

Habitat participatif – Les Champs Libres



Atelier flash « Déplier les problématiques »
15 novembre 2018

Vision d'ensemble du processus

Après plus d'un an d'interruption dans l'accompagnement du groupe d'habitat participatif, les habitants ont senti qu'ils étaient confrontés à une situation sensible, en passe de devenir conflictuelle, et à leur initiative ont sollicité l'aide de Wigwam pour apprendre à dénouer un problème complexe, et pour trouver des outils pour prendre une décision quand « tout le monde n'est pas d'accord ».

Inspiré des méthodes de CPS (creative problem solving) et de gouvernance partagée (Université du Nous), **l'atelier avait pour objectifs** de :

- *Présenter au groupe des outils pour clarifier une problématique et prendre une décision par consentement*
- *Montrer toute la créativité qu'il peut y avoir à déplier des problématiques, et résister à la tentation de vouloir les résoudre tout de suite, car un problème divergent ne peut pas être résolu simplement*
- *Poursuivre l'accompagnement en développement personnel du groupe et son cheminement comme « organisation apprenante »*

Les pages suivantes font la **synthèse et l'analyse des enjeux identifiés** et listent quelques premières propositions pour aider le groupe à poursuivre la réflexion.



Quelques rappels théoriques...

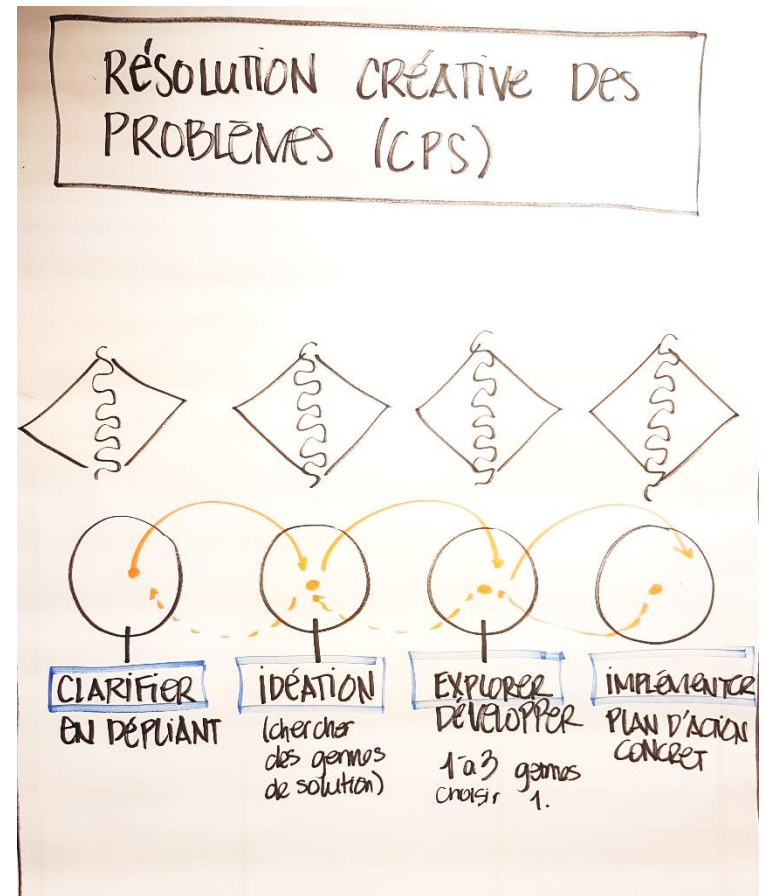
QUELQUES RAPPELS THÉORIQUES...

1. Bien distinguer ce qui relève des faits – croyances – biais pour éviter les « on-dits » :

- les « faits », éléments d'information objectifs et factuels qui peuvent être prouvés ;
- les « croyances », présomptions personnelles basées sur notre expérience ou culture et que l'on tend sans s'en rendre compte à prendre pour des faits, donc à vérifier ;
- les « biais », ou préjugés subjectifs trahissant un jugement.

2. Prendre le temps de comprendre ce que vit l'autre, en empathie, d'où l'intérêt de s'aider de la communication non violente.

3. Avant prise de décision, bien distinguer une objection forte d'un « je ne suis pas tout à fait d'accord mais je peux vivre avec ».



D'où viennent nos problèmes ?

