



**2èmes Rencontres Régionales
de l'Habitat participatif
en Languedoc-Roussillon 2013**

Compte rendu de la journée du 25 mai 2013

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1- Liste des porteurs de projets participants à la bourse aux projets | 3 |
| 2- Partenaires présents à la journée | 6 |
| 3- Résumé et communiqué de presse de la journée | 7 |
| 4- Résumé des Ateliers..... | 8 |
| Atelier 2: Habitat participatif et logement social : atelier juridique, transmission d'information. Animateur : Frederic Jozon - MasCobado | 8 |
| Atelier 3: Habitat participatif et changement de paradigme : les spécificités du montage du Hameau des Buis. Animateur: Laurent Bouquet | 12 |
| Atelier 4: Écrire une charte relationnelle. Animatrice : Clotilde de Sá Moreira..... | 13 |
| Atelier 5: Le projet avance, les engagements évoluent... comment organiser sa progression ? Animateur Stefan Singer | 14 |
| Atelier 6: La coopérative d'habitants, un nouveau statut se met en place. Animateur Pierre Michel - Habicoop | 16 |
| Atelier 7: Fenêtre ouverte sur l'habitat participatif. Animatrices Clara Jayet et Aurélia Gourbère..... | 18 |
| 5- Résumé du débat de clôture..... | 19 |
| 6- Galerie Photo..... | 20 |

**Plus de 70 participants
15 projets présents**

Plus d'informations

<http://rrhpa-2013.jimdo.com>

Mail: rrhpa.2013@gmail.com

1- Liste des porteurs de projets participants à la bourse aux projets

MasCobado 1

Membre référent: Jozon, Frédéric

Lieu: Montpellier, Grisettes

Site internet: <http://www.habiter-cest-choisir.fr>

Information sur le projet: Groupe complet. Projet soutenu par la ville de Montpellier. Projet achevé.

Eco Habiter Gardonnenque

Membre référent: NEGRE Christine

Lieu: Mauressargues (30)

Site internet: <http://ecohabitergardonneng.blogspot.fr>

Information sur le projet: Terrain réservé, APS (avant Projet Sommaire) en cours de validation, Mauressargues (entre Nîmes et Alès, proche gare TER) 8 foyers engagés, 2 autres foyers à trouver. Aménageur, vente en VEFA (+ options Hors Eau Hors Air+ autofinitions).

Echanges expériences, pratiques, obstacles dépassés ou à dépasser, pistes possibles, améliorations...

MasCobado 2

Membre référent : Ponsot Chantal

Lieu : Montpellier Grisettes

Information sur le projet: Groupe complet. Projet soutenu par la ville de Montpellier. Actuellement en rapprochement avec le projet Mascobado 1.

Fabréco

Membre référent : Odile Jacquet

Lieu : Fabrègues (34)

Site internet : <http://www.ecohabitons.free.fr/>

Information sur le projet : groupe complet, projet en état d'achèvement. Voir s'il y a d'autres structures juridiques que la SciA

Pourquoi pas nous

Membre référent : Karimi Rachid

Lieu : Montpellier et alentours

Site internet : <http://www.ecohabitons.free.fr/>

Information sur le projet : Recherche d'un terrain

Croix Haute St Hippolyte

Membre référent: Bordarier Yves

Lieu: St Hippolyte du Fort (30)

Site internet: <http://www.croixhaute.org>

Information sur le projet : projet initié par les propriétaires du terrain. Groupe en formation recherche de 25 foyers.

Coste-Rousse Prades le Lez

Membre référent : Straumann Gerard

Lieu : Prades le Lez (34)

Information sur le projet : "Nous pouvons encore accueillir 3 à 4 foyers pour arriver à 10-11 logements qui seront construits sur un terrain de 200M2. Le terrain nous est réservé, l'architecte choisi. Nous définissons actuellement nos besoins et souhaits , foyer par foyer. Achèvement des travaux prévu pour le 1er trimestre 2015."

Collectif Créatif du Castellas

Membre référent: Thierry JARRIGE

Lieu: Besseges (30)

Site internet: <http://fr.ekomundi.org/collectif-creatif-du-castellas>

Information sur le projet : « Après la première année d'expérience, nous restons trois ou quatre membres présents qui maintenons le cap, amendons le projet, avançons les travaux et sommes prêts à accueillir toute proposition collective et créative pour le Castellas de la part des membres du reseau. »

Ecovillage du Cammas Blanc

Membre référent : Jean-François Gautrin

Lieu : Alaigne (11)

Site internet : http://www.habitatgroupe.org/IMG/pdf/PLAQUETTE_CAMMAS_BLANC.pdf

Information sur le projet : « Ecovillage à 11240 Alaigne, au Sud de Carcassonne, 2 corps de ferme avec cour intérieure, très bel endroit avec superbe vue sur la vallée. Entouré de 5 hectares de terres cultivables pour jardins et vergers bios lié également avec une activité d'écotourisme. »

Echo Amo

Membre référent : Blandine Urbanski

Lieu : Fillols (66)

Site internet : <http://www.echoamo.net/>

Information sur le projet : Terrain et permis d'aménager obtenu. Projet architectural : 9 maisons autour d'une maison commune en bois terre paille. Actuellement 3 foyers. Recherche d'autres co-habitants.

