : FONDRE UN PROJET

LIVRET ÉLU : LE LOGEMENT DE DEMAIN



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



RÉGION
SUD
PROVENCE
ALPES
CÔTE D'AZUR



LEADER



L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

SOMMAIRE GÉNÉRAL

LIVRET CITOYEN

L'habitat participatif, pourquoi pas moi ?

Les valeurs	4
Le vivre-ensemble	5
L'écologie	6
Quel habitant participatif êtes-vous ?	7
Une grande créativité architecturale	10
Trois conseils pour démarrer	11
Pour aller plus loin	12

LIVRET GROUPE

Fonder un projet d'habitat participatif

Vision globale d'un projet	15
Poser un cadre de sécurité	16
Prendre des décisions collectives	17
Se rassembler autour d'une vision partagée	18
Rencontrer les élus, trouver un terrain	19
Trouver le bon statut juridique	20
Combien ça coûte ?	21
L'architecture	22

LIVRET ÉLU

Le logement abordable, écologique et solidaire de demain

Qu'est-ce que l'habitat participatif ?	27
L'habitat participatif au service des politiques publiques	28
Initier un projet	29
Mobiliser les habitants	30
Les différentes formes d'habitat participatif	31

Illustrations : © Lisa Isirdi 2020
Crédits photos : © Regain



Fête d'inauguration des Colibres à Forcalquier, 2019

L'ÉDITO DE CHARLOTTE

« S'impliquer dans un projet d'habitat participatif, c'est être investi à sa mesure dans les évolutions à venir »

Je suis convaincue que s'engager en tant qu'individu dans un projet d'habitat participatif, c'est devenir acteur de transformations qui font sens à différents niveaux.

Avant tout, c'est choisir de ne pas rester seule, de changer quelque chose à sa vie et de faire un pas vers une transformation personnelle. Je constate qu'un grand nombre de personnes qui se lancent dans un projet sont portées par un désir de se mettre en lien avec d'autres, de vivre au quotidien des relations plus solidaires et plus justes. Elles souhaitent mettre leur énergie et leur enthousiasme au service du collectif, cultiver des valeurs de générosité et de responsabilité. Et elles ne se trompent pas ! Prendre part à la construction d'un habitat participatif c'est vivre des moments de partage et de joie : un anniversaire célébré avec plus de monde que d'habitude, des réunions où l'on s'engueule comme on rigole, des moments plus intimes où l'on apporte un soutien à un voisin. La vie au sein d'un habitat participatif crée un vrai sentiment d'appartenance qui se nourrit des petits malheurs et des grands bonheurs du quotidien !

Une fois cette énergie individuelle agrégée à d'autres, le collectif en tant qu'entité devient également porteur de transformations à l'échelle locale. Je suis persuadée qu'un groupe d'habitants a la

capacité de développer d'autres manières d'habiter un territoire, d'être vecteur de lien social : organiser une projection dans la salle commune, proposer des ateliers créatifs ou un cours de yoga ouverts à l'extérieur sont autant d'initiatives que peuvent porter des projets d'habitat participatif ouverts sur leur quartier, leur commune, en milieu urbain ou rural. Ce faisant, le collectif propose un modèle et peut donner envie à d'autres citoyens de s'engager dans la même démarche en vue de produire, à terme, des territoires où le logement sera pensé, conçu et vécu de façon écologique et solidaire.

Enfin, s'impliquer dans un projet d'habitat participatif, c'est être investi à sa mesure dans les évolutions à venir. C'est faire quelque chose par soi-même afin de participer à la transformation d'une époque que l'on souhaite plus douce, plus humaine et plus poétique.

Alors, si vous sentez au fond de vous un soupçon d'énergie créative, d'optimisme et de persévérance, je ne peux que vous encourager à emboîter le pas à Jules et Julie que nous allons suivre dans ce livret : cultiver votre intérêt jusqu'à le transformer en engagement dans un projet qui fait sens !



Charlotte Garcia,
accompagnatrice
de projets à Regain

Les valeurs

Témoignage d'habitants : Claude et Lucie, Les Colibres



Julie visite quelques habitats participatifs qui ont réussi et interroge leurs habitant.e.s pour savoir comment ça se passe une fois installés. **Sa première rencontre se fait avec Claude et Lucie**, du projet Les Colibres à Forcalquier, un habitat participatif de onze logements.

Il paraît qu'en habitat participatif, on peut vivre selon ses valeurs. Ça donne quoi pour vous ?

L'habitat participatif est le lieu où nous pouvons donner vie à nos valeurs, où nous pouvons les mettre en pratique et cheminer avec elles. Ainsi, l'une des valeurs essentielles est le soin que nous accordons à nos enfants et à nos parents vieillissants. Pouvoir accueillir ces derniers dans cet espace afin de leur offrir leur dernier lieu de vie, entourés de leurs petits-enfants, d'autres enfants et d'adultes prévenants est l'une des raisons pour lesquelles nous sommes pleinement satisfaits d'avoir choisi ce type d'habitat.

Au quotidien nous faisons l'expérience du soutien réciproque, de la bienveillance et de l'altruisme. C'est notre façon de nourrir et d'entretenir ce lien social essentiel qu'implique notre engagement en habitat participatif. Les temps festifs permettent aussi de vivre des moments de joie et de légèreté.

Il nous importe également de réduire notre empreinte écologique au travers d'un lieu de vie éco-responsable dans sa construction, économe en énergie, en déchets urbains (compost - toilettes sèches) et en temps de transports domicile-travail (co-voiturage), toutes actions que nous mettons en œuvre collectivement aux Colibres.



Le vivre-ensemble

Témoignage d'habitants : Audrey, Les Choux Lents

**Bonjour Audrey ! Alors, comment ça se passe pour vous l'habitat participatif ?
Pas trop dur à vivre le collectif au quotidien ?**

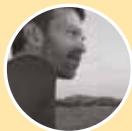


Jules va de son côté à la rencontre d'Audrey, initiatrice avec son mari du projet d'habitat participatif Les Choux Lents, près de Lyon, dans lequel ils vivent depuis 2012. Les sept foyers qui composent ce collectif bénéficient chacun d'un appartement dans un ancien corps de ferme, ainsi que de nombreux espaces communs.

