

L'HABITAT PARTICIPATIF À RENNES

UNE DYNAMIQUE COOPÉRATIVE ANCIENNE DE NOUVELLES EXPÉRIENCES

- * **Quatre pages de présentation des projets d'habitat participatif sur Rennes et son agglomération**

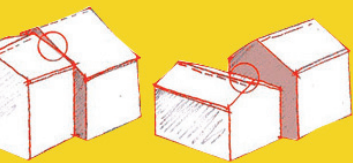
Réalisé dans le cadre des 5^e rencontres du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif

- * **Fiches projets**

Réalisé dans le cadre des 5^e rencontres du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif

- **La Société des Castors Rennais, *un exemple de solidarité***
- **Le Collectif des Hautes Ourmes, *un exemple de coopérative d'habitants***
- **La Forgerie, *un exemple de mixité sociale***
- **La Petite Maison, *un exemple d'habitat autogéré***
- **Le Grand Chemin (Chevaigné), *un exemple d'initiative municipale***

- * **Quatre pages pour découvrir le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif**



L'habitat participatif à Rennes

Comment inventer une vie collective plus riche ?

EDITORIAL

Depuis quelques années, un regain d'intérêt se manifeste pour l'habitat participatif à Rennes. Près d'une dizaine de groupes d'habitants cherchent des terrains et imaginent ensemble leur futur habitat. Ils succèdent aux Rennais qui ont réalisé dans les années 1970/80 des opérations comme la Forgerie (Sud Gare), la Petite Maison (quartier Ouest), ou la coopérative du square des Hautes Ourmes (Cinq immeubles au Blossne).

Cette dynamique d'habitants est une richesse pour la Ville et stimule un renouveau des pratiques en matière de conception de l'habitat. Les projets prévoient généralement des logements modulables, des espaces communs (salles partagées, laveries, chambres d'hôtes, jardins...), le tout veillant à la maîtrise des coûts. Ces projets constituent un véritable laboratoire d'idées, ils ouvrent une autre voie de production de logements dans un contexte de forte tension immobilière qui interroge les villes sur les outils à mettre en œuvre pour agir sur le marché. Nous sommes attentifs à l'intégration de ces groupes d'habitants au sein de leur futur quartier car ils contribuent à enrichir les relations de voisinage et favorisent la solidarité.

Nous sommes actuellement dans une phase d'expérimentation : différentes initiatives sont engagées sur des sites à Rennes. Nous soutenons les groupes dans leur recherche de terrains. Un lien régulier est établi avec l'association Parasol pour étudier les possibilités de projets nouveaux, lever les difficultés... Ainsi, un projet devrait naître rue Max Jacob (7 logements), nous travaillons avec le groupe des Graines Urbaines (une quinzaine de logements) sur le site de la ZAC Plaisance et dans le quartier de Bréquigny, 16 logements seront construits de façon participative dans le cadre d'un projet d'ensemble conduit par la Ville.

L'implication de la Ville de Rennes au sein du réseau national pour l'habitat participatif traduit notre volonté de soutenir ces projets innovants et d'encourager la participation des citoyens à la fabrication de la ville.



Guy Potin
Conseiller municipal
délégué au logement



Frédéric Bourcier
Adjoint au maire, délégué
à l'Urbanisme et à l'Aménagement

PRATIQUE

L'habitat participatif désigne le regroupement de personnes qui souhaitent habiter un même immeuble ou groupe de maisons qu'ils vont concevoir ensemble, totalement ou partiellement. La plupart des projets intègre une approche développement durable, la mutualisation d'espaces... et se fonde sur des valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, la mixité sociale, le lien avec le quartier. De nombreux groupes d'habitants se constituent un peu partout en France avec des approches variées : groupes intergénérationnels, groupes organisés en coopératives, projets réalisés via des promoteurs privés, coopératifs etc. Les formes juridiques et le portage de la construction sont divers (autopromotion, portage par un promoteur...).

Le réseau national des collectivités : les collectivités invitées à Rennes en juin 2012

Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010. Il comprend actuellement une trentaine de collectivités. Rennes est co-fondatrice du réseau.

L'objectif du réseau est :

- de constituer un lieu de mutualisation des connaissances et des pratiques ;
- d'alimenter les réflexions concernant la question de la légitimité de l'action des collectivités territoriales en la matière ;
- de rechercher et promouvoir des montages opérationnels reproductibles ;
- d'évaluer le coût de sortie au regard de la qualité du logement et de sa valeur d'usage ;
- d'œuvrer à promouvoir ce type d'habitat dans les politiques publiques ;
- de jouer un rôle de lobbying pour lever les freins, notamment juridiques, qui pèsent sur l'émergence et la démocratisation de ce mode d'habiter.

Le réseau n'entend pas privilégier une forme d'habitat participatif en particulier.



Cédric Rousseau



Cédric Rousseau

Réflexion d'habitants lors d'un atelier préparatoire.

Sont conviées à Rennes le 20 juin 2012 pour les 5^{es} rencontres du réseau les collectivités déjà membres, et celles qui souhaitent rejoindre la dynamique: les villes de Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Montreuil, Nanterre, Paris, Rennes, Saint Denis, Strasbourg, Toulouse, Montpellier, Metz, Saint-Herblain, Vandœuvre-lès-Nancy, Angers ; les communautés urbaines du Grand Lyon, du Grand Toulouse, de Bordeaux, d'Arras, Brest Métropole Océane ; les communautés d'agglomérations de Plaine Commune, Angers Loire Métropole, Grenoble Métropole ; le conseil général de Meurthe et Moselle, et les conseils régionaux de Rhône-Alpes, d'Île-de-France, de Provence Alpes Côte d'Azur.



Localisation
du futur projet
Victor Rault.



Rennes

Projet Victor Rault

16 logements

La Ville de Rennes a lancé en 2011 une consultation pour la réalisation d'un ensemble de 140 logements dans le cadre d'un projet urbain entre les rues Victor Rault et Louis Hémon. Cette consultation inclut un programme d'habitat participatif de 16 logements qui seront réalisés par un promoteur coopératif, la Coopérative de Construction (associé aux promoteurs chargés de la réalisation des autres logements du site, en locatif social, accession privée et accession sociale : Habitat 35 et Pierre Promotion). La Coop de Construction vient de lancer un appel à candidats. Certains viendront de groupes déjà en recherche au sein de l'association Parasol. Des ateliers vont permettre aux habitants de préciser les objectifs : coût au m², espaces communs, mixité des statuts d'occupation etc.

S. Pencrendu / Rennes Métropole



Les amis de Max.

Rennes

Projet Max Jacob

7 logements

Depuis 2009, plusieurs foyers se retrouvent pour concevoir leurs nouveaux logements : un petit collectif au standard passif, réalisé en écoconstruction avec une structure bois. L'ensemble pourrait accueillir 7 logements au final.

Le terrain, de 1000 m² est situé dans le quartier Moulin du Comte, au 10, rue Max Jacob d'où le nom du groupe : « Les amis de Max ». Les futurs habitants souhaitent partager une salle commune, une buanderie, les espaces verts, l'atelier, une voiture commune... À ce jour, le groupe a fait appel à deux partenaires qui l'aideront à réaliser leur projet : Véronique Brégent, architecte (cabinet Fenêtre sur Cour) et un promoteur coopératif. L'installation des futurs habitants est prévue en 2014.

R. Joly / Le Mensuel de Rennes



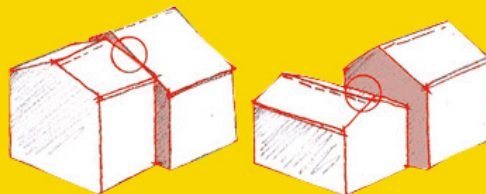
Rennes

Les Graines Urbaines

habitat groupé au cœur de la ville, Zac Plaisance

(entre 11 et 21 logements)

Le groupe est né en 2008 au Local de Rennes. Actuellement, il compte une dizaine de foyers, de nouveaux participants dans le cadre de l'attribution d'un terrain sur le quartier Saint-Martin. Le collectif vise à promouvoir un habitat plus solidaires et respectueux de l'environnement, à travers un modèle reproductible de « densification douce ». Le projet consiste à concevoir un habitat écologique et accessible à tous, un lieu d'entraide et de mixité générationnelle. Ainsi, il est prévu de mutualiser les espaces de partage (salle polyvalente avec cuisine, salle de jeux pour les enfants, buanderie et chambre d'amis) et d'être également ouvert sur le voisinage et la vie du quartier.