Alter-Habitat Lislois

Membre référent : Isabelle Lagarrique

Lieu : l'Isle Jourdain (gers)

Site internet : <http://alter-habitat-lislois.blogspot.fr>

2- Partenaires présents à la journée

éCOhabitons

<http://www.ecohabitons.free.fr/>

Habiter c'est choisir

<http://www.habiter-cest-choisir.fr/>

Alter-Habitat

<http://alterhabitat-mt.org/>

Habitat Groupé

<http://www.habitatgroupe.org/>

Habicoop

<http://www.habicoop.fr/>

Hameau du Buis

<http://www.la-ferme-des-enfants.com/>

Toits de Choix

<http://www.toitsdechoix.com/>

Clothilde de Sa Moreira

<http://lepce.fr/>

Les Matériaux Verts le Crès :

<http://www.les-materiaux-verts.fr/>

La Table de Cana

<http://www.tabledecana.com>

3- Résumé et communiqué de presse de la journée

Les 2ème Rencontres Régionales de L'Habitat Participatif en Languedoc-Roussillon se sont tenues le samedi 25 mai à l'Hôtel de la Coopération à Montpellier.

Au regard du nombre croissant et de la diversité des initiatives qui émergent dans la Région, cet événement, organisé par quelques citoyens pionniers du réseau local, à été l'occasion pour plus de 70 participants, porteurs de projets, animateurs de réseau ou simples citoyens curieux, de s'informer sur cette démarche participative et d'échanger des idées sur cette nouvelle vision de l'habitat et du vivre-ensemble.

Après un tour de table où une quinzaine groupes venus des quatre coins de la région, du Gard aux Pyrénées Orientales, ont pu présenter rapidement leur démarche et faire un point sur leur situation actuelle, une bourse aux projets avait été organisée pour favoriser les échanges et les rencontres et permettre à quelques groupes de rencontrer peut-être leurs futurs voisins.

Dans une ambiance conviviale, l'après-midi a été placée sous le signe de la communication et des débats. Favorisant toujours une approche participative, une série de 7 ateliers de réflexion collective avaient été mis en place afin de discuter d'une thématique précise (voir les pages consacrées)

Ces ateliers ont été l'occasion de mutualiser les connaissances, de réfléchir à des problématiques techniques, organisationnelles ou humaines propre à cette démarche et d'essayer de trouver par l'échange d'idée et d'expériences, des solutions qui fonctionnent. Considérant également la transmission de tout ce savoir comme primordiale, un compte-rendu collectif a permis à l'ensemble des participants d'avoir un résumé du contenu des autres ateliers.

Enfin, un grand débat à été organisé sur le thème « Perspective et organisation de l'Habitat participatif en Languedoc-Roussillon ». Les idées principales qui en sont ressorties ont montré une volonté commune de continuer à se fédérer et d'aboutir à la création d'une association régionale en septembre prochain qui permettrait de bénéficier d'une structure intermédiaire entre la coordination nationale, déjà bien structurée et reconnue et des dynamiques locales actuellement assez isolées les unes des autres. Cette association servira à coordonner les initiatives locales afin d'acquérir une meilleure visibilité auprès des autres citoyens, des collectivités publiques, des médias mais également d'autres partenaires professionnels désireux de s'engager dans une approche écologique et participative de l'habitat.

L'assemblée constitutive est programmée pour le 14 septembre prochain à Montpellier. Toutes les personnes souhaitant obtenir plus d'information ou s'investir dans cette démarche citoyenne sont cordialement invitées à venir participer.

4- Résumé des Ateliers

Les comptes-rendus de ces ateliers sont une contribution de plusieurs membres participants en tant que retranscripteurs, les présentations sont donc différentes selon les ateliers.

Note : l'Atelier 1 : « Comment rechercher du foncier adapté collectivement » a été annulé en raison du faible nombre de participants.