Pas du tout ! Avec nos deux enfants, nous profitons du quotidien avec délice. Le vivre-ensemble n'est pas toujours idéal. Il m'est ainsi arrivé d'être en conflit avec une de mes cohabitantes pendant quelques mois. Mais c'est vraiment dérisoire au regard de tous les petits bonheurs que nous récoltons : si j'ai une course à faire alors que le petit fait sa sieste, je confie le babyphone à mes voisins du dessus ; parfois quand je rentre du travail je découvre une soupe fumante dans la cuisine commune avec un mot : "Servez-vous !" ; quand nous rentrons de vacances, les bras pleins de bagages, nous demandons à un cohabitant de venir nous chercher à la gare. Le jour où j'ai dû emmener mon petit de trois mois à l'hôpital, la grande a été entièrement prise en charge par une chaîne de solidarité des cohabitants. À cela s'ajoute tous les moments où j'ai besoin d'une oreille attentive auprès de laquelle décharger ma colère ou ma tristesse, et que je trouve auprès d'un.e cohabitant.e, le tout accompagné d'une tisane ou d'une petite liqueur.



Julie et Jules questionnent maintenant Bijan Azmayesh, architecte du cabinet Ostraka qui a réalisé Les Colibres à Forcalquier. Ils aimeraient vraiment vivre dans un projet écologique.



LE CONSEIL DE PIERRE-CHARLES

L'architecte est un acteur essentiel du projet. Dès que vous aurez identifié le terrain de vos rêves, ne tardez pas à en contacter un afin d'avoir une idée de la faisabilité urbanistique et du coût de votre futur projet (cf. livret Groupe).

L'écologie

Trois questions à Bijan Azmayesh, architecte des Colibres

Un projet d'habitat participatif est-il nécessairement écologique ?

Pour ma part, quel que soit le projet, je ne le conçois pas autrement que de façon écologique, raison pour laquelle j'apprécie de travailler avec des collectifs d'habitat participatif qui ont très généralement ça dans leur ADN. Un promoteur immobilier classique va en faire le moins possible pour rentrer dans la réglementation tandis qu'un groupe en autopromotion va aller aussi loin vers l'écologie que ce que son budget lui permet et sera souvent plus audacieux dans ses choix. Ce n'est pas la même démarche.

Comment le fait de construire à plusieurs peut-il rendre le projet plus performant ?

En premier lieu, la performance écologique se retrouve dans la forme urbanistique des habitats participatifs : celle-ci permet de rendre possible une densité vivable qui réduit l'étalement urbain. Cela continue avec le choix de la maîtrise d'œuvre [l'architecte et ses bureaux d'études] : à plusieurs, on est mieux à même de bien choisir son architecte, de percevoir la sincérité de cœur et la compétence de ceux qui vont concevoir le projet. Puis le fait que tout un groupe porte cette vision génère de l'émulation et de la résilience

dans l'engagement écologique, lesquelles maintiennent le groupe dans ses choix essentiels même lorsqu'il traverse des difficultés. Enfin, plus les projets sont grands, plus on peut réaliser des économies d'échelle que l'on peut ensuite réinjecter dans la qualité de la construction.

Ces projets sont-ils plus ou moins coûteux que des constructions classiques ?

Il revient évidemment un peu plus cher de construire en ossature bois et en isolant biosourcé qu'en parpaing/polystyrène. Mais lorsque l'on fait de l'autopromotion, on économise par rapport à un maître d'ouvrage professionnel qui prend sa marge et des frais de commercialisation. Et on recherche l'excellence sur la qualité en optimisant les coûts, alors que le promoteur classique cherche d'abord à optimiser sa marge. Ce n'est pas le même regard sur le bâti. Il y a dans cette manière de construire une notion de satisfaction de l'habitant à laquelle s'ajoute le partage d'un idéal commun : faire du bien à la planète. Avec cette conscience, on préfère aller vers le *low tech*, vers un esprit frugal, une sobriété recherchée pour des raisons écologiques qui a aussi un impact économique.

Quel habitant participatif êtes-vous ?

Jules et Julie sont emballés ! Ils en parlent à une soirée à leurs ami.e.s. Coup de chance : l'un d'entre eux vient juste de trouver un test sur le site de Regain, et tous se mettent à le remplir pour savoir quel habitant participatif il ferait.

On rencontre toutes sortes d'habitant.e.s en habitat participatif et c'est tant mieux car nous sommes convaincus que la biodiversité d'un groupe est son principal atout ! Et vous ? Qu'est-ce que vous apportez ou apporteriez à un groupe d'habitant.es ? Découvrez-le en répondant à ce petit test : classez vos réponses par ordre de priorité (mettez 5 points à celle qui correspond à votre première intention jusqu'à 1 point à celle qui vous correspond le moins).

1. Un nouvel habitat participatif démarre dans votre ville. Vous vous lancez dans ce projet, parce que :

- a. C'est une excellente solution pour trouver un logement écologique à bon rapport qualité-prix
- b. Le collectif, c'est votre ADN
- c. Vous connaissez certains membres déjà engagés et vous adoreriez les avoir comme voisin.e.s
- d. C'est le moyen de mettre en œuvre de nouvelles techniques d'éco-construction
- e. C'est vous qui en êtes à l'initiative !