Le groupe des Graines Urbaines.



À Chevaigné, réalisation par les habitants de la salle commune.

DES PROMOTEURS RENNAIS DÉVELOPPENT DES PROJETS DANS L'AGGLOMÉRATION

Chevaigné Le grand chemin, Zac de la Branchère

Le projet a démarré en 2008 sous l'impulsion de la municipalité qui a réservé des terrains (5000 m²) pour l'habitat participatif dans l'éco-hameau. Sophie Laisné, urbaniste de la ZAC, elle-même engagée dans l'habitat participatif, a fait le lien avec les autres acteurs (Parasol, Coop de Construction, bureaux d'études et habitants). Le groupe est formé de dix familles qui ont acheté leur logement en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à la Coop de Construction. La conception participative (Parasol) puis le chantier ont tenu l'objectif de 2500€TTC/m². L'architecte Françoise Legendre a créé des outils pédagogiques

de conception participative pour laisser le choix des matériaux aux futurs acquéreurs. Ces logements sont modulables (extensions possibles) et tous labellisés BBC. La salle commune et l'atelier sont en auto-construction, les autres (buanderie, garage à vélo, local déchets) sont livrés en même temps que les logements. Un jardin potager devrait également être planté à moyen terme.

Les habitants développent aujourd'hui des liens avec le quartier (groupement d'achat, fêtes de quartier, auto-partage...) s'impliquent dans la vie de la commune via les écoles, la crèche et les activités extrascolaires.

Saint-Gilles

Un projet pour des bénéficiaires du dispositif « location-accession » sociale



Le projet d'habitat participatif, Le Beniguet, sur la ZAC de la commune de Saint-Gilles « L'île au Bois » est né d'une initiative de l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération rennaise, Archipel Habitat. 11 logements sont prévus. Compte-tenu des procédures d'attribution des logements de ce programme, destiné aux populations modestes grâce au dispositif de location-accession, sa dimension participative ne concerne que les parties communes. Lucie Mahin, coordinatrice accession à la propriété, nous explique les choix d'Archipel Habitat : « Pour cette première expérience, Archipel Habitat a axé le volet participatif sur l'aménagement d'un local commun de 80 m² et d'un jardinet de 50 m² afin de ne pas demander un investissement trop lourd pour les familles et pour limiter le risque de retard ». La constitution du groupe se fait avec le soutien de l'Epok. « Ils nous aident à mettre en place la démarche participative autour du projet. Pour la communication, nous avons utilisé nos supports classiques (affichage, presse locale, Internet), organiser une réunion d'information et envoyer un questionnaire à nos locataires du parc social ».



Architecte S. Klumpel - Image : Animage 3D

Le futur projet de Saint-Gilles "L'île au bois"

L'habitat participatif : mobilisateur de différents métiers



Faciliter l'émergence des projets et les liens entre les groupes d'habitants

Accueillir les habitants, les mettre en lien, rechercher des terrains (en lien avec la Ville de Rennes) échanger les expériences, telles sont les actions de Parasol créée en 2008 (PARTiciper pour un hAbitat SOLidaire). L'originalité de cette association est de mixer trois collèges : des personnes intéressées, des groupes d'habitants et des professionnels (architectes, urbanistes, aménageurs, promoteurs coopératifs, structures d'accompagnement aux habitants...) afin de réfléchir ensemble aux questions soulevées par l'habitat participatif et d'établir des méthodes de montage de projet reproductibles. Ces réflexions communes aboutissent à des interrogations sur les condi-

tions de réussite de la mixité sociale, mais aussi à des constats méthodologiques : habitants comme professionnels admettent la nécessité de présenter aux futurs acquéreurs une trame pour leur habitat. Partir de la feuille blanche peut être un exercice difficile pour les groupes, et demande beaucoup de temps.

Parasol associe trois groupes des années 1970 et 80 (La Petite Maison, Le Gille Pesset et rue Mauriac), un groupe qui s'installe cet été 2012 (Le Grand Chemin), et près d'une dizaine de groupes-projets (Habiter Autrement, Pousses Urbaines, Graines Urbaines...)

www.hg-rennes.org

Professionnels membres de Parasol :

- › Coop de Construction (promoteur constructeur coopératif)
- › L'Épok (accompagnement de projet)
- › L'Atelier du Canal (architectes et urbanistes)
- › Cécile Gaudoin (architecte)
- › Jacques Leclercq (urbaniste)



Aider un groupe à mener son projet à bien

Samuel Lanoë et Céline Rocheron accompagnent des groupes d'habitants et des collectivités tout au long de projets d'habitat participatif (Clayes, Chevaigné, et bientôt Saint-Gilles et Victor Rault à Rennes). « Au démarrage d'un projet, le travail est mené avec les acteurs professionnels : élus, urbanistes, architectes pour définir le cadre de référence : le degré de participation possible pour les orientations du projet (type de chauffage, de matériaux, plan général...) ». « Ensuite, nous intervenons pour la constitution du groupe d'acquéreurs (assistance à la communication, animation de réunions publiques). Une fois le groupe constitué on peut démarrer les

ateliers permettant la création d'une culture commune et la co-conception du projet (rédaction du programme d'habitat souhaité) ».

« C'est une forme d'éducation populaire dans laquelle chacun peut devenir acteur du projet grâce aux échanges, confrontations, discussions, décisions. L'objectif de l'ensemble des ateliers est que le groupe soit capable de s'autogérer. »

Ils sont aussi amenés à aider le groupe à surmonter le rythme soutenu des projets d'aménagements, les tensions existantes entre les membres voire des problèmes de solvabilité.

www.lepok.org



L'engagement d'un promoteur coopératif : garantir l'aboutissement du projet

En tant que coopérative ancrée à Rennes depuis plus de 60 ans, la Coop de Construction a l'habitude d'associer les habitants à son activité. Elle a construit en 2001 la Résidence Salvatierra premier immeuble rennais avec une démarche « développement durable ». Ce promoteur coopératif travaille avec les acquéreurs dès le démarrage des opérations pour les finitions de leur logement et pour faciliter leur intégration dans leur immeuble, leur quartier ou leur commune. La Coop a réalisé le programme d'habitat participatif « Le grand chemin » à Chevaigné (voir p.2) et réalise le programme participatif du site Victor Rault à Rennes. Olaf Malgras, son Président, considère que le rôle de la Coop est « de donner un premier cadre aux acquéreurs et de limiter les départs en cours d'élaboration du projet ». Selon lui « il est préférable de déterminer certains critères avant que les habitants ne se réunissent (type de chauffage, type de construction...). Sur le projet de Chevaigné, les habitants ont modelé leur logement selon leurs souhaits. Ils ont choisi les entreprises qui allaient intervenir lors de la construction. Ils ont aussi souhaité auto-construire (en paille) la salle commune et ont créé des abris-vélos mutualisés ». Olaf Malgras tire un bilan très positif de cette expérience dans laquelle « les habitants ont eu des marges de manœuvre importantes pour décider des caractéristiques de leurs logements, tout en ayant des garanties sur la livraison du chantier, l'assistance au montage financier et la supervision des travaux ». Olaf Malgras précise toutefois que cette démarche exige beaucoup de temps, notamment au stade de la définition du programme qui nécessite de nombreux aller-retour entre les habitants, le promoteur et l'architecte.

www.coop-de-construction.fr

Responsable de la publication : Antoine Morin, DGAU-DAO, Service Opération d'Aménagement. Rédaction : Audiar. Conception graphique et réalisation : DG COM-Artcom. Impression : service imprimerie Rennes Métropole Contact : Antoine Morin 02 23 62 24 54 a.morin@agglom-rennesmetropole.fr

LES CASTORS RENNAIS

D'APRES HENRI LEBORGNE, *LES CASTORS RENNAIS, UNE AVENTURE HUMAINE DE SOLIDARITE ET DE FRATERNITE, 2003*



« Serions-nous aujourd'hui capables de mener une telle aventure en si peu de temps ? J'en doute. Faisons attention à ce que la difficulté des procédures, l'amoncellement des précautions ne découragent pas les bonnes volontés et les élans de générosité ! » Edmond Hervé, ancien Maire de la Ville de Rennes de 1977 à 2008.