Atelier 2: Habitat participatif et logement social : atelier juridique, transmission d'information. Animateur : Frederic Jozon - MasCobado

Table des matières

| | |
|---|---|
| 1. Contexte : | 2 |
| 1.1. Le financement : | 2 |
| 1.2. La mixité sociale : | 2 |
| 2. Témoignage du projet MasCobado à Montpellier | 2 |
| 2.1. Qu'est-ce qu'un bailleur social ? | 3 |
| 2.2. Pourquoi faire entrer un bailleur social (BS) dans un projet ? | 3 |
| Le « MAIS » du montage financier : | 3 |
| 2.3. La solution utilisée à Montpellier : | 4 |
| 2.4. Les assurances du bon déroulement : | 4 |
| 3. Bénéfices et limites d'un tel montage : | 5 |
| 3.1. Les bénéfices d'un tel montage : | 5 |
| 3.2. Les limites d'un tel montage : | 5 |
| Pérenniser le groupe : | 5 |
| Solution : | 5 |
| La mutation des locataires : | 5 |
| Solution : | 5 |

1. Contexte :

Dans cet atelier, il sera question du cas de la réalisation d'un immeuble collectif.

Aujourd'hui, pour réaliser un projet d'habitat participatif dans un immeuble qui garantisse la mixité sociale, nous rencontrons le problème du financement des emprunts bancaires des propriétaires et celui du financement des appartements en location.

1.1. Le financement :

Deux façons existent pour financer un habitat participatif :

Tous les fonds sont disponibles sans avoir recours à des emprunts bancaires

Il est nécessaire d'avoir recours à des emprunts bancaires.

Le premier cas ne nous intéresse pas car il se réalise tout seul. Contre partie, il crée un collectif monoculturel de propriétaires, sans mixité sociale. Mais ça ce défend.

Le deuxième cas en revanche nous intéresse particulièrement car c'est à ce moment qu'arrivent le principal blocage : le financement.

Les banques ne financent pas les projets sans une garantie financières d'achèvement

Il ne reste donc plus que le recours obligatoire à un contrat de promotion immobilière (CPI), ce qui augmente le coût du projet car fait intervenir un promoteur.

Et nous somme toujours dans le cas ou les habitants seront propriétaires, avec donc peu de mixité sociale.

1.2. La mixité sociale :

Les groupes constitués de foyers très mixtes socialement se retrouvent donc bloqués pour les raison

suivantes :

Pas les moyens de porter leur projet sur fond propre

Blocage au niveau des emprunts bancaires si pas de CPI

Intervention d'un financeur externe au projet pour financer les appartements en location

L'intervention d'un financeur externe pose le problème de la gouvernance au sein du groupe.

2. Témoignage du projet MasCobado à Montpellier

A Montpellier nous en étions là avant de trouver une solution viable et reproductible.

MasCobado, le groupe projet de Montpellier, est un groupe de personne mixtes (propriétaires et locataires) cherchant à habiter différemment ensemble mais chacun chez soi.

Devant le problème du financement et de la mixité, nous avons trouvé la solution du partenariat avec un bailleur social.

2.1. Qu'est-ce qu'un bailleur social ?

Le but d'un bailleur social est de créer du logement avec des loyers adaptés en fonction des revenus. Pour y arriver, il bénéficie de prêts conventionnés de la part de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'un prix plus bas sur le terrain et un taux de TVA réduit.

Il existe plusieurs types de logements sociaux :

Les locations à loyer plafonnées en fonction des revenus portés par des bailleurs sociaux (PLS, PLUS, PLAI)

Les locations à loyer plafonnés en fonction des revenus portées par des bailleurs privés (PLS privé)

L'accession sociale, elle aussi conditionnée à des plafonds de revenus, permet de devenir propriétaire après une phase de location (PSLA)

En dehors de la location sociale, il existe la location à loyer plafonné privée directement issue des dispositifs de défiscalisation. Ces loyers sont soumis à plafonds de revenus, mais restent quand même élevés (de 8,00 à plus de 12,00 €/m² / mois en fonction de la zone géographique).

2.2. Pourquoi faire entrer un bailleur social (BS) dans un projet ?

Certains foyers de notre groupe ne pouvant pas devenir propriétaires, certains relevant même de plafond de logements très sociaux, nous avons appelé des BS afin de mettre en place un partenariat dont le but serait qu'ils puissent entrer dans le projet pour financer les logements aidés.

Dans nos recherches, nous en avons trouvé un, très ouvert, comprenant la démarche du groupe, et prêt à respecter ses choix, dans la limite d'un montage acceptable et d'une conception pas extravagante.

Le « MAIS » du montage financier :

Le groupe avait au début choisi le montage en SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution). Ce statut est le plus adapté actuellement car il intègre dans ses statuts :

Un descriptif de division qui identifie précisément les lots à attribuer (les logements, les espaces collectifs... Les associés sont propriétaires de parts sociales. Ces parts sociales leur donne la jouissance exclusive du bien tel que reporté sur le descriptif de division. C'est de l'attribution.).

Une clause de cooptation des futurs habitants qui permet aux habitants de choisir leur futurs voisins en cas de déménagement et qui apporte donc une garantie de la pérennité de l'esprit du projet.

Mais nous nous sommes vite retrouvés face aux problèmes du montage juridique à mettre en place pour valider un tel partenariat.