2. Un des membres du groupe s'investit nettement moins que les autres. Vous vous dites :

- a. Les absents d'aujourd'hui seront les présents de demain
- b. Peut-être a-t-il des soucis personnels ?
- c. Vous cherchez quel type de compétences il pourrait mettre au service du groupe
- d. Il pourrait se secouer un peu : dans un habitat participatif, tout le monde doit s'impliquer !
- e. Il est super sympa. Vous êtes bien content qu'il soit votre futur voisin

3. Il vous faut choisir le bon statut juridique. Pas si simple.

- a. Vous lisez tout ce que vous trouvez pour vous approprier le sujet
- b. Pas le choix, il faut se faire accompagner par un spécialiste !
- c. Chacun ses compétences : vous faites confiance à ceux qui maîtrisent le sujet dans le groupe
- d. Vous vous demandez quel impact aura ce choix sur la possibilité de revendre votre logement en cas de départ
- e. Avant de choisir le statut juridique, il faut faire un point sur les finances de chacun : les deux sujets sont interdépendants

4. Pour célébrer la promesse de vente sur le terrain, le collectif propose d'organiser une fête afin de présenter son projet à ses futurs voisins :

- a. Génial ! Vous faites partie de l'équipe des organisateurs
- b. C'est une bonne idée, il est préférable de mettre les voisins de son côté afin d'éviter les recours sur le permis de construire
- c. Il va y avoir pas mal de problèmes à régler : le terrain n'est pas encore à vous, il n'y a pas d'électricité
- d. Vous proposez d'aller sonner chez vos voisin.e.s pour les informer personnellement de cet événement
- e. Développer le projet prend déjà beaucoup de temps, vous ne pensez pas judicieux d'y ajouter une fête à organiser

5. Pendant une réunion avec l'architecte, vous avez un avis différent de celui du reste du groupe sur un point qui vous semble important. Votre première réaction :

- a. Vous avez déjà bien réfléchi à la question : vous argumentez pour mieux expliciter votre point de vue
- b. L'habitat participatif ce n'est pas la dictature de la majorité sur la minorité : vous insistez pour vous faire entendre
- c. Vous plaidez votre cause avec jovialité tant que tout le monde reste de bonne humeur et vous vous rangez à l'avis de la majorité dès que ça commence à râler
- d. L'essentiel, c'est la cohésion du groupe : vous acceptez de vous ranger sans problème à la majorité
- e. Vous demandez des clarifications afin de mieux comprendre la proposition. Vous pourriez changer de point de vue mais il reste encore à vous convaincre

6. Le jour de l'inauguration, un journaliste contacte le groupe en vue de rédiger un article sur votre projet ; il interroge chacun.e d'entre vous :

- a. Vous lui parlez de la constitution du groupe, de la qualité du lien qui lie les futur.e.s habitant.e.s et qui a permis d'arriver au bout
- b. Vous lui présentez les innovations de votre projet en matière d'éco-construction
- c. Vous brossez un historique nuancé de votre aventure : l'habitat participatif est une bonne solution mais il ne faut pas faire croire que c'est rose tous les jours
- d. Vous lui présentez le projet de société qui sous-tend votre démarche
- e. Vous lui parlez de votre grande salle commune et de tous les temps de convivialité que vous allez y vivre

7. Ça y est, vous y êtes ! Noël approche et vous craignez que la capacité des chambres d'amis ne suffise pas à accueillir tous les invités de chaque habitant. Lors de votre réunion mensuelle, vous cherchez la meilleure solution :

- a. Attribuer les chambres d'amis en priorité aux premiers inscrits
- b. Pas de souci, je passe mon tour : je laisserai ma chambre à mes ami.e.s et je dormirai sur le canapé de mon salon
- c. Mettre des matelas dans la salle commune et la transformer en dortoir collectif
- d. Utiliser les appartements vides de ceux qui partent en vacances
- e. Programmer un système de réservation sur l'intranet de manière à comptabiliser le nombre de nuits réservées par chacun.e, en distinguant périodes de pointes et périodes ordinaires

Résultat du test :

Reportez vos réponses dans le tableau ci-dessous (5 points pour votre première intention, 1 point pour la proposition qui vous correspond le moins) et additionnez les points pour savoir quel habitant participatif vous feriez.

	La visionnaire	L'expert	L'empathique	Le convivial	Le vigilant
1	e=	d=	c=	b=	a=
2	d=	c=	b=	e=	a=
3	e=	a=	b=	c=	d=
4	b=	c=	d=	a=	e=
5	a=	e=	d=	c=	b=
6	d=	b=	a=	e=	c=
7	d=	e=	b=	c=	a=
TOTAL					

La visionnaire

Ce qui vous importe relève d'abord de la motivation politique. Vous vous sentez à l'aise dans le monde des idées et savez les exprimer. Vous êtes porteur.se d'une vision globale du projet, et de ce projet dans la société. Vous avez la capacité d'entraîner les autres car vous avez le sens des responsabilités et êtes prêt.e à les assumer. Vous souhaitez vous investir sur tous les sujets ou presque car tout est interdépendant. L'avancée du projet est votre principale préoccupation, ce qui vous conduit parfois à ne pas porter une attention suffisante à la place de chacun dans le collectif.



L'expert

Ce qui vous importe est la qualité du projet (architectural, social). Vous aimez le travail bien fait et avez conscience que les aspects techniques ne doivent pas être sous-évalués. Vous êtes prêt.e à prendre des responsabilités dans votre domaine de compétence, à condition que celui-ci soit reconnu par le groupe. Vous pourriez vous investir dans un ou deux nouveaux sujets, mais pas tous : on ne fait bien que ce que l'on maîtrise bien et il faut accepter de déléguer aux personnes compétentes.



L'empathique

Ce qui vous importe est de pouvoir construire des liens profonds avec vos futurs voisin.e.s. Vous êtes très sensible aux relations entre chacun.e dans le groupe. Vous n'aimez pas les conflits et trouvez votre place en essayant d'apaiser les tensions, dans l'écoute attentive des besoins de chacun.e. Il vous arrive souvent de mettre vos préférences personnelles au second plan : le plus important est que le groupe fonctionne bien. Vous avez peu d'appétence pour les sujets trop techniques : l'habitat participatif est d'abord une affaire de vivre-ensemble.



Le convivial

Ce qui vous importe est la convivialité, le fonctionnement collectif de l'habitat participatif. Vous aimez les gens et êtes d'un naturel confiant. Vous avez le sens des événements qui rassemblent (fêtes, balades, repas partagés) et aimez vous impliquer dans leur organisation, ce que vous savez bien faire. Vous avez une certaine légèreté dans vos relations avec les autres qui est généralement appréciée. En revanche, vous n'investissez pas trop le côté technique du projet même si vous acceptez volontiers d'en prendre votre part à condition que l'on vous explique.



