

Atelier 2

L'habitat participatif ou coopératif



L'habitat participatif ou coopératif : de quoi parle t-on ?

- Des groupes d'habitants qui se constituent autour de « **valeurs** » et d'une « **vision commune** » : écologie, solidarité, démocratie, partage...
- Disposer d'un logement privatif et partager des **espaces** avec l'ensemble des autres ménages (salle de réunion, buanderie, atelier, potager...)
- Des « **modèles** » inspirés de l'étranger - Suisse et Québec au travers des coopératives d'habitation - mais aussi des expériences des années 1970 et des éco-quartiers (BedZED à Londres, Vauban à Fribourg)
- Des **initiatives variées**, sous des vocables diversifiés, pouvant traduire **différents objectifs** :
 - **Coopératives d'habitants** : vocation sociale affirmée, propriété collective, démocratie et non-spéculation. Un statut juridique : la coopérative d'habitants
 - **Autopromotion** : vocation sociale moins marquée, ménages favorisés sur le plan social et culturel, recherche d'économies par la suppression des intermédiaires, écologie
 - **Habitat solidaire** : participation déclinée selon différents degrés et « adaptée » à tous les ménages
 - **Habitat coopératif** : mixité sociale et intergénérationnelle, démocratie et non-spéculation
 - **Habitat groupé...**

Les attendus des projets

- **Un projet social**
 - **Participation** (conception, gestion) : réinvestir la sphère « habitat »
 - **Mixité sociale** (revenus, générationnelle, diversité des statuts d'occupation)
 - **Qualité environnementale** (matériaux sains, réduction des déchets, biodiversité...)
- **Un projet économique**
 - **Réduction des coûts** par la suppression des intermédiaires (autopromotion) et le partage d'espaces communs (surface individuelle plus réduite)
 - **Réduction des charges** par une qualité environnementale poussée
 - **Réduction des charges quotidiennes** (mutualisation des espaces, des ressources et échange de services)
- **Un projet coopératif**
 - **Le partage comme valeur centrale des projets** tout en respectant les désirs de chacun
 - **Gestion démocratique** selon le principe « une personne = une voix »
 - **Responsabilisation des habitants**
 - **Une vie collective** (solidarité de voisinage et lien social)

⇒ **Le tout généralement formalisé dans une « Charte »**

Première clé : le porteur de projets

On peut différencier les types de projets que l'on peut rencontrer, selon les acteurs en présence :

- type 1 : projet d'**autopromotion** (Eco-Logis à Strasbourg)
- type 2 : projet à l'initiative d'un **groupe d'habitants** (Village Vertical à Villeurbanne)
- type 3 : projet à l'initiative de la **collectivité** comme celui de la coopérative de logements « Le Grand Portail » à Nanterre
- type 4 : projet à l'initiative d'un **organisme d'Hlm** comme celui de Viry, en Haute-Savoie.

A chaque projet, son identité

	Type 1	Type 2	Type 3
ECOLOGIE	BBC	Passif	Energie positive
PARTICIPATION	VEFA	Participation à définition du programme archi Finitions	Définition complète du prog archi Auto-construction
GESTION	Copropriété Association de locataires	Aménagements des statuts existants en statuts « coop »	Coop d'habitants : propriété coll.
PARTAGE	Espaces coll. Inf à 5%	Espaces coll. Entre 5 et 10%	Espaces coll. Sup à 10%
MIXITE	Uniformité du statut d'occupation	Locataires et accédants	Tout type de statuts et de financements



Eco-quartier Ecovela – Viry
3 bâtiments (PLUS, PSLA, Vefa)
Initiative : OPH Haute-Savoie Habitat



Le grand Portail - Nanterre
16 logements en Pass Foncier
Initiative : ville de Nanterre et Epasa



Le Village Vertical – Villeurbanne
14 logements en coop d'habitants
Initiative : association « le village vertical »

Les coopératives d'habitants : les points de difficultés

- **Le caractère social et coopératif**

- Ces projets sont souvent avant tout des projets d'autopromotion s'inscrivant dans une démarche d'habitat groupé avec une composante d'autogestion