Même si les montages juridiques permettant une telle co-maîtrise d'ouvrage existent, ils n'en restent pas moins lourds à mettre en place et nous nous retrouvons toujours devant les problèmes des emprunts bancaires et de la garantie financière d'achèvement pour les autres propriétaires.

Nous avons donc demandé à notre partenaire bailleur social de s'engager un peu plus et de tester une nouvelle solution innovante : le transfert de la maîtrise d'ouvrage après la conception.

2.3. La solution utilisée à Montpellier :

Le bailleur ne pouvant pas entrer dans une SCI comme associé et les banques ne finançant pas les groupes, nous avons proposé à notre partenaire BS la solution suivante :

Le groupe, constitué en association loi 1901, se charge de la maîtrise d'ouvrage de conception avec l'architecte, futurs propriétaires et locataires confondus.

Une fois les plans terminés, au moment du dépôt du permis de construire, nous transférons la maîtrise d'ouvrage au BS qui se charge de l'exécution des travaux, prend les responsabilités, revend aux futurs propriétaires et loue aux locataires les appartements tels que nous les avons conçus.

Ce montage permet de rassurer :

Les banques : elles se retrouvent à financer une opération immobilière classique avec de la vente en VEFA.

Les collectivités : elles sont sûres que le projet aboutira quoi qu'il arrive. Au pire, le bailleur reprend l'immeuble pour lui.

Les habitants : ils ont leur financement, ne supporte pas les responsabilités du chantier et des entreprises défaillantes....

2.4. Les assurances du bon déroulement :

Bien sur, il est important que tous les acteurs de ce montage aient des règles bien établies.

C'est pour cela que nous avons rédigé une convention entre le groupe et le BS permettant de cadrer les règles d'intervention des parties.

3 Bénéfices et limites d'un tel montage :

3.1. Les bénéfices d'un tel montage :

Les bénéfices d'un tel montage vont à tout le monde :

Les partenaires sont rassurés, le projet est cadré

Le groupe peut continuer à créer son cadre de vie, social et architectural, dans la mixité, le projet aboutira aussi.

3.2. Les limites d'un tel montage :

Aujourd'hui, un montage comme celui-ci a quand même des limites :

Pérenniser le groupe :

Lors d'un projet comme celui-là, il faut des foyers qui s'engagent à ne pas partir du jour au lendemain, mettant en péril l'avenir même du projet.

Solution :

Pour pérenniser le groupe, nous avons opté pour le principe de bloquer les fonds, comme dans le capital d'une société civile, mais dans l'association sous forme de dépôts associatifs avec droit de reprise.

Les foyers sont donc engagés financièrement et signent un engagement décrivant toutes les modalités de départ, remplacement, remboursement...

La mutation des locataires :

Lorsqu'un locataire s'en va, le bailleur doit le remplacer.

Aujourd'hui, les mécanismes d'attribution des locataires sociaux sont très flous et dépendent de la préfecture et des collectivités.

Solution :

Un travail au niveau national est en train d'être fait afin de changer les modes d'attribution les

logements sociaux, pour les déléguer directement aux communes et les rendre plus transparents. Une solution serait que la collectivité puisse faire une délégation de gestion locative à la structure gérante du bâtiment, ce qui permettrait de pouvoir avoir un droit de regard sur l'attribution afin de s'assurer que les foyers entrants adhèrent aux valeurs du groupe initial.

Atelier 3: Habitat participatif et changement de paradigme : les spécificités du montage du Hameau des Buis. Animateur: Laurent Bouquet

IL s'agissait d'abord de créer une école (projet de Sophie RHABBI) appliquant la pédagogie Montessori, école privée hors contrat. Puis, selon le proverbe « il faut tout un village pour élever un enfant », l'idée a germé d'ajouter plus de personnes, actifs et retraités, et donc de construire aussi des logements pour une vingtaine de foyers sur un terrain qui faisait 6 ha, dont 1 ha de constructible. Le projet initial, à la fois trop cher et encore trop classique sur le plan architectural a été abandonné avec aussi un changement de l'architecte.

Ce projet initial passait par une SCI Attribution, avec des parts sociales apportées par les futurs habitants (ces parts devaient couvrir l'achat du terrain, les coûts de construction et le coût d'investissement et de fonctionnement des espaces collectifs dont l'école de 65 enfants de 3 à 15 ans ;

Ex : pour un T3 : 95.000 € + 30.500 € pour le collectif.

Sur le plan de la construction, il a été décidé de faire de l'auto-construction (nombreux bénévoles mais aussi 12 salariés) : ossature bois, isolation paille, cloisons en terre-paille, toiture végétalisée. Sur la plan juridique, reversement total : les futurs habitants (même un non habitant) vont prêter à la SCI une partie des sommes nécessaires à la construction (taux 0, mais revalorisation annuelle du capital selon l'indice des loyers) et vont ensuite payer un loyer (pour rembourser les emprunts réalisés en complément) + des charges « solidaires » pour le fonctionnement des espaces collectifs dont l'école :

Ex : pour un T3 : 95.000 € (?? je crois, ou moins ??) de capital prêté + 442 € de loyer mensuel + 292 € de charges solidaires.