Le vigilant

Ce qui vous importe réside dans les intérêts objectifs du projet. Vous attendez d'être sûr.e avant de vous engager pleinement car vous êtes aussi très conscient.e des risques ; vous alertez d'ailleurs régulièrement le groupe à leur sujet. Vous êtes vigilant.e à ce que le collectif n'étouffe pas les individus et n'acceptez pas facilement de renoncer à votre point de vue personnel : si vous pouvez souvent « vivre avec », cela peut laisser de petites rancœurs. En fait, vous n'êtes pas vraiment sûr de pouvoir vous épanouir en habitat participatif mais plus vous avancez dans le projet, plus vous risquez d'y prendre goût. En fin de course, après avoir mis longtemps à vous engager, il se pourrait bien que vous fassiez partie des personnes les plus attachées à votre projet d'habitat participatif !



LE REGARD DE CHARLOTTE

Au fur et à mesure que l'on avance dans le projet et que la confiance grandit au sein du groupe, chacun.e est amené.e à prendre des initiatives dans les domaines où il.elle se sent à l'aise et est reconnu.e pour sa contribution au projet. Avec un peu de temps, tout le monde trouve sa place.

Une grande créativité architecturale



SCIA Les Allouiers à Gap, installation en 2016.



SCIA Kairos à Draguigan (vue d'architecte Architecture et Environnement), installation prévue en 2021.



SCIA Habrico à Briançon, installation en 2016.



SCIA Les Colibres à Forcalquier, installation en 2017.

Trois conseils pour démarrer

Jules et Julie se sont décidés, ils vivront en habitat participatif ! Reste à savoir comment démarrer un nouveau projet. **Ils assistent à une formation de Charlotte** qui leur expose les premières démarches d'un projet d'habitat participatif.

1

Me renseigner sur les dynamiques en cours

- En me rendant à des événements du réseau (FRHaP*, RNHP*, Festival Oasis)
- En consultant la carte des projets existants et la carte des futurs voisin.es sur habitatparticipatif-france.fr



2

Me former

- En me documentant (voir p.12)
- En suivant une formation organisée par REGAIN ou le RAHP*
- En allant visiter des habitats participatifs lors des JPO*.

3

Faire le point sur mon projet en précisant

- Mes attentes et mes aspirations : valeurs et philosophie, localisation, taille du groupe, prix, urbain/rural...
- Mes ressources : mon budget disponible (propriétaire ou locataire), mes compétences, ma disponibilité, mon énergie, ma capacité à travailler en collectif...



*

FRHaP : festival régional de l'habitat participatif PACA (www.frhap.com) ;

RNHP : rencontres nationales de l'habitat participatif (prochaines RNHP organisées à Lyon en juillet 2021 par Habitat & Partage) ;

RAHP : réseau des acteurs professionnels de l'habitat participatif ;

JPO : journées portes ouvertes de l'habitat participatif (chaque année au mois de mai - infos sur www.habitatparticipatif-france.fr)

POUR ALLER PLUS LOIN

Ouvrages (s'il n'y en avait que deux à lire)

- Audrey Gicquel, **Les clés de l'habitat participatif, Mes expériences du vivre-ensemble**, Éditions Yves Michel, 2020. Guide à la lecture facile et agréable tiré de l'expérience d'une accompagnatrice de projet qui vit elle-même en habitat participatif. Excellente approche des questions de gouvernance et un beau panorama des différents montages juridiques.
- Diana Leafe Christian, **Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats**, Écosociété, 2015. Un classique qui nous vient des États-Unis. Ce livre a inspiré Les Colibres pendant de nombreuses années.

Bibliographie plus complète sur www.regain-hg.org rubrique « Ressources sur l'habitat participatif ».

Formations (s'il n'y en avait qu'une seule à faire en PACA)

- « **S'engager dans un projet d'habitat participatif** », 3 jours en immersion à Forcalquier avec toute l'équipe de Regain pour faire le tour de tout ce qu'il faut savoir avant de se lancer dans un projet d'habitat participatif. Inscriptions sur le site de Regain.
- Voir également toutes **les formations proposées par des membres du Réseau des acteurs professionnels de l'habitat participatif (RAHP)** sur le site des accompagnateurs pro www.rahp.fr, notamment les formations professionnelles.

Pour commencer un accompagnement avec Regain

- « **Du diagnostic à la stratégie opérationnelle** » : une journée sur mesure dédiée à votre projet pour faire le tour de vos préoccupations principales (terrain, gouvernance, montage juridique) et mettre le projet sur de bons rails.
- « **Parcours SCIA** » : un accompagnement plus poussé et de longue durée pour accompagner le montage opérationnel de votre projet en société civile immobilière d'attribution (formation + modèles de documents + hotline).

Sites et réseaux de l'habitat participatif

- **L' incontournable site du mouvement français de l'habitat participatif** : www.habitatparticipatif-france.fr pour retrouver l'actualité nationale de l'habitat participatif, la cartographie des projets, de nombreux groupes de travail thématiques, des ressources. Plus qu'un site, c'est un portail à explorer.
- Le site de la **Coopérative Oasis** issue du mouvement des **Colibris** : www.cooperative-oasis.org
- Le site de la **Fédération française des coopératives d'habitants** : www.habicoop.fr
- Le site du **réseau national des collectivités pour l'habitat participatif** : www.rnchp.fr



Guide de l'habitat participatif

LIVRET GROUPE

Fonder un projet



Commission
«juridique»



Commission
«finances»



Commission
«vie de groupe»



Commission
«recherche du terrain»



Commission
«architecture»



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

LIVRET CITOYEN : POURQUOI PAS MOI ?

LIVRET GROUPE : FONDRE UN PROJET

LIVRET ÉLU : LE LOGEMENT DE DEMAIN

L'ÉDITO DE PIERRE-CHARLES

« De l'assemblage concerté des rêves individuels émerge progressivement une identité collective »

S'engager en habitat participatif, pour un collectif qui démarre, c'est entrer dans un processus d'apprentissage. Apprentissage d'une autre manière de fonctionner, qui soit à la fois efficace et épanouissante ; découverte aussi des nombreuses questions techniques que le groupe va devoir s'approprier : financement, statuts, urbanisme, architecture car c'est bien un projet immobilier qu'il s'agit de réaliser ensemble.