- **L'accompagnement**

- des groupes locaux qui peinent à dépasser le stade des intentions
- des attendus parfois contradictoires

⇒ **l'apparition de nouveaux acteurs : les « accompagnateurs »**

- **La structuration juridique**

- des formules juridiques existantes qui ne répondent qu'imparfaitement aux attendus sociaux et coopératifs : SCI d'attribution, SCCC, copropriété
- un statut hybride : la SCI APP
- un statut en devenir : la « coopérative d'habitants »

⇒ **entre pragmatisme ou volonté politique**

La place des organismes d'Hlm

- **Un présupposé** : il existe une filiation entre les coopératives d'Hlm et les coopératives d'habitants
- Un premier niveau d'intervention :
 - ➔ **être « référent »** contribuer à la formalisation du projet
- Un second niveau :
 - ➔ **assister l'opération** en prestation de services et/ou MOD
- Un troisième niveau :
 - ➔ **être maître d'ouvrage**

Trois expériences...

Villeurbanne

Le village vertical/Rhône-Saône Habitat

Illkirch-Graffenstaden

Habitat de l'Ill

Clermont-Ferrand

Les normaliennes

Ophis/Clerdôme



La coopérative d'habitants : une 3^{ème} voie pour le logement. L'exemple du Village Vertical à Villeurbanne

1

Maitrise d'ouvrage :

Le Village vertical
coopérative d'habitants



RHONE SAONE
HABITAT

Accompagnateur
coopérative
d'habitants:



Pourquoi soutenir les Coopératives d'habitants ...

- **l'originalité du projet :**
 - la démarche partenariale**
 - la cohésion d'un groupe de familles volontaristes**
 - la volonté d'innovation**
 - la force de conviction**

- **l'exemplarité de la démarche :**
 - le soutien des collectivités locales**
 - la co-maîtrise d'ouvrage et l'apprentissage**
 - le risque d'opérateur maîtrisé par la coopérative HLM**
 - la garantie financière et la contre-garantie des emprunts**

Un travail partenarial depuis 4 ans avec le Village Vertical....

Une méthode de travail atypique :

- **des réunions plus régulières entre les 2 maîtres d'ouvrage et les architectes**
- **un permis de construire signé en co-titularité**
- **un engagement foncier unique, avec faculté de substitution**
- **une convention régissant les obligations de chaque partenaire : maîtrise d'ouvrage déléguée, avance de trésorerie**

un développement alternatif et reproductible pour les collectivités locales :

- **Sécurisation du montage pour l'aménageur et les collectivités :**
en cas de défaillance de la coopérative d'habitants,
**RHONE SAONE HABITAT peut proposer une reprise totale de
l'opération (logements sociaux ou accession sociale)**
- **Un bailleur social partenaire de la coopérative d'habitants :**
gestion des agréments en locatif (très) social
convention tripartite pour la garantie des emprunts
engagement financier dès la signature de la promesse
d'achat

les clés de la réussite du projet:

- **le facteur temps :**
 - **le temps nécessaire pour l'apprentissage du métier de « promoteur » par la coopérative d'habitants**
 - **le temps de la décision collective**
 - **le temps de la réalisation ... jusqu'à la livraison**

- **le facteur technique :**
 - **les contraintes budgétaires et le nécessaire arbitrage**
 - **les incertitudes : financière, photovoltaïque, écologique**

- **le facteur confiance :**
 - **la volonté d'aboutir ensemble et la valeur d'exemple**
 - **La capacité à décider rapidement et en synergie**

Projet d'Habitat Participatif

**27 JANVIER
2012**



Plan...