Coût de construction total : 1400 €/M2 avec 2100 M2 construits.

Au fil du temps : La SCI rembourse peu à peu l'argent emprunté aux associés-habitants, et s'il y a lieu, les ayants-droits des habitants héritent du montant du prêt en cours réactualisé. Encore 1 million d'€ à rembourser, déjà un logement remboursé, donc il est possible d'accepter un habitant « locataire » sans apport.

Sur la plan des techniques constructives, 70 % des matériaux ne « viennent pas de l'usine » sont « biosourcés » (bois Douglass des Cévennes, paille) ; il y a du béton pour les dalles. Il n'y a pas de ventilation double flux, il suffirait d'ouvrir les fenêtres...

En conclusion, si j'ai bien compris, le changement de paradigme serait double :

Sur le plan social : les habitants accentuent leur responsabilité de citoyens en finançant une école (avec des enfants venant de l'extérieur) et en devenant aussi bailleur sociaux, capables de fournir des logements à loyers modérés.

Sur le plan de l'éco-habitat participatif: maison en paille, jardin partagés,... Il ont abouti à diminuer fortement « l'empreinte écologique ».

Atelier 4: Écrire une charte relationnelle. Animatrice : Clotilde de Sá Moreira

14 participant(e)s

Proposition de départ = nous faisons un exercice de simulation, comme si ce groupe était en train de créer un habitat collectif.

Définition de la charte relationnelle ? c'est l'esprit du projet... mais c'est très concret, c'est un référentiel, des règles de communication interne ; c'est une attitude personnelle, lien individuel /collectif. Règles interpersonnelles ; dimension évolutive ; résolution des conflits ; organisation des responsabilités ; comment nous prenons les décisions...

Qu'est-ce que je peux mettre sur les relations interpersonnelles dans une charte ?

- De quoi ai-je besoin pour me sentir à l'aise et en sécurité dans ce groupe ?
- De quoi le groupe a-t-il besoin pour fonctionner ? Au bénéfice du projet lui-même.

Besoins:

respect, bien-veillance, laisser des silences,

distribuer la parole (aux personnes qui ne la prennent pas d'elles-mêmes)

parler fort et distinctement,

ne pas écouter ses peurs, écouter ses peurs, (!)

clarifier les enjeux relationnels de manière à ne pas laisser de « dettes »

se donner une posture de lâcher-prise, accepter ce qui vient

authenticité

faire tourner le pouvoir

attention à la communication non-verbale

accueillir sa frustration

être conscients que les mots n'ont pas le même sens pour tous

ne pas laisser fuser trop vite les paroles

ménager des silences, savoir se taire...

éviter les conseils , les « bonnes idées »...

mettre en avant le « je » sujet

humour,

autre idée : « Je suis responsable de ma parole, si j'ai quelque chose à dire, j'ai le droit d'être entendu(e) et le devoir de parler »

Attitude : je mets le groupe avant mon intérêt personnel.

Concilier intérêt personnel et intérêt collectif. Comment ?

-Établir des tours de parole : répondre à des besoins différents, il y a des personnes qui sont à l'aise avec des paroles «à l'arrachée», d'autres qui ont besoin de cadre et règles.

-Élaboration de règles de réunion : efficacité, Ordre Du Jour, animateur de réunion

Alterner Réunions « efficaces » et décisionnelles avec ODJ, et réunions « états d'âme »,

Alterner les techniques de tours de parole ou de bâtons de parole en fonction du sujet à traiter.

Quand est-ce qu'on fait la charte relationnelle?

À la création du collectif ? Quand le besoin se fait sentir ? Quand on se connaît bien ? ... A chaque collectif sa particularité...

Comment évolue-t-elle ?

On peut vouloir modifier la charte pour intégrer des personnes.

On peut intégrer dans la charte qu'elle est révisable tous les ans, ou sur demande...

Qui est garant du cadre ?

le groupe est garant du cadre.

Comment est adoptée la charte ?

Suivant le processus de prise de décision adopté par le collectif...

Atelier 5: Le projet avance, les engagements évoluent... comment organiser sa progression ? Animateur Stefan Singer

Au fur et à mesure d'un projet, les enjeux augmentent, les investissements ainsi que le nombre de personnes aussi... Une bonne gestion permet d'amener le projet à terme.

C'est quoi un projet ?