La première étape est de s'organiser en « mode projet », c'est-à-dire se répartir les tâches, comme le groupe Yakafaucon que nous allons suivre dans ce second livret et qui s'organise en commissions de travail afin d'explorer les différentes dimensions de l'habitat participatif. Progressivement, il se produit quelque-chose de mystérieux : les individus d'abord rassemblés sur la base d'une idée un peu vague commencent à « faire groupe ». En apprenant à prendre des décisions ensemble, en élaborant la raison d'être du projet, ces personnes convergent vers des objectifs de plus en plus clairs et des pratiques partagées. De l'assemblage concerté des rêves individuels émerge progressivement une identité collective qui fournit le socle

de l'intelligence collective, ce sel dont vous aurez du mal à vous passer après l'avoir expérimenté. Je suis pour ma part toujours surpris par la puissance d'outils de gouvernance comme la gestion par consentement ou l'élection sans candidat. Ces outils gagnent à être plus connus. Au début, ils surprennent : nous sommes tellement habitués à imposer nos points de vue, à voter afin de se départager ou à se condamner à des débats sans fin assez démotivants. Pourtant, après un bref apprentissage, on découvre une nouvelle manière de faire, qui respecte chacun et aide à construire ensemble. C'est passionnant !

Puis vient le temps de se lancer dans la réalisation du projet immobilier : comment trouver le terrain ? Sous quelle forme juridique s'organiser ? Construire en bois, en paille ? Combien ça coûte, tout ça ? Suivons à travers les pages qui vont suivre les Yakafaucons dans leur exploration de ces questions, qui au-delà de leur future maison les amèneront surtout à construire un formidable pouvoir d'agir !



Pierre-Charles Marais,
accompagnateur
de projets à Regain



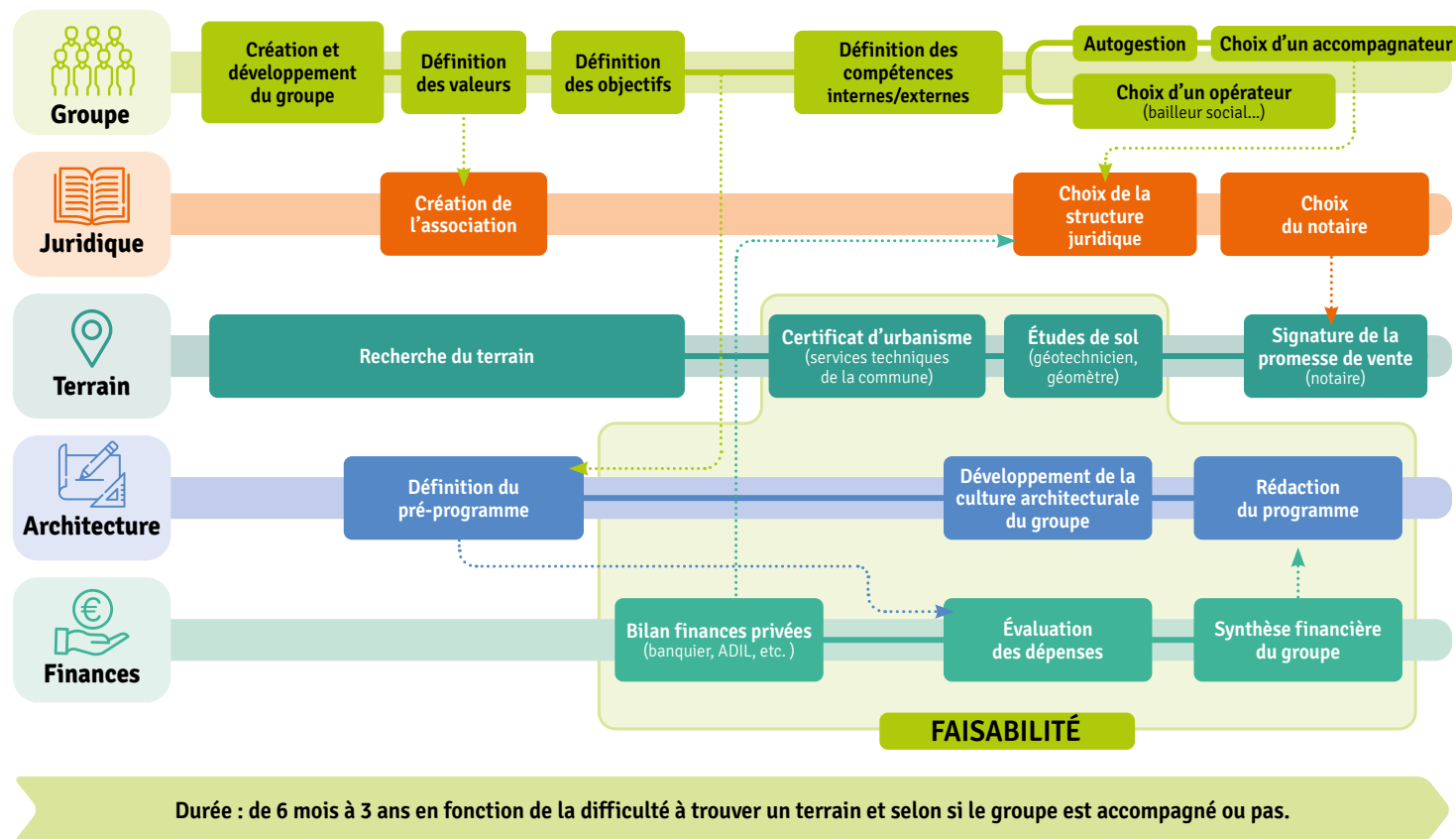
Maquette pour la conception participative avec les habitants des Pipistrelles de la Durance, Malmemort, 2020



Vision globale d'un projet

Première phase : structurer le groupe, définir les besoins et financer le projet

L'un des membres du groupe Yakafaucon consulte le guide de l'autopromotion d'éco-quartier Strasbourg, qui présente les cinq axes de développement d'un projet.



La commission « vie de groupe » va rencontrer le collectif des Cooplicots et les interroger sur leur fonctionnement. Cooplicot est un projet d'habitat participatif en création (juillet 2020) qui regroupe quarante-trois logements, réalisé en partenariat avec la municipalité de Forcalquier, un organisme HLM (MFP) et Regain.