A. Chiffres clés

B. La genèse du projet

C. La construction de la
méthodologie



Chiffres clés



- Création en 1917
- Implanté à Illkirch Graffenstaden (Limitrophe à Strasbourg)
- Patrimoine de 2000 logements
- 38 Collaborateurs sur 2 sites
- Projets en cours



- 2012-2014 => 462 logements
- 2014-2018 => 480 logements





LA GENÈSE DU PROJET



LA GENESE DU PROJET

- Participation aux Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif de novembre 2010, à l'atelier « Habitat participatif et logement social »
- Ambition de la société de s'engager dans un ensemble de démarches participatives :
 - Pour nos locataires
 - Meilleure appropriation de l'environnement, mieux vivre ensemble
 - Fête des voisins, café rencontre, réhabilitation concertée des espaces extérieurs
 - Pour nos accédants
 - Participation à la conception et à la gestion du logement et des espaces extérieurs
- **Question initiale** : Comment réussir à faire accéder à la propriété des ménages dont les ressources sont très légèrement insuffisante en accession sociale classique ?



○ Jean Paul BRIGAND « Prendre la Fusée au bon moment »



LA GENÈSE DU PROJET

Rencontre avec les Services Techniques de la Communauté Urbaine de Strasbourg : proposition d'un terrain à Strasbourg

Volonté de réaliser préférentiellement ce premier projet sur la Ville d'Illkirch

Soutien politique de la Ville d'Illkirch (Maire, Adjoint, Services Techniques)

Soutien politique de la CUS (politique très volontariste en matière d'habitat participatif)

Contact avec l'association Eco Quartier Strasbourg

Mission de préfiguration réalisée par un chargé de mission EQS :
- Sensibilisation des collaborateurs
- Benchmark des opérations similaires en France

→ Volonté de construire une **méthodologie propre à Habitat de l'III** qui puisse être reproductible, en dédiant des **moyens humains** dès la phase de préfiguration

→ Volonté de s'appuyer sur des partenariats avec les acteurs du territoire et les associations citoyennes de l'habitat participatif



Une forte volonté politique de la ville et communauté Urbaine de Strasbourg



- 2 Appels à Projets
 - 10 Terrains en 2010 => 75 logements
 - Projets de ZAC => 5 à 10 % de la SHON
- Signature d'une charte par 15 collectivités
pour soutenir l'habitat participatif –
Représentant de ALAIN JUND
(adjoint à l'urbanisme de Strasbourg)P

- Propos d'Alain JUND

- « La signature de cette charte est un



Accompagnement des collectivités



- Mise à disposition du Foncier Gratuit à 100 €/m²/shon
 - Prix du Marché de 200 à 280 €/m²/Shon
- Accompagnement dans la logistique, communication
- Soutien politique fort
 - (accompagnement dans les réunions publiques)



Accompagnement de la coopérative et du



LA CONSTRUCTION DE LA MÉTHODOLOGIE

B



MOBILISATION INTERNE

- Sensibilisation des collaborateurs pour fédérer l'équipe autour du projet
 - Jeu de rôle pour construire son projet participatif (Mise en situation)
 - Présentation des étapes clés
- Visite des quartiers en autopromotion de la ville de Tübingen (Allemagne) avec les élus et les services techniques de la ville d'Illkirch
- Présentation au Conseil d'administration et décision d'engagement obtenue

« **PROJET D'ENTREPRISE** »



VALEURS ET PRÉREQUIS

- Privilégier le parcours résidentiel en permettant à nos locataires d'accéder à la propriété
- Permettre une accession sociale sécurisée à coût maîtrisé :
 - Adaptation des logements aux besoins précis des habitants
 - Auto-construction pour les finitions
 - Frais de gestion et d'entretien réduits



Photo : Eco-Logis

VALEURS ET PRÉREQUIS

- Maîtriser les délais et le temps investi dans l'opération : volonté de terminer l'opération en 36 mois
 - Conserver la maîtrise d'ouvrage et la conduite de l'opération en interne
 - Une assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner le groupe d'habitants et servir d'intermédiaire entre les ménages et Habitat de l'III
- Simplifier le montage juridique :
 - VEFA avec sécurisation, création d'une copropriété
 - Convention de partenariat entre Habitat de l'III et chaque famille en phase conception