QU'EST-CE QUE C'EST ?

De la période 1953 à 1958, 170 familles rennaises se sont regroupées dans une société anonyme coopérative à capital personnel variable « La société des Castors Rennais», afin de s'entraider pour la construction de leur logement. La société a été dissoute dès la fin de la construction des 170 maisons.

POURQUOI EN SONT-ILS ARRIVES LA ?

Nous sommes après-guerre, le nombre de mal-logés en France ne cesse d'augmenter. Deux mouvements se créent au niveau national : le mouvement SQUATTER, avec un côté très militant occupaient les logements vides, et le mouvement CASTOR. On a dénombré plus de 650 sociétés Castors en France ayant construit de 5 à 776 logements.

D'après Catherine Brandel, *Histoire du Sud de Rennes*, les logements rennais étaient fortement marqués par l'insalubrité et le sous-équipement en 1946 : seulement 45% des logements avaient l'eau courante, 69% avaient le gaz, 26% avaient des toilettes dans leur logement, et une minorité 7% possédaient une douche ou une baignoire.

COMMENT SE CREE LE MOUVEMENT A RENNES ?

L'objectif à atteindre est simple : se doter d'un logement décent. A partir de ce constat fait entre quelques personnes, celles-ci passèrent une annonce dans Ouest France. A Rennes, le mouvement n'abrite **aucune idéologie politique ou religieuse**, mais se veut un mouvement laïc. Leur devise « nous ne bâtirons pas chacun notre maison, mais nous bâtirons ensemble notre Cité ».

DES ADHERENTS MODESTES

Les Castors rennais étaient essentiellement des salariés (syndiqués pour la majeure partie, mais pas forcément responsables syndicaux). Il y avait également trois artisans. Peu de femmes travaillaient.

COMMENT FONT-ILS ?

L'objectif premier était de construire au plus bas prix. C'est la société des Castors qui empruntait, les sociétaires devaient verser une prime d'adhésion, puis une cotisation mensuelle de 3 000 F, et 700 F pour un fond de solidarité. Des quotas d'heures mensuelles à réaliser ont été imposées afin d'assurer une égale participation dans ce projet.



Une maison Castor

Avec le projet de création de la ZUP Sud, les Castors rennais étaient intéressés par le terrain de la Binquenais. La Ville a acheté le terrain d'une superficie d'environ 10 hectares afin de le viabiliser et a cédé 147 parcelles aux Castors Rennais, soit 37 000 m². Des achats de terrains supplémentaires permettront d'obtenir les 170 parcelles nécessaires pour que chaque sociétaire ait sa maison.

Ils ont pu bénéficier du soutien des grandes entreprises rennaises, dont une partie des Castors étaient les salariés (l'Arsenal, la SNCF, EDF, les PTT) : elles ont prêté des machines, donné du matériel, ont permis aux Castors de faire de la récupération, comme par exemple lorsque l'Arsenal a détruit la poudrière, les fours à munition et les cheminées : toutes les briques réutilisables ont servi à construire les maisons des Castors.

L'HISTOIRE DE CETTE AVENTURE : AUTOCONSTRUIRE ET MEME FABRIQUER SES PARPAINGS

Les Castors rennais ont une spécificité, l'auto-construction. Outre le fait de construire tous ensemble leurs maisons, ils ont même fabriqué les parpaings, les échafaudages, les escaliers. Avant de construire, il fallait des plans. C'est l'architecte Paul Pothier qui les a réalisés.

L'avantage de ces maisons est qu'elles ont été conçues pour durer (elles vieillissent d'ailleurs très bien). Aucune cloison intérieure n'est un mur porteur, ce qui offre aux habitants **une grande modularité de l'espace**.

Les habitants ont auto-construit collectivement ces 170 maisons, seul un Castor a construit seul sa maison. « Ces 170 pères de familles ont mis en commun ce qu'ils avaient de plus précieux en eux : le courage, la solidarité et la fraternité »

Certains castors ayant pour profession des métiers du bâtiment sont devenus salariés de la société des Castors. Seul un carreleur ne faisait pas partie du mouvement.

Le travail était réparti par équipe, chacun avait une tâche bien précise. Même ceux n'y connaissant rien ont rapidement acquis des compétences car les maisons étant standardisées, les gestes étaient toujours les mêmes.

Les travaux ont débuté en août 1953 sur un terrain comptant 22 parcelles. Le grand terrain, géré par la Ville mit davantage de temps pour être disponible. Lorsqu'ils commencent le chantier sur cette parcelle, les rues ne sont pas encore viabilisées. Achevant le chantier en 1958, ils passeront deux années les pieds dans la boue car la procédure de viabilisation des rues a été beaucoup plus longue que prévue, et c'est avec une grande fête que La cité des Castors sera inaugurée le 3 juillet 1960. En hommage à l'aide apportée par le Directeur de l'Arsenal, Les Castors baptiseront une rue du nom de son fils : la rue du Sous-lieutenant Yves Berger. Clin d'œil à l'histoire : les rues portent le nom de résistants rennais déportés ou fusillés pendant la guerre.

DIFFICULTES RENCONTREES MAIS RESOLUES : DES BANQUES TRES RESERVEES

La société des Castors a rencontré des difficultés de financements dans un premier temps. Aucune banque ne prenait ce projet au sérieux. C'est le Crédit Foncier qui a finalement accepté de se porter garant. Puis, une fois le chantier commencé, les fournisseurs ont émis des réserves en refusant de différer les paiements à 90 jours. Il fallut que la Banque de France se porte garant de la bonne gestion de la société des Castors pour que les fournisseurs acceptent de nouveau ce délai.

Au cours des travaux, d'autres difficultés arrivèrent : certaines entreprises du bâtiment semblaient irritées par notre réussite, au point de bloquer les livraisons en matières premières. Bien qu'animés par la volonté de faire vivre les entreprises locales, Léon Paihlès et Pierre Repessé, membre du bureau de la Société des Castors entamèrent des négociations avec d'autres fournisseurs et obtinrent des tarifs très avantageux. Tous ces efforts ont permis de réduire le prix des maisons sans pour autant que la qualité de la construction ne soit atteinte.

LES CASTORS EN 2002

Au moment où Henri Leborgne raconte cette aventure, il restait 39 habitants ayant vécu cette aventure. Selon cet ancien Castor, il règne une atmosphère conviviale et solidaire permettant de bien accueillir les nouveaux du quartier. On assiste actuellement à un renouveau de population dans le quartier redonnant de la vie et de la fraîcheur à ces rues.



Des exemples de rénovation

LA CONSTRUCTION FAMILIALE DES HAUTES OURMES

SOURCE : ENTRETIEN DU 12/12/11 AVEC MARYLOU, ANDRE PERRIN ET ANNICK BLANCHET, HABITANTE DES HAUTES OURMES REALISE PAR DES ETUDIANTS (UNIVERSITE RENNES 2, MASTER MOESS)

DEBUT DE L'HISTOIRE

Tout commence en 1969. Quelques personnes se rassemblent en coopérative de construction en créant la société coopérative familiale des Hautes Ourmes. La conception des immeubles est confiée à l'architecte Georges Maillols (qui a également créé la tour des horizons à Rennes) et la gestion du projet à Coop Habitat Bretagne (fondateur: Fernand Amouriaux). Les logements construits par la Société coopérative des Hautes Ourmes sont des logements collectifs répartis sur 5 immeubles, dont une tour de 15 étages et 4 immeubles de 3 étages. Les premiers habitants se sont installés par étape de 1970 à 1972.