« La première chose que nous avons fait a été de poser un cadre de travail, de fixer la limite entre les comportements souhaitables et ceux qui risquaient d'empêcher que tout le monde se sente bien dans le groupe. Après en avoir discuté, nous avons regroupé toutes ces règles dans une charte relationnelle. »

Poser un cadre de sécurité

La charte relationnelle

CHARTe RELATIONNELLE DES COOPLICOTS (EXTRAITS) :

Bienveillance : partir du principe que chacun.e veut du bien pour soi et pour les autres.

Équivalence : reconnaître la valeur et le pouvoir de chacun dans le groupe ; accorder autant de valeur aux points de vue minoritaires qu'aux points de vue majoritaires.

Principe de réalité : chacun.e accepte les contraintes liées au temps, au lieu et aux moyens matériels dont nous disposons ensemble.

Écoute respectueuse et attentive : éteindre les portables ; parler à tour de rôle ; laisser chacun s'exprimer jusqu'au bout ; écouter sans réagir immédiatement, éviter le « ping-pong » ; penser au lâché-prise sur sa façon de voir les choses ; éviter les apartés.

Expression constructive : garder la conscience que les jugements ne nourrissent pas la confiance et la sécurité du groupe : privilégier

l'expression de besoins et de demandes claires en évitant le plus possible les non-dits. S'assurer que ce que je veux dire sert le groupe.

Maitrise du temps de parole : chacun.e veille à formuler sa pensée avec concision et en évitant de se répéter. Chacun.e évite de monopoliser la parole. Rester concentré.e sur l'ordre du jour et éviter les digressions inutiles.

Convivialité et détente : le groupe souhaite préserver une place importante à la convivialité et à la bonne humeur ; une pause sera prévue par demi-journée.

Ponctualité : s'efforcer d'être à l'heure et ne pas déranger le groupe si on arrive en retard.

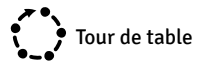
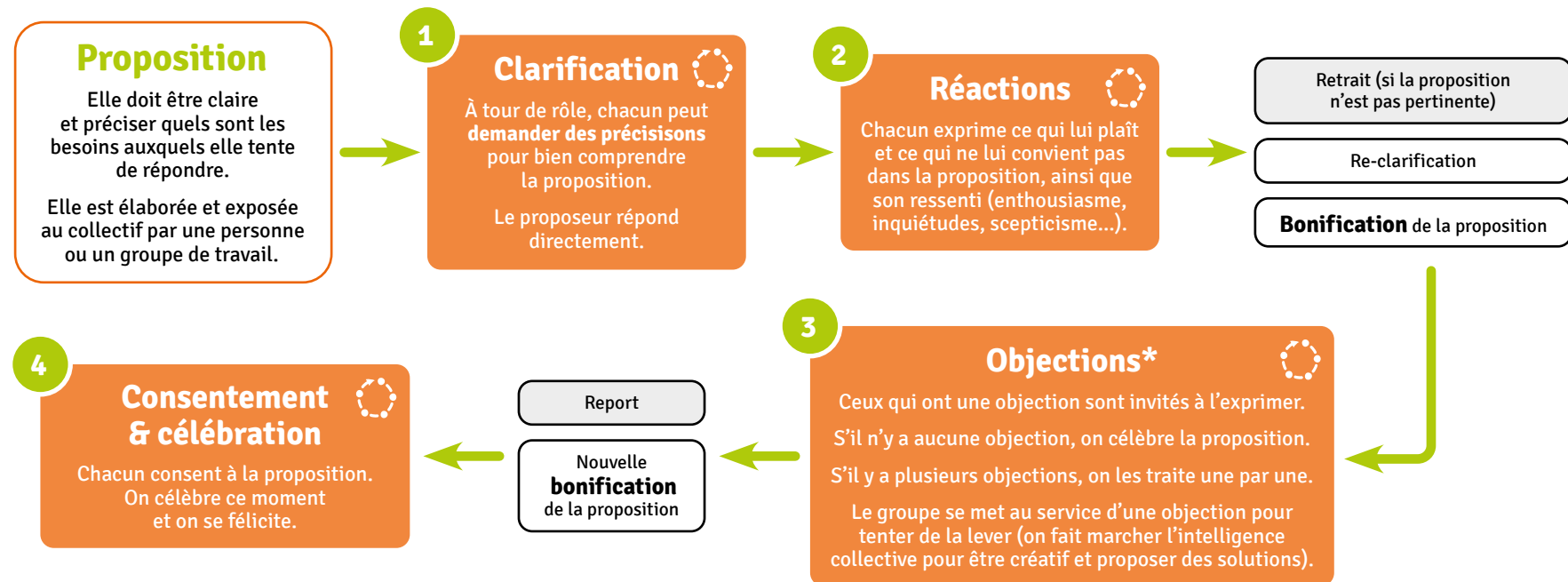
Respect du cadre : chacun s'engage à respecter ce cadre posé et à avertir le groupe lorsqu'il ou elle voit que celui-ci n'est pas respecté.

Prendre des décisions collectives

La prise de décision au consentement



« Autre outil indispensable à notre fonctionnement, un mode de décision permettant de stimuler notre intelligence collective. Pour cela, nous nous sommes formés à la **prise de décision au consentement**. Ce mode de décision permet de prendre en compte les contributions de chacun.e pour faire avancer le projet. Tout le monde est pris en considération, ce qui renforce le sentiment d'appartenance et permet d'éviter les conflits d'égos. Voilà comment cela fonctionne. »



* Une objection n'est pas une préférence, ni une autre proposition. C'est ce que je considère être une limite pour moi ou pour la mise en œuvre du projet. Elle doit être claire, raisonnable et argumentée. C'est un cadeau pour le groupe qui va permettre d'aller plus loin.



« **Puis nous avons défini notre raison d'être** : la motivation qui donne envie aux membres du groupe de construire ce projet et de vivre ensemble. La raison d'être exprime de façon concise la vision collective du groupe et définit ses valeurs fondamentales. »

Se rassembler autour d'une vision partagée

La raison d'être

« **Cooplicot est un lieu de vie participatif intergénérationnel, tourné vers l'écologie, l'entraide et la solidarité. Un quartier qui favorise les partages humains et matériels, les initiatives et l'ouverture sur le monde. Un projet où l'on invente de nouvelles façons d'habiter son logement, les espaces de vie partagés, la Cité.** »

Cette vision peut ensuite être approfondie dans une charte de projet qui définit plus précisément les valeurs, les principes de fonctionnement du groupe et les engagements réciproques de ses membres les uns vis-à-vis des autres.



