



6ÈMES

**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

**8 > 11
juillet
2021
Lyon**

6ÈME
**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**



Co-construire avec un
opérateur immobilier.
Quelles conditions de
réussite pour un
partenariat gagnant?

9 juillet 2021



6ÈMES
RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF

9 > 11
juillet
2021
Lyon

LES TOITMOI
News



HABITAT GROUPE
SOLIDAIRE



6ÈMES

**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

9 > 11
juillet
2021
Lyon

Habitat participatif situé
- dans le Nord
- dans la Métropole de Lille
- à Villeneuve d'Ascq



Comment est née l'association TMN?

- A l'origine, un groupe de recherche (UTL, ARPET) a mené des études sur « la place des personnes âgées dans la ville ».
- Constats : les personnes âgées
 - souffrent d'isolement
 - souhaitent rester dans leur quartier
 - veulent rester citoyens actifs dans la cité
- L'habitat groupé peut être une réponse

Evolution du projet

Ouverture à l'intergénérationnel
Mixité sociale

- C'est bien un **groupe d'habitants** qui est à l'origine du projet.
- La recherche d'un terrain est venue par la suite.

Un bailleur pour la mixité sociale

- Seul l'appui d'un bailleur social permet d'intégrer du logement social dans un collectif participatif
- Volonté d'ouverture à tous, quels que soient les revenus
- Permettre aux retraités non primo-accédants de bénéficier du PSLA

A la recherche d'un bailleur

- En 2012, l'habitat participatif est encore peu connu des bailleurs
- La quasi totalité des bailleurs sociaux de la métropole n'ont pas souhaité s'impliquer dans un tel projet ni porter la maîtrise d'œuvre d'une réalisation qui paraît éloignée de leurs pratiques habituelles
- Certains ne voulaient pas proposer des PSLA
- D'autres avaient des réticences face aux contraintes de l'HP : participation des habitants avec de nombreuses réunions

A la recherche d'un bailleur

- On a voulu nous imposer de concevoir notre projet sur une surface réduite et de limiter nos espaces de vie en nous contentant d'un logement de 35 m2!!!
- Nous étions des « futurs vieux », souhaitant quitter nos grands logements, sans nous résoudre à un repli sur soi et sans pour autant réduire notre espace vital à ce point.

A la recherche d'un bailleur

- Notre Logis est prêt à nous accompagner dans ce projet à condition qu'il y ait une place raisonnable pour des logements sociaux.
- Nous convenons :
 - ✓ 1/3 logements sociaux locatifs
 - ✓ 1/3 accessions sociales PSLA
 - ✓ 1/3 accessions libres

Notre Logis

- Dès le départ, le projet est monté en collaboration entre le bailleur et les futurs habitants, incluant les futurs locataires.
- Une convention de partenariat a été élaborée.
- Le suivi budgétaire de l'opération a été communiqué en toute transparence aux TMN
- Une fois dans nos murs, NL a mandaté les locataires pour la gestion courante de l'immeuble au même titre que les propriétaires.

Convention de partenariat entre NL et TMN

- NL s'engage à associer les TMN à tous les rendez-vous organisés avec la maîtrise d'œuvre. La maîtrise d'œuvre sera également invitée à présenter de façon régulière aux futurs habitants un état d'avancement du projet et des travaux.
- NL s'engage à prendre en compte les demandes exprimées par les TMN et à faire évoluer le cahier des charges en conséquence, dans le respect de la faisabilité économique du projet.
- L'élaboration du plan définitif des logements s'effectuera après une concertation entre NL, l'architecte et chacun des habitants

Convention de partenariat entre NL et TMN

- Les accédants (PSLA) seront choisis sur proposition de l'association
- NL accueillera chacun des futurs acquéreurs qui lui auront été présentés par les TMN pour une mise au point et validation de son dossier financier, surtout aux règles liées au PSLA
- TMN sera associé au choix des prestataires au moment des appels d'offres pour les lots travaux
- NL est seul responsable du suivi du chantier. Il associera les TMN à l'évolution des travaux et aux visites

Convention de partenariat entre NL et TMN

- Les logements locatifs sociaux feront l'objet d'une attribution par la voie classique de la Commission d'Attribution de Logements, qui est souveraine en la matière.
NL s'est engagé à avoir des échanges en amont de la commission pour présenter ce qu'est l'habitat participatif.
- La « Charte de vie commune » et « le règlement de vie commune » des TMN seront soumis pour signature aux futurs locataires. Annexés à la demande de logement, ils seront portés à la connaissance des Administrateurs de la Commission et constitueront un critère d'accès à la résidence. Ils permettront l'entrée dans les lieux des ménages impliqués dès l'origine du projet et ayant participé à sa conception.

Projet réalisé

- 22 logements T2 à T6 – 50 m² à 140 m²
+ locaux communs 130 m²:
 - salle commune avec cuisine
 - studio
 - buanderie
 - atelier
- + jardin

- 7 locatifs, 11 accessions sociales (PSLA), 4 accessions libres

A ce jour

29 adultes (dont 12 retraités) 17 enfants (6 mois à 22 ans)

Un bailleur : quels effets sur la dynamique du groupe?

- Locataires et propriétaires : aucune différence pour NL
 - Tout le monde a pu participer aux réunions
 - Tout le monde est mélangé dans le bâtiment
- NL nous a laissé la liberté de travailler avec l'architecte sur les plans de notre propre logement
- Le fait de travailler tous ensemble sur notre projet a permis au groupe de se souder.
- NL nous a mis des échéances qu'on pensait irréalisables et qu'il a fallu suivre, induisant de nombreuses réunions entre nous

Calendrier

- 2011 : 1ères démarches, constitution de l'association TMN
- 2012 : Notre Logis accepte de nous accompagner
- 2013 : ouverture à l'intergénérationnel
- Juin 2014 : acquisition du terrain auprès de la Mairie
- Juin 2015 : obtention du permis de construire
- Septembre 2015 à mai 2016 : fouilles archéologiques
- Septembre 2016 : début des travaux
- Juin 2018 : livraison

Des moments de joie, de désespoir; besoin de beaucoup de patience...

Mais beaucoup de bonheur présent et à venir!!!



6ÈMES
**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

9 - 11
juillet
2021
Lyon

2018



2021





**6ÈMES
RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

9 > 11
juillet
2021
Lyon





Plus d'infos

www.toitmoins.fr



Avec le soutien de