La Construction familiale des Hautes Ourmes, en cours de construction



POURQUOI UNE COOPERATIVE ?

On peut dire qu'au cœur de cette initiative, les futurs habitants souhaitaient développer quatre principes collectifs forts : l'autogestion, l'aide mutuelle, la solidarité et la propriété collective.

Pour eux, la coopérative offrait plusieurs avantages :

- cela évitait que les promoteurs dégagent des bénéfices trop importants ;
- les habitants pouvaient s'impliquer dans le projet de construction
- les appartements étaient de qualité à des prix très raisonnables, soit en 1969, 81 000 francs, (**12 348 euros**)

LE FONCTIONNEMENT DE LA COOPERATIVE : UNE GESTION BENEVOLE PENDANT 42 ANS

Chaque adhérent était propriétaire de parts sociales (soit 50 francs en 1969). C'est chaque occupant qui empruntait pour financer mais « la propriété » des logements restait toujours à la coopérative. L'adhérent signait un contrat d'utilisation et de jouissance du logement avec la coopérative.

La gestion des immeubles était assurée par une structure spécialisée dans la gestion d'habitat coopératif, puis une gestion sans syndic s'est mise en place. Les habitants mirent en place une gestion bénévole pendant 42 ans. Un conseil d'administration a été mis en place. Il était composé d'une quinzaine de résidents. Il se réunissait 6 ou 7 fois par an voire plus si nécessaire. Le président du CA (ayant des compétences dans le bâtiment) avait alors un rôle très actif, il a mis en place un gros chantier de réhabilitation, avec une anticipation sur 5 ans sur les travaux à venir permettant ainsi aux propriétaires d'économiser et d'éviter des futurs impayés. Claude Blanchet a été le président à partir de 1972 et ce pendant une trentaine d'années.

Ce mode de gestion était très bénéfique car il permettait aux habitants de s'approprier de manière forte leur logement et ce qui l'entoure. Un esprit de solidarité se développait aussi, permettant par exemple de trouver des arrangements financiers lorsque certains habitants rencontraient des difficultés.

COMMENT A EVOLUE CETTE COOPERATIVE ?

Depuis le 1^{er} janvier 2012, la construction familiale des Hautes Ourmes n'a plus le statut de coopérative.

- Il y a plusieurs facteurs à la disparition de la coopérative :
- Le seuil de dissolution juridique (quand ¼ des coopérateurs ne sont plus dans les statuts)
- La réticence des banques à prêter aux coopératives
- La question de la représentativité
- Un manque d'information des anciens auprès des nouveaux habitants sur le système coopératif ;
- L'individualisme de plus en plus fort de notre société

Elle devient désormais une copropriété classique et pose à présent de nouveaux enjeux. Les immeubles doivent subir des travaux de réhabilitation notamment au niveau thermique. Seulement, certains souhaitent faire les travaux de leur côté, ce qui n'est pas la solution la plus appréciée. Ce manque de cohésion, peut non seulement ralentir le début du chantier, mais surtout

rendre le coût des travaux inaccessibles pour une partie des résidents : les personnes âgées n'ont pas nécessairement les revenus suffisants pour financer les travaux ni pour faire des emprunts, les jeunes résidents en ont déjà à rembourser. La société coopérative avait l'avantage d'anticiper ce genre de problème en mettant de l'argent de côté tous les mois pour financer les petits travaux, et contractait un prêt global.

Un travail collectif est prévu : la réhabilitation des fenêtres (beaucoup de personnes âgées sont concernées). Ce travail doit être assuré par un artisan ce qui permet de faire travailler les entreprises locales, de diminuer le coût, de diminuer l'impact écologique en conservant les menuiseries, et d'avoir un travail de qualité pour la moitié du prix pratiqué individuellement.

UN CLUB POUR LE LIEN SOCIAL

A côté de la coopérative, une association sera créée en 1973 : le Club des Hautes Ourmes. « A cette époque, on organisait des rallyes, des pique-niques, des visites d'entreprises. Les hommes se retrouvaient pour faire du vélo le dimanche matin. Nous avons même acheté une table de ping-pong et organisé un grand fest-noz aux Lices pour financer l'association ». A cette époque, il y a une création importante de lien social. Le club connaîtra une activité régulière pendant 15 ans, avec différentes activités.

Avec l'arrivée de nouvelles associations dans le quartier offrant les mêmes activités, le club des Hautes Ourmes va perdre en vitalité, et petit à petit, se mettre en veille.

En 2009, face au vieillissement de la population et grâce aux jeunes résidents, le club se remet en route. Deux axes majeurs sont développés :

- un axe jeunesse avec l'ouverture d'une bibliothèque gratuite « TAKALIRE ». Elle est installée dans un local au 11 square des Hautes Ourmes ;
- un axe personnes âgées proposant des petits services d'aide à domicile, des activités divertissantes ;

L'atelier lecture intergénérationnel relance ainsi la dynamique de lien social.

CONCLUSION

Ce modèle d'habitation laisse toujours des excellents souvenirs à ceux qui ont vécu aux Hautes Ourmes. Plusieurs familles sont parties et sont finalement revenues car elles étaient attachées au fonctionnement des Hautes Ourmes, et à sa qualité environnementale.



La tour de 15 étages du collectif des Hautes Ourmes, conçu par l'architecte George Maillols



Ci-dessus, les petits collectifs de 3 étages

LA FORGERIE, UN EXEMPLE DE MIXITE SOCIALE ET D'HABITAT PARTICIPATIF

Maquette du projet de la Forgerie

Ce projet, né en 1986 et livré en 1989, compte 71 logements sur une parcelle d'un hectare. Il présente la particularité de regrouper des logements en accession à la propriété et des logements locatifs sociaux. C'est grâce à la formule coopérative que ce projet a pu aboutir sous cette forme.



UN CONTEXTE NATIONAL FAVORABLE RENFORCE PAR UNE FORTE DYNAMIQUE COOPERATIVE LOCALE

C'est dans un contexte de forte dynamique en matière d'économie sociale et solidaire que les acteurs locaux ont émis des propositions s'appuyant sur les capacités d'appropriation et de participation des habitants dans un cadre coopératif, au début de l'année 1985.

Quelques mois plus tard, un accord était signé entre le Ministère de l'Urbanisme et du Logement, le secrétaire d'Etat à l'économie sociale et la Fédération des Sociétés Coopératives HLM : le plan « C.P.C. » = Concertation, Participation, Coopération.

2 objectifs :

- créer des outils de conception coopérative et renforcer l'image coopérative
- Créer un véritable statut coopératif dans l'habitat (suite au rapport Mercadal 1982), approches de formules intermédiaires entre l'accession et le locatif, constitution du patrimoine et du mode de gestion coopératif).

UNE DEMARCHE SOUTENUE PAR LA VILLE

La Ville de Rennes a été à l'initiative de ce projet dont elle a confié la réalisation à la coopérative HLM Habitation Familiale (présente à Rennes dès 1902, sous le nom de La Ruche Ouvrière) et Coop habitat Bretagne.

Le terrain choisi pour l'opération « La Forgerie » se situait sur une ZAC multisites Francisco Ferrer-Vern dont la Ville assurait la mise en œuvre. La seule contrainte a été d'avoir 71 logements sur une parcelle d'une superficie d'un hectare (densité prévue avant le projet).

La Ville de Rennes a participé au groupe de pilotage de l'opération et à la campagne d'information (décembre 1985 et janvier 1986).

Des Ateliers ont été organisés pendant 4 mois (février à mai 1986) afin de créer une culture commune et de permettre aux habitants de **construire ensemble des logements sur mesure**. Ils étaient animés par l'Agence Urbaforum, avec Yves de Lagousie et l'architecte du projet, Joël Gauthier.