- Un changement, quelque chose d'innovant.
- Les contours d'un projet sont précis (ne pas se tromper d'objectif).
- Un projet généralement est limité dans le temps : se donner des échéances. Construire et vivre ensemble sont 2 projets, aux enjeux différents.
- Un projet est complexe.
- Une organisation est nécessaire selon les différentes phases : idée, conception, réalisation.
- L'état des lieux est important : il faut des moyens financiers, du temps, des compétences.
- L'évolution du projet dépend de la capacité à prendre des décisions... et comment les prendre ?
- Un projet comporte des risques : pas de garantie qu'il aboutisse -> gestion des risques : les identifier, les évaluer, les traiter. Sinon, obstacle... et échec !
- Un projet nécessite une organisation : qui fait quoi ? quand ? comment ? avec qui ?

Les projets sont des organisations.

Les caractéristiques d'une gestion de projet

- Bien analyser la situation, chaque contexte est différent.
- Règle les responsabilités, la gouvernance et les mandats. Parler au nom du groupe, pas au nom de l'individu.
- Gère les communications et organise les flux le plus directement possible. Qu'est-ce qui est partagé entre tous ? Qu'est-ce qui est partagé par quelques personnes seulement, et une fois le résultat atteint, partagé au groupe entier ? Mais besoin d'une transparence totale.
- Stimule l'intelligence collective et la créativité ? Chacun peut apporter une idée...
- Espace central où tout est géré, éventuellement par plusieurs personnes. Cette arborescence doit être visible, mais ne doit pas comporter 15 personnes !
- Favorise l'apprentissage du collectif, chacun apprend des autres.
- Vigilance du groupe car se crée forcément un univers propre, qui peut séparer de l'environnement (par les attitudes, les fonctionnements, les mots utilisés...).

Une approche systémique

Saisir la globalité, avec tous les composants en interaction.

- Le projet, en liaison avec son extérieur, crée sa propre réalité.
- C'est un matériau vivant, dynamique, ouvert et complexe.
- Un système impossible à maîtriser, peut-être le laisser vivre, surveiller les limites...
- Vigilance par rapport au chemin à parcourir, pas forcément à la finalité du projet.
- Nécessaire d'être capable de naviguer, sinon perte de souplesse.

La méthodologie

- Une approche itérative, du général au détail : revenir sur le même sujet constamment, mais avec de plus en plus de précisions.
- Etude des variantes.
- Mettre en place des séquences : découper le projet en temps, organisation en phases, mettre des jalons. Exemple : tel objectif doit être atteint d'ici 2 mois.
- Résoudre les problèmes, au fur et à mesure.

Les enjeux particuliers d'un projet d'Habitat Participatif

- Déconstruire la complexité : rendre le projet simple, même si conscience de sa complexité, et ensuite monter en compétence.
- Autogestion et autonomie.
- Construire la confiance permettant l'engagement, par la transparence, la lisibilité des échéances.

- La conscience collective, qui est puissante, pas forcément positive, se construit petit à petit... Ensuite coopération.

Outil de la carte mentale (logiciel libre à télécharger via internet, du type Free map)

Pour garder une vision de la globalité et gérer les priorités.

Cette carte permet la production d'un tableau de Gantt, pour visualiser les séquences d'un projet. Mise à jour environ tous les 2 mois.

4 grands pôles :

- Le projet collectif et social
- L'organisation
- L'économie et la gestion
- Le programme technique

Ces 4 pôles comportent des sous-dossiers (avec des critères spécifiques à choisir : fait/à faire, personne responsable, date d'échéance...)

Ce logiciel permet d'obtenir une respiration de lecture : tantôt on voit la globalité (en fermant les sous-dossiers), tantôt on rentre dans le détail de chaque pôle... et donc dans sa complexité.

NB : Le séquentiel est primordial, surtout quand le groupe gère des relations avec une commune, des institutions, des entreprises...

Les outils de communication interne

- Descriptif du projet : relevé des décisions
- Organiser les archives et les échanges (il existe une plate-forme collaborative sur internet : forum de discussion, agenda, etc.).
- Ecrire une charte relationnelle, pour garantir la qualité des échanges.

L'organisation

- Répartir les tâches et les responsabilités... et s'y tenir !
- Chercher l'efficacité (être concis) et garantir la transparence.
- Clarifier la gouvernance et les rapports avec l'environnement.
- Construire la confiance et la puissance d'agir collectivement.

Les 4 phases d'un projet : l'émergence, le collectif d'étude, la maîtrise d'ouvrage de conception, la maîtrise d'ouvrage de réalisation.

Différents critères sont étudiés sur ces 4 phases : le poids des décisions, les coûts, les risques, le savoir, l'enthousiasme, le temps.

Ce tableau pointe les difficultés, du style : beaucoup de décisions à prendre en phase d'émergence, alors que peu de savoir, de compétences... On décide donc sans savoir !

Atelier 6: La coopérative d'habitants, un nouveau statut se met en place.

Animateur Pierre Michel - Habicoop

Pierre Michel nous transmet un document résumant les futures dispositions législatives, ainsi qu'un lien de présentation du Village Vertical de Villeurbanne et d'un jardin participatif lyonnais menacé de transfert par la municipalité de Lyon.