S. Desrues - RNHP



LA MÉTHODOLOGIE DÉTAILLÉE

- Construite après un benchmark des opérations similaires en France
- En nous appuyant sur le savoir-faire de l'association Eco-Quartier Strasbourg

- 12 « Fiches Méthodes » :
 - Identification d'un foncier adapté
 - Chiffrage des leviers de baisse des coûts
 - Rédaction du pré-programme
 - Constitution du groupe
 - Constitution du comité de pilotage et principe de fonctionnement
 - Montage juridique
 - Montage financier
 - Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
 - Co-rédaction du programme
 - Communication interne et externe autour du projet
 - Evaluation et mise à jour de la démarche

Méthode 1 Identification du foncier

Objectifs

S'assurer de la faisabilité technique et financière du projet sur le foncier choisi. Vérifier l'adéquation du foncier avec les contraintes d'un projet participatif et d'un projet en accession sociale.

Méthodes

Si on souhaite que le projet soit financièrement viable, il faut que l'incidence foncière soit au maximum égale à celle des projets en locatif social, voire plus faible.

- identifier un terrain qui soit la propriété de la collectivité ;
- monter un dossier de demande de subventions à transmettre à la collectivité : demander une baisse de l'incidence foncière pour encourager un projet innovant et respectant les principes du développement durable ;
- envisager le montage d'un projet sur un terrain avec un bail emphytéotique pour réduire l'investissement initial des familles (*ce type de montage est entrain d'émerger dans certaines collectivités, notamment en Ile-de-France, et pourrait être une piste dans les années à venir*) ;
- s'assurer au moyen d'une étude de sol que le terrain ne nécessitera pas de dispositifs techniques coûteux au niveau des fondations.

Si on souhaite que le projet puisse porter des valeurs de développement durable, il faut que le terrain soit favorable à des modes constructifs bioclimatiques et que les modes de vie qui pourraient s'y développer puissent limiter autant que possible leur impact sur l'environnement :

- taille de la parcelle adaptée au nombre de logements et permettant la création d'espaces extérieurs partagés : potager, verger, espaces de jeux pour les enfants, détente ;
- positionnement de la parcelle proche des transports en commun pour permettre d'y limiter la place occupée par les voitures aussi bien en extérieur que dans les bâtiments ;
- exposition et ensoleillement de la parcelle pour optimiser une conception bioclimatique qui limitera les dépenses de chauffage à l'usage ;
- présence d'espaces publics ou d'équipements publics à proximité pour favoriser les initiatives au niveau du quartier.

Acteurs

Habitat de l'III : équipe de maîtrise d'ouvrage

Ville : direction de l'urbanisme

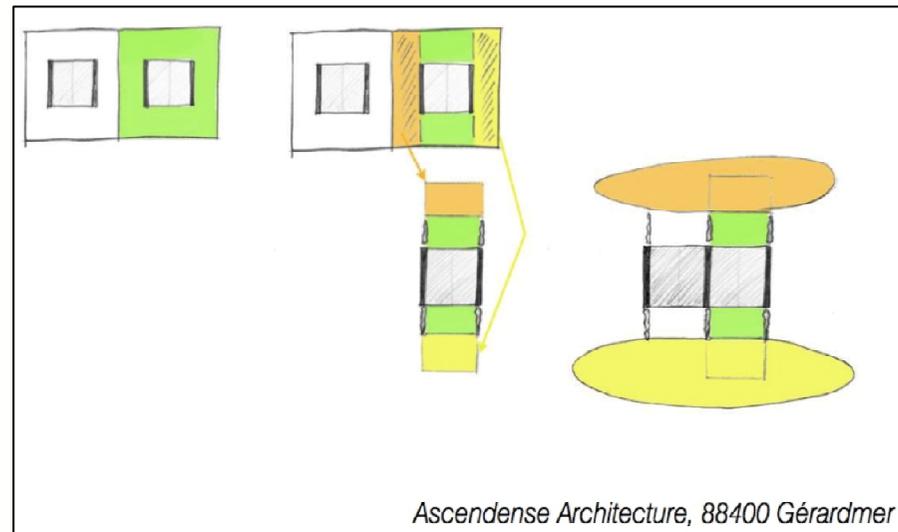
CUS : direction de l'urbanisme

Bureau d'étude pour l'étude de sol (*Rmq : sur les terrains de la CUS, les études de sol seront réalisées par la collectivité*)