UNE METHODE INNOVANTE POUR OUVRIR CETTE OPERATION AUX PLUS MODESTES

Les partenaires de l'opération voulaient trouver une solution pour accueillir des ménages locataires du parc HLM souhaitant devenir propriétaires, mais ne pouvant pas s'engager dans le prêt pour l'accession sociale de l'époque, le P.A.P.

Le montage de cette opération fut rendu possible en 1987, grâce à un agrément autorisant Habitation Familiale à faire de la location.

La réalisation des 71 logements fut assurée grâce au statut de Société Civile Coopérative décliné sous deux formes :

- **Une Société Civile Coopérative de Construction** (SCCC ou S3C) pour les 60 logements en accession coopérative. Les acquéreurs étant propriétaires à part entière, et sociétaire dès la création de la S3C, permettant un maximum de transparence vis-à-vis du prix de vente et du prix de gestion du logement.
- **Une Société Civile Coopérative des Locataires** (SCCL) pour les 11 logements en location coopérative. C'était la première fois que ce statut était développé en France.

Ce statut SCCL **garantissait les mêmes droits aux locataires qu'un logement HLM classique** (plafond de loyers, droit à l'Aide Personnalisée au Logement, droit au maintien dans les lieux) et offrait la possibilité **d'agir sur la gestion des logements** en toute transparence grâce à une Assemblée Générale annuelle où le locataire pouvait maîtriser les charges de son logement.

Adhérer à la SCCC ou à la SCCL offrait aux futurs habitants, qu'ils soient locataire ou accédant à la propriété, une signification sociale forte : ils participent avec le maximum de pouvoirs, ils peuvent accéder au statut de sociétaires, on leur assure le meilleur cadre de vie possible et la participation à ce projet est l'opportunité de créer des liens de voisinage plus forts.

DETAILS DE L'OPERATION

Différents modes de communication ont été utilisés pour mobiliser des candidats : encart dans la presse, un camion sur le marché (cf. photo ci-contre), distribution de tracts...



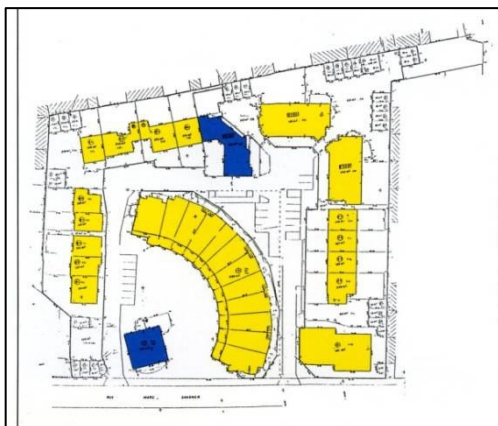
Les ateliers ont eu plusieurs objectifs :

- En premier lieu, rechercher différentes dispositions permettant de réaliser 71 logements sur un hectare. Cette première phase a permis de faire comprendre la nécessité de juxtaposer différentes formes urbaines, car la maison individuelle et son jardin n'étaient pas le modèle urbain adapté.
- Ensuite, il y a eu un travail de définition des espaces communs. Au départ 3 types d'espaces étaient envisagés : un espace de voisinage pour 5 à 10 familles permettant de mutualiser du matériel (lave-linge, séchoir, matériel de bricolage,...) ; un Local Collectif Résidentiel ayant davantage pour mission de mener des activités collectives (réunions, fêtes, musique, chant,...) ; et les espaces extérieurs, davantage orientés vers les enfants. On perçoit la volonté du vivre ensemble, et les valeurs de partages.
- Puis, la structure même de l'îlot a été définie de manière à s'intégrer dans le tissu urbain préexistant. Le projet a également évolué pour prendre en compte les attentes des riverains. C'est une des raisons pour lesquelles un passage piétonnier en fond de la parcelle, ainsi qu'une ouverture au milieu du bâtiment en arc de cercle ont été réalisés.
- Enfin, les familles ont participé à l'élaboration des plans de l'ensemble des bâtiments et à celui de leur logement, selon un travail itératif avec les architectes.

ATOUTS / FAIBLESSES

Ce projet a bénéficié de deux forces essentielles :



- une dynamique de la participation à la concertation, il y a eu une très bonne collaboration entre les partenaires (Ville, Fédération nationale des sociétés coopératives HLM, Habitation Familiale et Coop Habitat Bretagne, le cabinet d'architecte), et un fort intérêt manifesté par les ménages candidats.
- un montage efficace et innovant pour le programme locatif, **la « location coopérative », première expérience en France à cette époque** qui avait pour objectif de réduire les coûts au profit du locataire et devait permettre une meilleure appropriation du logement (du fait de la participation et de l'implication dans sa gestion).



D'autres atouts se sont dégagés, notamment la qualité urbaine. Il existe une mixité des formes (maison individuelle, logement intermédiaire, petit collectif et locaux commerciaux) étonnante pour l'époque, qui apporte une richesse au tissu urbain et aux divers usages qu'il permet.

De plus la démarche participative a permis d'enrichir les relations de voisinage, en étant plus attentif à la place des enfants par exemple...

Plan masse de La Forgerie

	Logement en accession à la propriété
	Logement locatif social

Un point négatif reste à signaler : l'abandon du projet par un très grand nombre de famille, en amont des ateliers, puis lors des phases de montage du dossier de financement. Plusieurs facteurs sont intervenus :

- le délai de réalisation. Trois ans ont été nécessaires entre les phases participatives et la livraison du logement. Certaines familles ne pouvaient pas se permettre d'attendre (les futurs locataires en particulier)
- des problèmes de financement apparus tardivement pour certaines familles.
- La notion de propriété collective n'a pas toujours été bien comprise par les familles et a été à l'origine de départ tardif, vis-à-vis de l'avancée de l'opération.

Sur 200 familles environ intéressées lors de la première réunion, une trentaine de familles ont participé aux ateliers (2 par mois), mais seulement sept familles ont pris possession d'un logement au sein de l'opération, et aujourd'hui, en 2012, il ne reste que 5 ménages ayant participé aux ateliers. La qualité du projet a néanmoins bénéficié à l'ensemble des habitants.

LA PETITE MAISON

STATUT : SCCC – SOCIETE CIVILE COOPERATIVE DE CONSTRUCTION (SCCC OU S3C)

ADRESSE : 37 AU 43, RUE DE LA CARRIERE 35000 RENNES - TELEPHONE : 02 99 33 77 42 : PIERRE-YVES JAN (N° 41) - COURRIEL : PYJAN@NEUF.FR SITE : VIA WWW.HG-RENNES.ORG

DESCRIPTION DE L'EXPERIENCE

La Petite Maison est un « habitat groupé autogéré » des années 1970-80 (une centaine en France¹). Construit en 1987, c'est un immeuble 'intermédiaire', autrement dit des 'maisons-appartements'. La construction est à dominante bois : charpentes, façades, terrasses. Sur 950 m² au sol, 4 logements familiaux avec leurs terrasses ou jardinets, et en espaces communs : le garage, un jardin, une salle (appelée « le café Gilbert » !) et un gîte-chambre d'amis. Le projet a été conçu pour accéder sans surcoût à un cadre convivial et parental en pleine ville.



Le café Gilbert

HISTORIQUE ET CONTEXTE

En 1984, des familles membres de la crèche parentale 'Les fruits de la passion' ont constitué le groupe. Après 40 mois, quatre se sont installées. Depuis, deux des logements ont vu des mutations dans les familles occupantes.

En parallèle, « La Grand'maison – Association pour la promotion de l'habitat communautaire » avait été créée avec l'implication de jeunes architectes et de militants coopératifs. Elle a promu l'entraide de voisinage et la co-responsabilité pour son cadre de vie, par des conférences, expositions, visites, ainsi que des voyages (Québec, Belgique, Pays Bas). Elle était reliée au MHGA national/Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré. D'autres groupes, dont l'un rural, ont été initiés, sans aboutir. La Grand'Maison s'est ensuite mise en sommeil puis s'est transformée en 2008 en Parasol-PARTiciper pour un hAbitat SOLidaire. Le mot 'communautaire' convenait d'ailleurs peu pour qualifier des projets ouverts à des ménages dont les choix de vie restent divers, et qui mutualisent des espaces intermédiaires distincts du logement privé et de l'espace public.