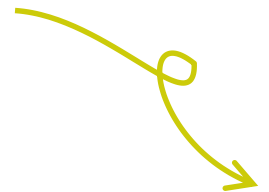
LES PRINCIPAUX PROBLEMES NOUS SEMBLENT VENIR DE :

1. Un manque de communication entre les parties prenantes (*baillieur, architectes, paysagiste, élus, habitants*) et plusieurs décisions actées par souci d'efficacité sur une perception biaisée de ce qui est « juste », en constatant aujourd'hui que : « ce qui est juste pour moi ne l'est pas forcément pour l'autre »
2. Une notion d'inéquité basée sur des critères incomplets, et principalement sur une différence de ratio m^2 intérieur / m^2 extérieur – critère en apparence objectif
3. Une équité qui est subjective. « Est-ce que $1m^2$ de soleil amène autant de bien-être à mon voisin qu'à moi ? » « Qu'est ce que veut dire intime pour moi ? Et pour mes voisins ? »



DEFIS CREATIFS A RELEVER :

1. **Sur quelle base évaluer « l'équité » ?** Comment faire pour intégrer davantage l'ensemble des indicateurs possibles (une vingtaine d'indicateurs identifiés p.11) tout en en faisant un outil de connaissance du groupe ?
2. **Comment redéfinir et requestionner le sens de termes génériques comme l'intimité, le calme, le bien-être...** (voir liste p.11) pour requestionner nos croyances et assurer que tout le monde soit confortable ?
3. **Comment faciliter la communication entre les parties prenantes et construire une culture commune d'information** (les « faits », vérifiables) pour éviter les malentendus et les croyances, tout en se rappelant que nous sommes dans un *dispositif apprenant* et que pour la plupart c'est la première fois, y compris pour le bailleur ?
4. **Comment faire un « pas de côté » dans la définition de nos besoins en lien avec le végétal** (nourricier, olfactif, esthétique...), une fois les limites publiques privées posées, pour reprendre le fil avec le paysagiste sur le plan général ?



5. Comment faire pour trouver un juste équilibre entre tout individuel et tout collectif sur les arbitrages suivants ?

« Chacun bénéficie d'un espace extérieur privatif »

« Il n'y a pas d'espaces extérieurs privatifs, les jardins, terrasses et loggias sont accessibles à tous à toute heure »



« Chacun travaille à trouver une solution jusqu'à satisfaction »

« Pour le collectif, chacun accepte la négociation avec souplesse dans la limite de son bien-être »



« Chacun note et juge son propre logement sur la base des critères qui sont importants pour lui »

« Le collectif note et juge chaque logement au cas par cas sur la base d'une grille de critères co-établie »



DES PREMIERES PROPOSITIONS...

Etablir un diagnostic fin pour se connaître et mieux identifier ce qui est « juste »

- Compléter la grille multicritère pour l'affiner si besoin
- Individuellement réfléchir aux critères qui ont de l'importance pour moi. Me rappeler que les mêmes critères ne seront pas aussi importants pour les autres que pour moi.
- Mettre en commun ses réflexions pour mieux se connaître au sein du collectif.
- Collectivement se mettre d'accord sur les critères les plus importants pour qualifier la qualité d'un espace extérieur.
- Sur cette base, « noter » chaque logement au cas par cas, collectivement

Chercher des propositions créatives pour « rétablir l'équité »

- Si la surface reste inchangeable et que les marges de manœuvre sont limitées (à vérifier par GHT), la compensation peut être cherchée ailleurs, avec créativité (financière, aide à l'entretien, ouverture de son espace au collectif sur des horaires choisis, mise en commun de matériel ou d'équipements, etc.)

Laisser le temps venir, et tester

- Le temps, et l'expérience des lieux au quotidien permettra de dire quel est la meilleure attribution possible et comment est-ce que chacun peut se sentir bien dans l'usage des lieux. Des solutions peuvent être prototypées, testées la première année pour un ajustement à la fin de l'année.

DES PREMIERES PROPOSITIONS...

Poursuivre l'accompagnement du collectif sur sa montée en autonomie

- Co-financer un cycle de formation en tant qu'association, éventuellement avec l'aide de subventions, pour poursuivre l'accompagnement du collectif sur son développement personnel, la gouvernance partagée, l'organisation apprenante... (CNV, formation facilitation, etc.)
- Un « échange » de membres de différents groupes sur Nantes peut être fait pour tirer des retours d'expériences ou pour aider en facilitation avec un regard neutre

Mettre de côté l'aspect « paysage » dans un premier temps pour poser les limites publiques / privées indépendamment de l'aménagement paysager, puis une fois ces limites fixées faire un « pas de côté » pour retravailler finement avec le paysagiste sur le végétal nourricier, olfactif, comme vecteur d'intimité, etc.



Le **tableau suivant** compile l'ensemble des problématiques pressenties pendant l'atelier, par catégorie. Ce tableau n'est pas exhaustif et peut être complété par le groupe mais montre déjà tout l'intérêt qu'il y a à prendre le temps de « déplier » un problème.