LE CONSEIL DE PIERRE-CHARLES

Dès qu'un noyau suffisamment motivé est construit (au moins un tiers des futur.e.s habitant.e.s), et même si le groupe n'est pas complet, il est utile de suspendre la recherche de nouvelles personnes afin de consolider les engagements des pionniers : formaliser la vision, les grands axes de faisabilité, la recherche d'un terrain, l'organisation interne. Cela permettra de coopter dans un second temps des habitants qui partagent les mêmes objectifs que vous et pourront s'engager en connaissance de cause.

Rencontrer les élus, trouver un terrain

Trois questions à Béatrice Garcia, adjointe à l'urbanisme de Volx



La commission « recherche du terrain » va rencontrer Béatrice Garcia, adjointe à l'urbanisme de la commune de Volx (04), pour se renseigner sur l'aide que pourrait apporter une commune dans la recherche d'un terrain.



La commune est-elle un passage obligé pour notre projet d'habitat participatif ?

Des habitants ne sont pas tenus de venir présenter leur projet en mairie avant un dépôt de permis de construire mais dans le cadre d'un projet d'habitat participatif en autopromotion, un passage en mairie me semble préférable. Il est important pour les élus d'être informés d'un nouveau projet de logements qui verra le jour sur leur commune. Volx a adopté son nouveau PLU en 2019 (qui régleme les grandes orientations d'aménagement et de construction sur la commune) ; se tourner vers les élus permet aux futurs habitants d'être guidés sur les zones susceptibles d'accueillir un tel projet et aux élus d'entrer dans une relation de confiance et d'apporter le soutien nécessaire.

Quel type d'appui la commune est-elle susceptible de nous apporter dans la recherche de notre futur terrain ?

Une collectivité peut appuyer la recherche d'un terrain de différentes façons. Sur une commune de petite taille, la proximité avec les habitants permet aux élus d'avoir une connaissance assez fine des terrains disponibles et elle peut jouer un rôle de relais afin de mettre en lien des propriétaires de terrain sensibles à une démarche d'habitat participatif avec le groupe de futurs habitants. Elle peut également aider à identifier les contraintes liées au site et ses atouts. Dans certains cas, la commune peut proposer un terrain lui appartenant afin d'y développer ce type de projet.

Comment réussir son premier rendez-vous avec un.e élu.e ?

Il est important d'arriver avec un projet suffisamment réfléchi, défini et formalisé (un dossier de quelques pages qui expose les grands objectifs visés par le projet, le programme souhaité, le montage imaginé, etc.). Même si le projet n'est pas encore finalisé, il peut servir de base de discussion entre le collectif et la mairie afin d'entrer dans un échange constructif.

Il est également important de se présenter auprès des élus dans une posture de porteur d'un projet susceptible de représenter une opportunité pour la commune. J'invite un collectif à identifier en amont quels sont les besoins qu'une commune peut avoir en terme de dynamique territoriale (faire venir de nouvelles familles afin d'éviter une fermeture d'école, proposer des réponses au vieillissement, etc.) et de montrer comment leur projet peut apporter une réponse à ces besoins.



Au sein de l'équipe municipale de Volx, nous sommes très attachés aux valeurs de solidarité, de vivre-ensemble et d'écologie que nous inscrivons autant que possible dans nos différentes actions. L'habitat participatif est porteur des mêmes valeurs et je suis convaincue qu'une collectivité se doit de favoriser de tels projets porteurs de sens.

Trouver le bon statut juridique

Ce qu'en dit le notaire¹



Pour défricher la question, **la commission juridique va rencontrer un notaire** qui a déjà accompagné des projets d'habitat participatif.

Quel montage juridique proposez-vous aux groupes d'habitat participatif qui vous sollicitent ?

Pour réaliser une construction neuve en autopromotion, il est nécessaire que les futurs habitants se rassemblent au sein d'une société en sorte de se constituer en interlocuteur unique (maitre d'ouvrage) afin d'acheter le terrain, de déposer un permis de construire, de prendre les assurances obligatoires, de gérer les entreprises pendant la construction... La Société civile immobilière d'attribution (SCIA) me paraît bien adaptée car elle permet d'établir un lien clair et direct entre les parts sociales détenues par chaque sociétaire et le lot qui constituera son futur logement. Au choix du groupe, ce logement lui sera attribué en jouissance ou en pleine propriété après la fin de la construction.

Comment finance-t-on les projets en SCIA ?

Contrairement à une SCI classique, la SCIA permet à chaque sociétaire d'emprunter à la banque comme s'il s'agissait d'un prêt immobilier classique. Ce type de société a un fonctionnement assez proche de

celui de la copropriété, ce qui permet de transmettre ou de vendre plus facilement son logement. L'attribution en jouissance permet de conserver la SCIA après la fin de la construction afin de garder une structure de gestion unique qui facilite le fonctionnement collectif et autorise un droit de regard de ceux qui restent sur un nouvel arrivant en cas de mutation sur un lot.

Quel est le bon moment pour rencontrer son notaire ? Et combien de temps faut-il prévoir pour monter une SCIA ?

Le groupe doit aller voir son notaire dès que possible pour une première rencontre. Mais le travail ne commence réellement que lorsqu'un terrain a été identifié et que le groupe est complet ou presque. La SCIA est une société qui prend du temps à constituer, notamment parce que sa forme particulière nécessite de décrire précisément les futurs lots d'habitation et leurs poids respectifs dans le budget global de manière à déterminer la répartition du capital entre les associés. Il faut donc avoir réalisé un projet architectural et un état descriptif de division avant de pouvoir immatriculer la société.

¹ L'entretien qui suit est réel, mais les notaires étant interdits de publicité, nous ne pouvons divulguer son identité.



La commission finance va rencontrer Pierre, habitant des Colibres, pour comprendre le budget de leur projet de 11 logements en autopromotion à Forcalquier, dont les espaces partagés ont tous été réalisés en autoconstruction.