Les logements

coopératif de départ n'a pas d'effet assez durable et solidaire, en effet le droit des coopératives d'habitation est sinistré en France depuis 1971...

PROBLEMATIQUE

« Non à l'isolement », « projet social pionnier », « le projet du groupe doit survivre à d'éventuels départs d'où son caractère simple » : ces extraits de la Charte initiale soulignent le souci de rendre accessible ce type de réalisation à d'autres familles. De nouvelles familles se sont intégrées et ont activé le potentiel relationnel et pratique du groupe ; ce vécu n'est pas une obligation mais une opportunité.

Cependant le cadre juridico-financier de l'accession ne permet plus de garantir l'accès à ce type d'habitat groupé à des familles modestes ni même à des jeunes familles dans la situation des fondateurs il y a vingt ans ! Le choix

PARTENARIATS

Les professionnels des promoteurs coopératifs rennais² (dont Fernand Amouriaux) ont conseillé la coopérative SCCC, qui a pu ainsi réaliser la phase de construction en autopromotion. La Ville de Rennes a considéré la SCCC comme un promoteur parmi d'autres, lui permettant d'accéder aux terrains destinés aux programmes familiaux. Le Crédit Mutuel a apporté la garantie permettant à la SCCC de s'engager auprès des 4 familles membres sur le bon achèvement de leurs logements.

¹ Ouvrage « Habitats Autogérés » avec 50 réalisations, paru en 1983, téléchargeable via le site www.hg-rennes.org + Voir le site du Mouvement actuel : www.ecohabitatgroupe.fr

² A l'époque, Coop Habitat Bretagne, Coop Habitation Familiale, Coop de Construction ont constitué de nombreuses SCCC, parfois avec une démarche participative (ainsi La Forgerie à Rennes), souvent avec une dynamique collective durable au-delà de la livraison (ainsi la SCCC KergitBois/Pablo Neruda à Redon), toujours avec la transparence des comptes.

FINANCEMENTS

Prêts PAP (accession sociale à la propriété) de chaque famille pour son logement. La SCCC a géré l'opération (foncier, architectes, aménagement des voies et réseaux, construction) avec des prêts-relais.

A la différence d'autres formules coopératives en Europe, la SCCC ne peut aujourd'hui en France préserver de patrimoine propre (pas de réserves impartageables) ! Ainsi les locaux communs ne lui sont pas attribués (ils sont traités comme dans une copropriété à millièmes) et il n'y a pas de clauses anti-spéculatives pour maîtriser/répartir les plus-values lors des ventes de logements...Donc l'entrée d'une nouvelle famille avec peu d'apport ou de revenus est compromise, car il n'est pas légal aujourd'hui de constituer entre accédants à la propriété volontaires un patrimoine coopératif durable et impartageable.

ÉVOLUTION

Le groupe a appris à distinguer les réunions formelles (AG, Conseil...) des échanges informels, qui vivent selon les besoins et les saisons...Un repère : le repas mensuel tournant. Le principe est de se parler pour résoudre les problèmes. La salle est une forme de prolongement du logement de chacun lorsqu'elle est utilisée en famille, par les enfants, entre voisins...Elle accueille aussi des activités de type associatif invitées par les uns ou les autres. Les services mis en commun sont à géométrie variable (ainsi le gîte n'a pas été réalisé à 4, et tout le monde ne fréquente pas encore le coin-compost !).



RESULTAT

Regain des visites soit de jeunes ménages voulant un éco-habitat avec espaces et services mutualisés (c'est économique et aussi écologique) soit de personnes à l'orée de la retraite intéressés par les opportunités de liens solidaires entre tous les âges. Ces échanges invitent le groupe de La Petite Maison à des évolutions (panneaux solaires à l'étude...). Tous constatent que l'on peut, sans gaspiller de terrain, à la fois : loger chacun chez soi, disposer de lieux conviviaux, être ouvert sur la cité....Alors, les cités-jardins coopératives ne seraient plus une utopie ?



Une opération pilote, la plus participative, la plus économique et la plus écologique possible

Dans la ZAC de la Branchère à Chevaigné, le Maire a voulu donner un prolongement concret à la démarche Addou (Approche développement durable dans les opérations d'urbanisme), réserver un secteur de 5 000 m² pour lancer une opération (pilote) *expérimentale*.

Il s'agissait d'associer les futurs acheteurs à la conception de leur logement tout en respectant les normes énergétiques les plus exigeantes et en restant dans une fourchette de prix d'un logement « classique » du même type, soit 2 500 euros TTC par m² (terrain + bâti). Il s'agit là d'une tentative de mise en oeuvre d'un des principes essentiels de l'Agenda 21.

CONTEXTE COMMUNAL

Chevaigné est une commune de presque 2 000 habitants qui a gagné environ 250 habitants entre 1999 et 2006. Située à 13 km, soit 20 minutes au nord de Rennes, cette commune est restée très proche de la nature, nichée au cœur de la campagne, dans un site attractif en contre-bas du canal d'Ille et Rance. Elle est par ailleurs dotée d'un atout important, puisqu'elle dispose d'une halte SNCF (TER – Ligne Rennes / Saint-Malo). « *Il est extraordinaire de découvrir autour de Rennes des archipels de verdure, permettant aux habitants de jouir à la fois des avantages de la ville et de la campagne* »[1]. Ceci explique sans doute le fort dynamisme démographique qu'elle a connu au cours des dernières années et qui devrait se poursuivre car l'accueil de la population constitue l'une des préoccupations essentielles de la municipalité.

Mais, le maire entend bien inscrire ce développement dans une démarche de qualité, tant sur le plan environnemental qu'urbain. Il s'agit en effet de répondre aux exigences des défis énergétiques de demain mais aussi de préserver la qualité du cadre de vie pour assurer le développement harmonieux de Chevaigné, « *le qualitatif étant préféré au quantitatif* ».

Fort de son engagement en matière de développement durable, la Mairie de Chevaigné voulait également inscrire l'extension de son territoire dans une démarche participative et



citoyenne. Cette orientation est à l'origine du lancement du projet pilote d'un éco-hameau qui se situe au sud de la ZAC de la Branchère[2].

[1] Extraits d'un entretien avec Monsieur le Maire, Gilles Nicolas.

[2] cf. « Points de repères », page 4.

OBJECTIFS

Le principe du éco-hameau est simple, il s'agit de proposer à une dizaine d'acquéreurs de concevoir un habitat le plus écologique et le plus économique possible en fonctionnement, tout en respectant les normes énergétiques et en restant en deçà des prix de sortie, « classiques », soit 2 500 euros TTC par m² (terrain + bâti). Le Maire de Chevaigné, Gilles Nicolas a impulsé cette opération expérimentale. « *Ce projet me tient vraiment à cœur. Ma principale préoccupation c'est d'associer les citoyens aux décisions qui les concernent. J'ai fait réserver dans une ZAC un espace de 5 000 m² vierge sans les voiries. Les gens doivent choisir les implantations, les matériaux, les formes, les couleurs, les espaces publics. Il n'y a pas de lot prévu. Ça marche, il faut faire confiance aux citoyens. J'étais là au début, j'ai seulement fixé le cadre, j'ai souhaité que cette opération soit la plus participative, la plus écologique et la plus économique possible* ».

PARTENAIRES DE L'OPÉRATION PILOTE^[3]

Une telle opération nécessite la mobilisation d'un grand nombre de partenaires, partageant les mêmes objectifs et capables d'apporter, à chacune des étapes du projet, l'expertise nécessaire au bon déroulement de l'opération.

→ **La Mairie de Chevaigné** (Gilles Nicolas Maire et Baudoin Dousset adjoint à l'urbanisme) qui a impulsé le projet.