L'EQUIPE

- Embauche d'une chargée de mission développement durable et participation pour conduire le projet en interne
- Assistant à maîtrise d'ouvrage sélectionné sur référence
 - Connaissance du monde HLM
 - Capacité à faire naître un collectif et à l'amener vers l'autonomie
 - Connaissance technique du monde de la construction pour former le groupe et répondre à ses interrogations
- Architecte sélectionné sur référence et entretien de motivation
 - Appel d'offre restreint auprès de maître d'œuvre ayant déjà une expérience d'habitat participatif
 - Capacité d'écoute, de vulgarisation, de formation



GROUPE

- 1^{er} temps : informer par des **réunions publiques**
 - Habitat de l'Ille, la Ville et la communauté urbaine présentent la démarche aux habitants
- 2^{ème} temps : mobiliser et sensibiliser les familles intéressées via des **ateliers thématiques** ouverts à tous
 - Atelier préparatoire : ce que signifie être propriétaire
 - Atelier citoyen : qu'est-ce que l'habitat participatif ?
 - Atelier financier et juridique
 - Atelier technique : qu'est-ce qu'un projet de construction ? (planning, rôle de chacun)

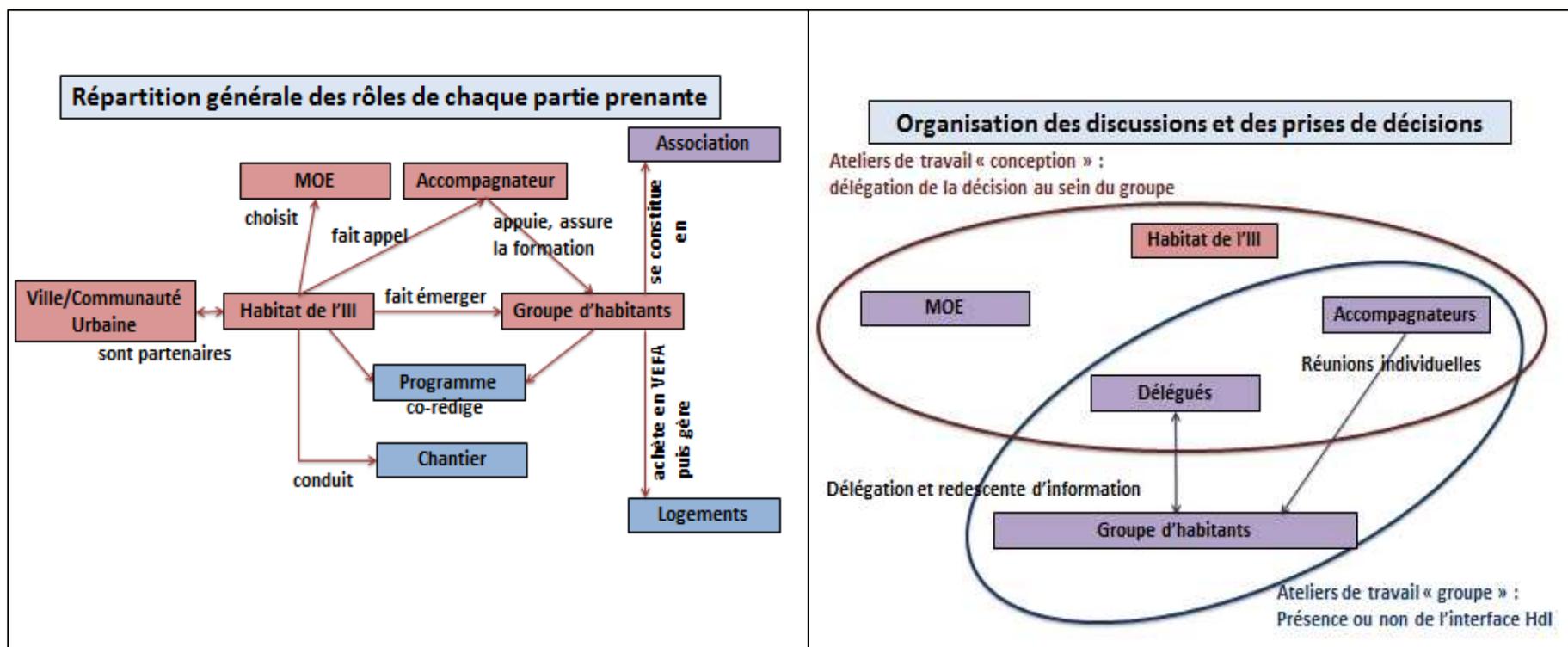


GROUPE

- 3^{ème} temps : sélectionner les ménages
 - Questionnaire permettant de juger de leurs motivations et capacités financières