LE CONSEIL DE PIERRE

Ne pas oublier de souscrire aux assurances obligatoires, notamment la Dommage-Ouvrage. C'est un surcoût (1% à 2% du coût des travaux HT) mais, d'une part cette assurance est vraiment utile en cas de malfaçons, et d'autre part, sans assurance, il n'est souvent pas possible d'obtenir un emprunt bancaire.

Combien ça coûte ?

Le budget d'opération des Colibres

ACQUISITION	
Coût du terrain	340 000,00 €
Frais divers (notaires, géomètre, huissiers) + taxes	39 557,30 €
Lot 1 - Viabilisation du terrain + réseaux	200 844,55 €
TOTAL	580 401,85 €

HONORAIRES	
Honoraires maîtrise d'œuvre	199 496,09 €
Honoraires BE géologique + OPC + CSPPS + CT	33 138,02 €
Honoraires AMO (accompagnement)	30 297,20 €
Assurances	25 941,39 €
Frais administratifs et financiers divers	3 543,98 €
TOTAL HONORAIRES	292 416,68 €

« Aux Colibres, nous avons construits 806 m² de surfaces privées auxquelles s'ajoutent 200 m² de surfaces communes, soit 1000 m² bâtis au total. Rapporté à la surface habitable des appartements, le prix de revient du projet (espaces communs compris) était donc de 3199 € TTC/m². Le projet ayant bénéficié d'une subvention régionale de 118 644,50 €, il est revenu au final en moyenne à 3050 € TTC/m² habitables. »

TRAVAUX	
Lot 2 - Gros œuvre	132 600,00 €
Lot 3 - Ossature bois, isolation façade	601 036,21 €
Lot 4 - Étanchéité	61 788,01 €
Lot 5 - Menuiseries extérieures	157 978,01 €
Lot 6 - Serrurerie	103 044,60 €
Lot 7 - Doublages cloisons, faux plafonds	113 652,71 €
Lot 8 - Menuiseries intérieures, parquets	57 575,05 €
Lot 9 - Carrelage, sols souples	53 876,78 €
Lot 10 - Peinture nettoyage	26 173,29 €
Lot 11 - Plomberie chauffage	129 723,25 €
Lot 12 - Électricité	113 879,46 €
Lot 13 - Jardin	21 119,13 €
Lot 14 - Photovoltaïque	43 200,01 €
Test étanchéité air, eau, électricité, divers chantier	6 082,77 €
TOTAL TRAVAUX HORS AUTOCONSTRUCTION	1 621 729,28 €

MATÉRIAUX AUTOCONSTRUCTION	
Autoconstruction (hors dalle et réseaux)	83 995,79 €
TOTAL MATÉRIAUX AUTOCONSTRUCTION	83 995,79 €

TOTAL TRAVAUX	1 705 725,07 €
TOTAL	2 578 543,60 €

L'architecture

Trois questions à Martin Drescher, architecte participatif



La commission architecture va rencontrer Martin Drescher de l'agence A-Graf, un architecte qui a déjà travaillé sur de nombreux projets participatifs (Avignon, Saillans, Nyons, Forcalquier).

Quelles sont les qualités qu'un groupe doit chercher chez un architecte pour réussir son projet d'habitat participatif ?

La première qualité d'un architecte qui fait du participatif est sa capacité à admettre qu'il n'est plus tout seul au sommet de la pyramide. Il doit déposer son projet architectural sur la table et le partager avec les habitants. Ce n'est plus l'architecte qui fait autorité, c'est le projet partagé. Il devient accompagnateur et pas seulement expert concepteur, ce qui implique écoute, pédagogie et une relation plus égalitaire avec les habitants. Cela ne peut se faire que s'il est convaincu de la possibilité de l'intelligence collective. Il lui faut accepter ce temps passé au profit d'une Haute Qualité Relationnelle. Pour moi, le participatif a été comme un voyage dont je suis revenu différent, profondément transformé.

De quoi s'occupe l'architecte et qu'est-ce qui restera sous la responsabilité du groupe ?

Une mission complète d'architecte est composée de deux phases : la conception du projet, puis le suivi des travaux. La dimension participative est particulièrement présente pendant la phase de conception durant laquelle on peut organiser plusieurs ateliers pédagogiques et entretiens individuels sur les sujets à propos desquels le groupe doit faire des choix (implantation des bâtiments, principes constructifs et matériaux, personnalisation des logements). L'équipe de maîtrise d'œuvre propose, chiffre et conseille mais c'est le groupe qui valide les décisions. En autopromotion, l'architecte ne peut cependant pas remplacer le groupe dans son rôle de maître d'ouvrage : il n'y a que lui qui puisse définir ses besoins, trouver un terrain et des financements, souscrire les assurances, contractualiser avec les entreprises.



À quel moment conseillez-vous de venir voir l'architecte et à partir de quel moment sera-t-il nécessaire de contractualiser la relation ?

Avant de pouvoir contractualiser, le groupe d'habitants doit se structurer autour d'une idée commune, construire un socle de connaissances, savoir prendre des décisions collectives et pouvoir assumer ses responsabilités de maître d'ouvrage, comme passer une commande claire à l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il est utile que le groupe se fasse d'abord accompagner par un AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) qui pourra l'aider dans son fonctionnement mais aussi dans le montage technique du projet immobilier. La première mission rémunérée consiste en l'élaboration de l'esquisse (implantation, formes générales, premier chiffrage) dès que le groupe a trouvé son terrain et le financement du projet. Mais il est possible de contacter l'architecte en amont, ce qui nous permet de prendre connaissance de la philosophie et des enjeux du collectif. Ceci nous donne l'occasion d'adresser au groupe un premier retour informel sur la faisabilité et le coût approximatif de son projet.



Guide de l'habitat participatif

LIVRET ÉLU

*le logement abordable,
écologique et solidaire de demain*



UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen Agricole
pour le Développement Rural



L'EUROPE INVESTIT DANS LES ZONES RURALES

LIVRET CITOYEN : POURQUOI PAS MOI ?

LIVRET GROUPE : FONDER UN PROJET

LIVRET ÉLU : LE LOGEMENT DE DEMAIN