→ **Le promoteur la Coop de construction** (Olaf Malgras, président et Didier



Croq, directeur) qui a été retenu par la Mairie de Chevaigné, à la suite d'une consultation. La Coop de construction a suivi l'opération tout au long de son déroulement et assuré la coordination entre les différents intervenants dont elle a souhaité s'entourer pour assurer son bon fonctionnement.

→ **L'association Parasol** (PARTiciper pour un hAbitat SOLidaire) qui est une émanation d'un groupement d'acteurs professionnels de l'habitat^[4] souhaitant expérimenter de nouvelles articulations entre des offres professionnelles et les besoins de groupes d'habitants porteurs de projets d'Habitat Solidaire. L'association se structure autour de deux missions : promouvoir et sensibiliser à l'habitat durable et solidaire ; co-construire des services d'accompagnement pour des projets d'habitats Solidaires.

→ **L'architecte**, Françoise Legendre, retenue pour cette opération, non seulement en raison de ses compétences en matière de développement durable (confort de l'utilisateur, maîtrise de l'énergie, utilisation de matériaux environnementaux, adaptabilité et évolutivité des constructions), mais aussi pour son expérience en matière de démarche participative.

[3] Sans compter les partenaires de la ZAC de la Branchère qui ont également été parties prenantes du projet de l'éco-hameau.

[4] Huit organisations de l'Économie Sociale regroupées au sein d'un groupe de travail initié par le CODESPAR pour une étude sur le développement des projets d'Habitat Solidaire sur le Pays de Rennes.

→ **Les Acquéreurs** qui seront représentés chacun à titre individuel, douze familles regroupées au sein de l'association « Le hameau de Chevaigné ». Les motivations de ces futurs habitants sont variées. Certains mettent en avant le côté habitat passif et écologique, d'autres sont motivés par l'investissement dans tous les champs d'action de l'économie sociale et solidaire dont l'habitat fait partie, pour beaucoup, il s'agit d'expérimenter de nouvelles relations d'échanges avec les voisins à travers le partage d'espaces communs, une salle collective est prévue ainsi qu'un jardin potager.

DÉMARCHE DE CO-CONCEPTION ET OUTILS PÉDAGOGIQUES

Cette démarche, pour sa partie de co-conception, s'est déroulée sur 2 ans, depuis octobre 2008 pour s'achever en novembre 2010. À chacune des grandes étapes, l'un ou l'autre des partenaires s'est trouvé plus particulièrement impliqué.

La sélection des futurs acquéreurs. La première étape a été celle du recrutement des familles souhaitant participer à ce projet pilote. La Mairie a lancé un appel à candidature auquel a répondu un public assez large. Parasol est intervenu pour animer les deux premières réunions et expliquer ce qu'était un éco-hameau et les conditions à remplir pour s'engager dans cette démarche. Une sélection a été opérée, notamment via un engagement financier, nécessaire pour formaliser l'adhésion des familles et constituer le groupe sur des bases solides. L'association Parasol a également animé une discussion avec les futurs acquéreurs qui a conduit à la rédaction d'un règlement intérieur.

La phase de conception participative a pu ensuite s'engager. Le relais a été pris à ce moment là par l'architecte de l'opération, Françoise Legendre. Sa mission a consisté à transférer un condensé de son cœur de métier. Ceci s'est fait à travers des outils pédagogiques adéquats pour doter les futurs acquéreurs des éléments utiles à leur réflexion, à chacune des étapes du processus de conception. Le travail commun s'est accompli sous forme d'ateliers, tenus le samedi pour pouvoir convenir à tous les participants. La commune a mis un local à leur disposition. En parallèle de ce travail collectif en ateliers, l'échange a pu se poursuivre en continu grâce à l'ouverture d'un site internet.

- **Une charte partagée.** Celle-ci a été rédigée, avec les participants, pour doter le groupe d'une culture commune formalisée par des engagements mutuels. Cette charte, construite sur la base de la charte Addou, a permis de qualifier d'une manière globale « l'habiter durable » auquel doit contribuer l'opération pilote, environnementale et participative de l'éco-hameau de la Branchère à Chevaigné. Cette charte évoque par ailleurs des valeurs (honnêteté, transparence, confiance mutuelle, respect de chacun et de l'environnement, citoyenneté), considérées comme indispensables pour « construire autrement », en respectant la santé, le budget des familles, mais également les générations futures et la planète.

- **Analyse du programme.** Première phase du processus de co-conception au cours de laquelle différents scénarios possibles ont été élaborés collectivement. Cet exercice avait pour objectif de faire émerger les besoins de chacun et d'envisager la façon de les concrétiser à travers des choix d'aménagement, tout en prévoyant également des agencements qui puissent être adaptables ou évolutifs.
- **Analyse des potentialités et des contraintes du lieu.** À cette étape, l'objectif était de comprendre quelles étaient les caractéristiques du site, son orientation, son relief, sa biodiversité. Cette approche sensible du contexte devait permettre de préciser les règles à adopter pour la bonne gestion des eaux pluviales ou des déplacements, afin de garantir une insertion du projet en harmonie avec le milieu.
- **Conception du plan d'ensemble.** À ce stade, il s'agissait de réfléchir à l'aménagement global du projet, c'est-à-dire à la répartition entre espaces privés et espaces communs et de décider de leur fonction (abri de jardin, aire de jeux, salle polyvalente, ateliers, potagers, bancs...). Il s'agissait également de trouver la juste limite entre le public et le privé, c'est-à-dire les transitions à prévoir pour aboutir à une hiérarchisation spatiale qui permette à la fois la préservation de l'intimité de chaque famille et la convivialité des espaces communs. Cette réflexion s'est faite à partir d'outils pédagogiques de conception et de maquettes qui permettaient notamment d'appréhender les volumes et leur ensoleillement et des ombres portées.
- **Choix techniques et architecturaux.** Cette 4^{ème} étape était celle des choix des formes et des matériaux à utiliser pour la construction de l'éco-hameau. Cela a nécessité une information technique précise pour éclairer les participants sur les incidences de leurs choix en matière énergétique mais également sur le plan financier. Ceci a nécessité de nombreux aller-retour avec le thermicien et l'économiste. Un questionnaire et des simulations architecturales ont servi d'outils pédagogiques ce qui a permis d'aboutir à une validation d'orientations communes répondant aux souhaits de chacun tout en respectant les exigences techniques, énergétiques et économiques.
- **Conception des espaces privés.** Cette dernière étape du processus de co-conception s'est faite sous forme d'ateliers individuels au sein de chaque famille pour réfléchir à l'agencement de son espace intime. C'est-à-dire déterminer les modes de distributions, les ouvertures souhaitées, les matériaux à utiliser...

La phase de réalisation pouvait alors commencer. À ce stade, la Coop de construction, qui avait suivi de manière rapprochée tout le processus de conception, prenait le relais de manière plus forte. L'appel d'offres était lancé sur la base du dossier de projet remis par l'architecte, Françoise Legendre. Il s'agit de huit appartements et de quatre maisons qui atteindront le niveau BBC. Celui-ci donnera lieu au choix d'entreprises et d'artisans qui devront tous adhérer à la charte chantier vert, offrir des possibilités de chantier-école comme autant d'occasions pédagogiques et également proposer des modalités d'auto construction pour permettre une approche de la matière par les futurs habitants.

L'ouverture du chantier se faisait à la fin du mois de novembre 2010 pour un achèvement des travaux prévus début 2012. alors que le chantier démarre, sur les douze familles engagées, deux ont été obligées d'abandonner en cours de route pour des raisons personnelles. Il reste donc deux maisons disponibles à la vente.

PREMIERS ENSEIGNEMENTS

Cette opération pilote est originale à plus d'un titre. Cependant, la difficulté principale a consisté à travailler avec un ensemble de familles, c'est-à-dire une pluralité de décisionnaires, qu'il fallait mettre d'accord. Cette situation complexifie notablement la mission de l'architecte, habitué à avoir un client unique dans les opérations « classiques », une famille pour une opération privée ou un promoteur pour une opération groupée. Cette situation inédite implique un certain nombre de défis et de difficultés. Elle offre également des avantages notables :

- Pour les promoteurs ou les municipalités, la demande d'un collectif d'habitants peut rencontrer une réticence, par peur de dérives communautaires ou plus concrètement par impossibilité de leur répondre du fait d'une absence de dis-



positifs professionnels adéquats, capables de soutenir ce type de démarche sur le plan technique. Enfin, la durée plus longue d'une conception participative peut paraître un handicap. L'intervention de l'association Parasol, en début de processus, a permis de faire face à ces difficultés qu'ils avaient identifiées. Celles-ci avaient motivé du reste leur organisation et leur offre de service.