 - Entretiens individuels
 - Critères de classement en fonction du nombre de dossiers reçus
- A l'issue de ce processus : démarrage de l'étape de co-conception
 - Signature d'une convention de partenariat entre chaque ménage et Habitat de l'Il
 - Engagement financier des familles sur la base de cette convention



LA DEMARCHE



- Des modalités de prises de décisions et d'avancement contractualisées dans la convention de partenariat pour définir en amont les responsabilités de chaque partie prenante
- Une fréquence de réunion adaptée à chaque phase : tous les 15 jours pendant la conception, tous les mois au cours du chantier



LES AMBITIONS

- Coopérative Innovante
- Reconnue comme l'acteur de l'habitat participatif sur le territoire



- Production annuelle de 10 Log
- Coût de Construction à 1150 € à 1200 €

Marge Nette à 6% (Marge standard 12%)

Prix de Vente souhaité 1900 € TTC TVA





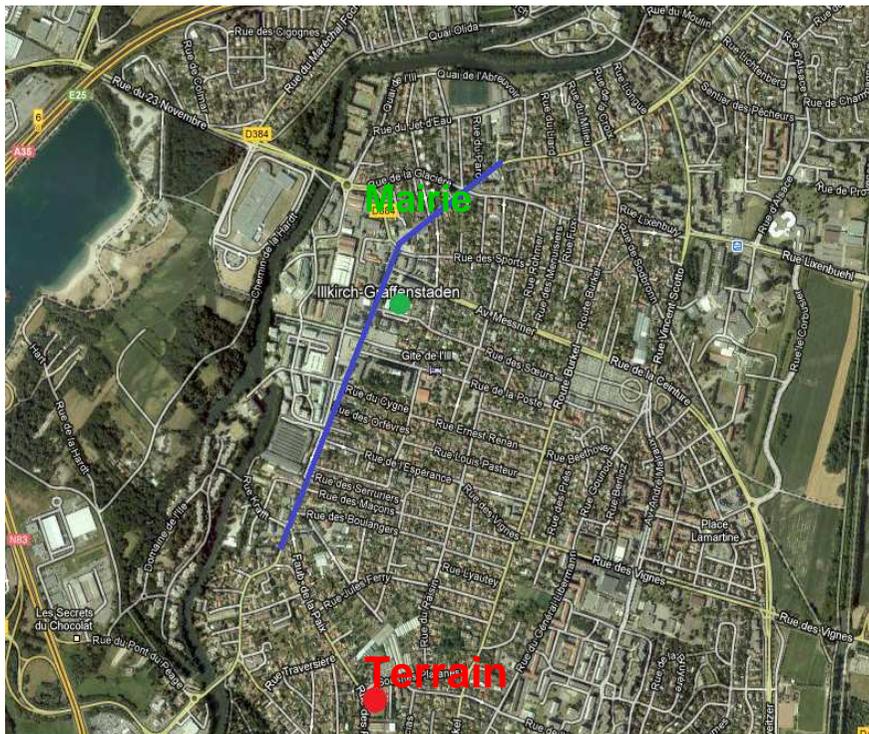
LE PROJET



UNE PREMIÈRE OPÉRATION

SUR LA VILLE D'ILLKIRCH

- Terrain proche du centre-ville, des commerces et des transports en communs
- Au sein d'un Projet d'Aménagement Global de la ville d'Illkirch
- Permettant de créer une mixité sociale en locatif et en accession



PROJET.