L'habitat participatif désormais encadré et sécurisé

Cécile Duflot a indiqué sa volonté d'accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat, tel l'habitat participatif et l'habitat léger ou mobile, qui sont des "alternatives prometteuses aux pratiques classiques de production de logements". Elle déclinera de nouveaux cadres juridiques dans son prochain projet de loi Alur, qu'elle présentera le 26 juin en Conseil des ministres.

Le tant attendu Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), qui sera dévoilé le 26 juin prochain, comportera un volet pour l'accompagnement et le développement de nouvelles formes d'habitat.

Il concerne notamment l'habitat participatif, qui peut se décrire comme un "regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif", précise le ministère du Logement dans un communiqué. Au cœur de ce dispositif, des valeurs telles que la non-spéculation, la solidarité, la mixité sociale, la mutualisation d'espaces ou l'habitat sain et écologique. Avec l'habitat participatif, le citoyen devient acteur de son logement, cette notion marquant également le passage d'un modèle subi à un modèle choisi du logement. Pour cela, il est nécessaire de revoir la réglementation qui régit cette nouvelle forme d'habitat, et c'est la raison pour laquelle le Gouvernement a souhaité garantir et sécuriser cette alternative.

Deux statuts à venir

La future loi prévoit donc la création de nouveaux statuts. Ainsi, les sociétés d'habitat participatif pourront prendre la forme, soit d'une coopérative d'habitants, soit d'une société d'autopromotion. Le ministère rappelle que ces statuts spécifiques viendront en complément de ceux existant et n'auront pas vocation à les remplacer. Dans le premier cas, la coopérative – qui regroupera "les habitants qui gèrent ensemble et de manière démocratique les logements qu'ils occupent, dans un même immeuble ou sur un même terrain" – auront pour objet de fournir à leurs associés la jouissance de logements et d'espaces partagés. "Pour cela, elles pourront construire ou acquérir un immeuble, en assurer la gestion et l'entretien par la suite", explique le communiqué du ministère du Logement. En outre, un dispositif "anti-spéculatif" est prévu afin de sécuriser l'équilibre financier de la coopérative. Enfin, elles seront autorisées à proposer des services aux tiers, le volume de ces activités étant toutefois encadré.

Concernant la seconde mesure, l'autopromotion se caractérise par une démarche de particuliers qui se regroupent afin de concevoir, financer et réaliser un projet immobilier ensemble, qui réponde à leurs besoins, leurs attentes et leurs capacités de financement. L'autopromotion peut aboutir, à la livraison du projet, à une copropriété classique, voire à une coopérative d'habitants.

Vide juridique

L'habitat léger ou mobile n'est pas en reste, et bénéficiera également d'un encadrement. Aujourd'hui, un vide juridique entoure ces formes d'habitat, c'est pourquoi le gouvernement souhaite mettre en place des mesures pour reconnaître que les dispositions d'urbanisme ont vocation à prendre en compte l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente, et pour sortir de l'instabilité juridique l'habitat léger considéré comme lieu d'habitation permanent devant entrer dans le droit commun.

Les collectivités territoriales disent oui

Le faible nombre de projets en habitat participatif réalisés ces dernières années n'a pas découragé la

démarche puisque 50 nouveaux projets sont actuellement en phase d'étude opérationnelle ou en construction, tandis que plus de 300 autres sont en cours de constitution. Du côté de l'autopromotion, d'ici à 2015, entre 60 et 75 opérations seraient envisagées pour un total de l'ordre de 500 logements, précise le ministère dans son communiqué.

Les collectivités, rassemblées dans le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) soutiennent ces projets. Parmi les pionnières, Bordeaux, Grenoble, Lille, Montreuil ou Strasbourg, ainsi que les conseils régionaux d'IDF ou de Rhône-Alpes apportent leur soutien à divers projets.

<http://www.lyoncapitale.fr/Journal/Lyon/Actualite/Actualites/Logement/Cecile-Duflot-visite-le-Village-vertical-de-Villeurbanne>

<http://www.change.org/fr/p%C3%A9titions/maire-de-lyon-7%C3%A8me-laisser-%C3%A0-sa-place-le-jardin-d-amaranthes#>

Atelier 7: Fenêtre ouverte sur l'habitat participatif. Animatrices Clara Jayet et Aurélia Gourbère

Cette atelier a pour objectif de présenter de façon généraliste le concept d'habitat groupé et participatif, son historique, ses objectifs, ses valeurs, ainsi que les réalisations actuelles. Une présentation largement inspirée du Livre blanc de l'Habitat Groupé est proposée comme ligne conductrice de la discussion.

Les participants ont discutés des différents points au fur et à mesure de l'avancement d'un diaporama de présentation donnant lieu à un échange convivial sur les expériences de chacun.