Catégorie	Enjeux
Équité / Egalité / Justice / Justesse	<ul style="list-style-type: none"> - « Nous n'avons pas la même définition d'inégalité » : sur quels critères se base le sentiment d'inégalité, d'injustice perçu ? (m², autres...) - Qu'est-ce que cela signifie égalité, équité ? - « Il faut donner une compensation à ceux qui sont lésés pour être équitables »
Communication avec professionnels	<ul style="list-style-type: none"> - Comment faire pour améliorer la communication entre les différentes parties prenantes du projet (élus, Nantes, GHT, habitants) - Comment faire pour éviter les malentendus ? - « GHT a lancé un permis sur la base du sentiment que les habitants étaient d'accord » - GHT pensait avoir demandé l'avis aux habitants et les habitants n'avaient pas compris cela - « Le paysagiste a fait des propositions qui n'étaient pas coconçues » - GHT apprend aussi « ce genre de projet est nouveau pour nous, on avance pas à pas »
Niveau de connaissances	<ul style="list-style-type: none"> - « On n'a pas toujours Célia avec nous pour répondre à nos questions » - « On ne parle pas tous le même langage entre nous, il y a des différences de connaissances » - Difficile de choisir quand on ne connaît pas tous les éléments - « Il est difficile de parler d'éléments qui sont inconcevables pour moi » → peur de l'inconnu
Intégration des nouveaux arrivants	<ul style="list-style-type: none"> - « Les nouveaux arrivés (i.e. locataires et nouveaux propriétaires) n'ont pas le chemin qu'on a fait » - « Ils n'auront pas choisi » - « On ne pourra pas les obliger à s'occuper de la gestion »
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> - Comment faire pour prendre une décision collective quand on n'est pas tous d'accord ? - « Il est difficile de dire à tous ce qui irrite vraiment » - « Il nous manque un facilitateur » - Que faire en cas d'objection ? « Il y a des blocages par opposition ou silence sans proposition » - Comment faire pour gérer un conflit en bienveillance ? - Difficile de rassembler tout le monde, et à l'inverse quand tout le monde est là difficulté à travailler

Catégorie	Enjeux
Perception des critères / Croyances	<ul style="list-style-type: none"> - Nous n'avons pas la même définition de : « extérieur », « intimité », « calme », « ouverture », « bien-être », « vues », « se sentir chez soi » - « L'importance de certains critères n'est pas la même pour moi que pour les autres » - Comment estime-t-on la possibilité d'appropriation ? - Sur quels critères estimer la valeur d'un bien ? - Certains choix architecturaux ont été basés sur des croyances (ex : qu'il était mieux d'avoir de la pleine terre qu'une terrasse en hauteur, justifiant ainsi la différence de m²)
Individuel / Collectif Conscience du « nous »	<ul style="list-style-type: none"> - « Je ne peux pas être bien si je suis satisfaite mais pas les autres » - « Je serai satisfait si je ne gêne pas les autres » - « Qui suis-je pour juger de la qualité du logement de quelqu'un d'autre ? » - Faut-il que chacun évalue son cas avec une grille de critères, car lui seul se connaît le mieux... ou que le collectif « juge », soit arbitre, pour un filtre commun ?
Public / Privé	<ul style="list-style-type: none"> - Pourquoi on veut du privatif ? Faut-il de la propriété privée ? - Besoin de liberté
Financier	<ul style="list-style-type: none"> - Comment faire pour assurer la maîtrise des coûts ? - « Il est trop tard aujourd'hui pour revenir sur le coût moyen car vous avez négocié les capacités financières » - Comment faire pour parler d'argent entre nous ? - Dans ce projet les prix de vente sont les mêmes (2500 €/m² SHAB) - « Tout cela va prendre beaucoup de temps »
Juridique	<ul style="list-style-type: none"> - « La notion d'usage privatif n'est pas claire et induit des croyances » - « Cet usage privatif induit des obligations différentes » - Ambiguïté entre « usage privatif » et privé - Qu'est-ce que « appropriable » veut dire ? - Les espaces extérieurs à usage privatif doivent être quantifiés dans les contrats de réservation avant le 31/12 au plus tard. Les limites public/privé doivent être posées. - « Il n'y a pas eu de règlement sur le prix au m² en extérieur, là où le prix au m² intérieur était imposé »
Opérationnel, avancement des travaux	<ul style="list-style-type: none"> - Les marges de manœuvre sont limitées (phase DCE et permis obtenu en juillet 2018) - Difficile de « tout dire » sur la gestion de projet (GHT)

Le **tableau ci-contre** reprend les critères identifiés par un des sous-groupes pendant l'atelier pour « juger » de la qualité d'un espace extérieur.

CRITERES OBJECTIFS
- Exposition (soleil, vent)
- Vis-à-vis (en m)
- Forme de l'espace extérieur
- Surface de l'espace extérieur (en m ²)
- Ratio surface intérieure / extérieure
- Nature de l'espace extérieur (public/privé/semi privé/à usage privatif...)
- Ombre portée des arbres
- Couverture ou non (exemple : loggia)
- Ratio végétal/minéral de l'espace extérieur
- Nature de la fermeture (végétal, serrurerie...)
- Accessibilité : pleine terre ou étage
- Prix au m ² (en €)
CRITERES SUBJECTIFS (A REDEFINIR)
- Facilité d'entretien (terrasse / jardin)
- Sentiment d'intimité
- Bruit (centre de loisirs, passage des voitures, passage des piétons)
- Sentiment de sécurité
- Vues, esthétisme
- Valeur de revente du bien
- Ouverture (rapport aux espaces publics)
- Ouverture (rapport aux espaces privés partagés)
- Potentiel d'appropriation