- Décembre 2011
 - Pré-sélection de maîtres d'œuvre et d'accompagnateurs sur référence
 - Préparation des appels d'offres
 - Contacts avec nos partenaires locaux et communication autour du projet
- 1^{er} trimestre 2012
 - Sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre et de l'accompagnateur
 - Attente de la promesse de vente définitive du terrain identifié



d'une grande idée,
nous avons fait un métier
LES COOP HLM



A.RE.COOP

LE PLANNING

Etapes	sept-11	oct-11	nov-11	déc-11	janv-12	févr-12	mars-12	avr-12	mai-12	juin-12	juil-12	août-12	sept-12	oct-12	nov-12	déc-12	janv-13	févr-13	mars-13	avr-13	mai-13	juin-13	juil-13	août-13	sept-13	oct-13	nov-13	déc-13	janv-14	...	nov-14	déc-14	janv-15	févr-15	mars-15			
Identification du terrain, de la méthode																																						
Etude de faisabilité																																						
Choix de l'accompagnateur																																						
Sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre																																						
Lancement de la campagne d'informations auprès des locataires Habitat de l'III et des habitants d'IIIkirch																																						
Premières réunions publiques de présentation du projet																																						
Cadencement des ateliers thématiques pour sensibiliser les ménages intéressés																																						
Elaboration du "projet habitants" : début des séances d'accompagnement du groupe																																						
Poursuite du recrutement si le groupe n'est pas complet																																						
JALON 1 : Charte du groupe et signature de la convention de partenariat entre le groupe et Habitat de l'III																																						
Engagement financier des ménages																																						
Co-rédaction du programme (Hdl, groupe, AMO, MOE)																																						
Validation et modification des premières esquisses																																						
Validation ESQ																																						
APS																																						
Validation APS																																						
APD et préparation du PC																																						
JALON 2 : Dépôt du PC																																						
Validation APD																																						
Instruction puis purge du PC																																						
Phase PRO, DCE																																						
Rédaction du règlement de copropriété avec le groupe																																						
Démarrage du chantier																																						
Chantier																																						
Pré-visite du chantier																																						
JALON 3 : Emménagement																																						
Mise en route de la copropriété																																						
Démarrage de la vie collective																																						







La Coopérative d'habitants, une autre façon d'habiter à Clermont-ferrand

La société Coopérative Clerdôme, filiale de l'Ophis, et l'association Habicoop, proposent la **construction de 10 à 15 logements** sur le site de l'ancien IUFM, quartier Montjuzet à Clermont-ferrand, **sous la forme d'une Coopérative d'Habitants**.

Les personnes et familles qui s'engageront dans ce projet prendront des parts sociales dans la coopérative et deviendront collectivement propriétaire de l'immeuble (apport équivalent à 20% environ de la valeur estimée du logement, puis une redevance mensuelle équivalent à un loyer).

Les coopérateurs détermineront le programme de logements en fonction de leurs besoins, individuels et collectifs (possibilité de mutualiser des espaces : buanderie, ateliers, salle commune, chambres d'amis, jardins potagers).



La coopérative d'habitants porte des valeurs, partagées par ses membres :

- la non spéculation sur l'immobilier pour permettre à chacun d'accéder à son logement,
- le choix d'un habitat sain construit avec des matériaux et des équipements écologiques, performants et économes en énergie,
- le choix de la mixité sociale et d'implication des membres dans la vie de la résidence.

**Si vous voulez rejoindre la coopérative
ou pour toute demande d'informations,
vous pouvez nous contacter par :**
Courriel - normaliennes@gmail.com
Téléphone - 04 73 41 34 00



Accompagner les projets
d'habitat coopératif
et participatif