Nous avons discuté sur l'importance de la notion d'espace, au sens de l'habitat, espaces créateurs de liens entre les habitants d'un même lieu, en donnant des exemples urbains notamment dans des quartiers de Marseille.

En abordant l'historique de l'habitat participatif en France (les castors), nous avons souligné l'importance des dynamiques et initiatives citoyennes, élément moteur essentiel de ces démarches collectives. En déplorant toutefois l'absence de statut juridique favorisant la coopérative d'habitant. Un des objectifs majeurs portés par l'habitat participatif est de permettre à l'habitant de redevenir l'acteur de son lieu de vie, en l'animant au sein d'un groupe mais aussi de prendre part à sa conception. Par là même, d'élaborer des espaces privés parfaitement adaptés aux besoins de chacun et de s'investir dans les espaces mutualisés.

Nous avons eu plusieurs participants ayant vécu des expériences de communautés pionnières dans la création et l'habitat collectif dans les années 60. Nous avons réalisé que le mouvement actuel était la résurgence de ces initiatives des années 60. Ces communautés n'étaient pas fonctionnelles selon les participants.

La raison, entre autre de cet échec passé, était une communication au sein du groupe non structurée. Chacun soulignait l'importance de ne plus commettre ces erreurs de communication. Avec le support de la présentation, nous avons mis, comme condition prioritaire de la réussite des projets actuels et futurs, l'importance de la communication. Il est fondamental que la communication soit organisée en charte.

Ainsi les groupes porteurs de projets peuvent définir clairement les valeurs partagées.

Un autre aspect de la communication et de la vie d'un groupe au sein d'un habitat participatif est le sujet du départ d'un des membres.

Les participants ont soulevé ce point comme étant un des « virages » que le groupe pouvait prendre. Inversement, comment intégrer un nouveau membre ou ne pas l'intégrer selon les valeurs et les principes de communication discutés avant.

Puis nous avons abordé les impacts possibles d'un habitat groupé au sein d'un environnement, le « rayonnement » de ce genre de projets sur un territoire extérieur (tout cela mis en image avec des photos de coexistence d'habitats groupés avec des grands ensembles, immeubles, courants). Tout ce que l'habitat participatif peut apporter à l'ensemble d'une société en s'intégrant pleinement à elle. La présence de tels projets peut, selon les participants, dynamiser un territoire aussi bien urbain que rural. Car, souvent, les projets d'habitat groupé intègrent aussi une dimension économique à l'habitat, et par ce fait s'ouvrent largement sur l'environnement extérieur.

La notion d'écologie est aussi très importante, celle de réduire l'empreinte au sol et les bienfaits de la mutualisation.

Nous avons conclu cette présentation-débat sur l'évocation des 4 piliers de l'habitat groupé : sociétal, gouvernance, économique, environnementale, en découvrant des photographies d'immeubles existants (Paris, Lyon, Allemagne) ainsi que des projets en cours de réalisation.

5- Résumé du débat de clôture

Le débat est ouvert par un bref rappel des objectifs définis lors des précédentes rencontres :

- Nous informer, développer nos compétences
- Echanger et partager les informations
- Communiquer avec les collectivités territoriales
- Participer aux réseaux nationaux d'habitat participatif.

L'association régionale de Toulouse « Alter Habitat Midi Toulousain » qui existe depuis 2ans, présente son fonctionnement :

Un pôle « interprojet » qui se réunit une fois par trimestre, pour s'entraider et se motiver.

Un 2ème pôle « relations avec les institutions » , qui développe des relations régulières avec l'agglomération de Toulouse. Cela demande des compétences professionnelles élevées. Ils ont eu une subvention pour financer un salarié. Mais cet emploi pose les problèmes de management.

Bref si dans chaque région une association régionale se met en place, l'habitat participatif sera plus facile pour tout le monde

Anne-Françoise Gay, responsable du réseau habitat groupé nous met en garde contre le risque d'essoufflement des bénévoles et cite les exemples : Les Habiles à Grenoble, Strasbourg, Habicoop qui emploie des salariés. La région PACA emploie elle même un salarié pour aider les groupes.

Gérard Trauman rétorque qu'à notre époque si on s'oriente vers « moins de biens/plus de liens », dans le débat salariés/bénévoles, la réponse est : Plus de citoyens.

Après un débat sur les moyens et les actions, il est convenu de s'insérer dans le calendrier des élections municipales et de la réforme de la décentralisation.

- Organiser un événement à l'occasion de la journée européenne de l'habitat participatif prévue le 19/20 octobre (Portes ouvertes sur les projets...)
- Organiser des assises de l'habitat groupé LR fin janvier/début février 2014

Pour la mise en œuvre de ces actions, le moyen convenu est le regroupement des forces vives actuelles en une association régionale

L'assemblée constitutive est fixée au 14 septembre 2013.

6- Galerie Photo