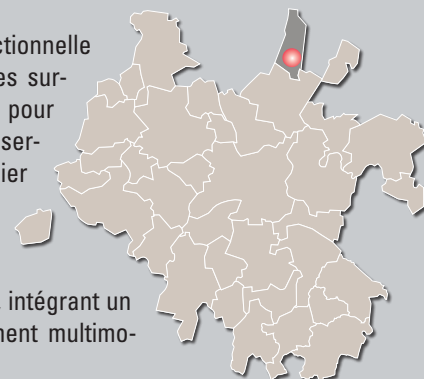
- Pour les architectes, la nécessité de devoir mettre d'accord un client collectif, composé d'une multiplicité de décisionnaires, demande une démarche adaptée qui permette l'appropriation des contraintes et la lisibilité des choix à chacune des étapes de la conception pour aboutir à une validation de tout le groupe. Ce défi a pu être relevé grâce à la conception d'une « boîte à outils » mise au point par l'architecte Françoise Legendre et sans doute aussi grâce à la qualité d'écoute et d'implication du groupe des futurs acquéreurs. Cette expérience réussie de co-conception peut inspirer d'autres programmes à venir et apporter ainsi une réponse aux enjeux du développement durable.
- L'intérêt principal de ce type de démarche est la satisfaction des futurs acquéreurs qui « n'auront pas de surprises » à la livraison de leur logement. Il est par ailleurs particulièrement intéressant de noter que « *leurs choix architecturaux et techniques vont dans le sens de la simplicité et de l'économie* »[5], et cela contrairement à ce que peuvent penser certains promoteurs qui ont parfois tendance à faire des choix plus coûteux.
- Enfin, il faut noter que cette expérience a tenu à l'engagement et à l'implication de tous les partenaires : les futurs habitants qui n'ont pas compté leur temps et leur énergie en participant aux ateliers du samedi. Mais également les acteurs professionnels, promoteurs, architectes, qui y ont acquis une expérience très satisfaisante et valorisante mais dont il reste à trouver l'équilibre économique pour qu'elle puisse être répliquable.

POINTS DE REPÈRES SUR LA ZAC

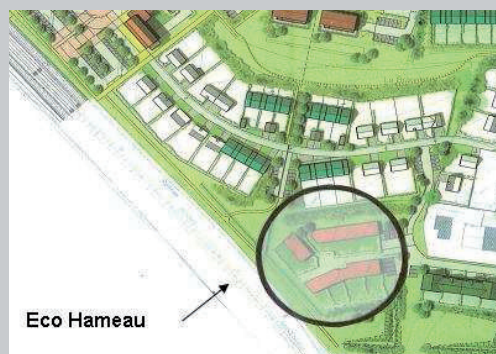
L'éco-hameau se situe au Sud de la ZAC de la Branchère.

- Cette ZAC à dominante résidentielle, comprendra 272 logements qui seront réalisés en 2 tranches : 2009-2012 et 2013-2016 ; selon une diversité de typologies : 165 collectifs ; 20 semi-collectifs ; 30 logements individuels groupés ; 48 logements individuels en lots libres dont 22 sur des terrains de surface variant de 4 à 600 m² et 26 sur des terrains en bande de 300 m². Et une mixité des statuts : 50 % des logements seront à financement libre ; 50 % des logements seront à financement aidé dont 25 % en accession et 25 % en locatif.

- Une diversité fonctionnelle est prévue avec des surfaces réservées pour commerces et les services, en particulier à proximité de la gare où un aménagement complet du parvis est prévu, intégrant un parc de stationnement multimodal (train, bus).



- Ce nouveau quartier doit s'intégrer harmonieusement au bourg par une « écriture » de rues rappelant celle du village (implantation traditionnelle des longères (Nord-Sud), architecture locale dans les couleurs, les matériaux etc...). De vastes espaces verts et la proximité de la gare permettront à ses habitants de vivre en parfait équilibre entre nature et ville.



- Sem Territoires, concessionnaire de la ZAC. La mise en place de cette ZAC a été confiée à Territoires, société d'économie mixte.
- Atelier du canal, Sophie Laisné, urbaniste. L'architecte urbaniste retenue pour l'ensemble du projet est l'Atelier du Canal.
- Clé (comité local à l'énergie) : Daniel Guillotin.

Pour en savoir plus

<http://www.ville-chevaigne.fr/>

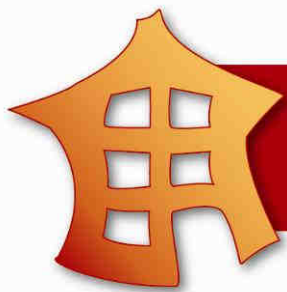
AUDIAR

Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise
4 avenue Henri Fréville - CS 40716 - 35207 Rennes Cedex 2 www.audiar.org

CONTACT

Isabelle de Boismenu 02 99 01 86 52
i.deboismenu@audiar.org

[5] Extraits d'un entretien avec Madame Françoise Legendre, architecte de l'opération.



Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités (communes, intercommunalités, régions...), souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant mutualiser leurs expériences sur le sujet. Ce réseau constitue à la fois : une plateforme d'échanges d'expériences, un outil opérationnel et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier de lobbying.

Avec la constitution de ce réseau, l'habitat participatif franchit une nouvelle étape en intégrant les politiques publiques de ces collectivités. Cette démarche se situe à la convergence de 4 enjeux :

- l'enjeu du droit au logement pour tous ;
- l'enjeu urbain dans notre manière de construire et fabriquer la ville ;
- l'enjeu de l'économie sociale et solidaire dans cette situation entre le logement public et la promotion immobilière privée ;
- l'enjeu de la citoyenneté dans la capacité d'habitants de mener collectivement un projet pour vivre ensemble dans la ville.

1. Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

Il n'existe pas de définition officielle de l'habitat participatif. Cette démarche peut toutefois se décrire comme un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif, sans passer par un promoteur immobilier. Selon les groupes, les projets se fondent sur des valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, la mixité sociale, l'habitat sain et écologique, la mutualisation d'espaces. Ceci fonde à la fois sa richesse mais en partie aussi les difficultés que connaît la démarche pour émerger à grande échelle. L'expression de cette aspiration citoyenne de se réappropriier l'acte de concevoir leur logement témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé et contribue à la fabrication de la ville au sens large.



Opération d'habitat participatif

Historique et contexte

Cette démarche s'est concrétisée depuis près de 15 ans dans certains pays d'Europe tels que l'Allemagne la Suisse ou la Suède.

L'habitat participatif a connu en France un premier « âge d'or » dans les années 70-80, durant lesquelles près de 200 projets ont vu le jour. Le mouvement n'est toutefois pas parvenu à s'inscrire durablement dans le paysage du logement. Pourtant, depuis une dizaine d'années, la dynamique, portée par des associations locales, est réapparue dans de nombreuses régions. Si les projets aboutis récents demeurent relativement rares, la dynamique est aujourd'hui grandissante en France. A la différence de l'Allemagne, il n'existe pas encore une solide filière de professionnels d'accompagnements. Le développement de cette dernière constitue un enjeu fort pour renforcer la généralisation et la démocratisation des projets.

Les raisons d'un nouvel engagement citoyen

Les motivations des groupes sont multiples et il n'est pas aisé d'en synthétiser les raisons, tant les projets dépendent des priorités fixées par chacun. Elles répondent néanmoins à un besoin d'adapter leur logement à leurs aspirations et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins. Les ménages impliqués estiment souvent qu'il n'existe pas sur le marché, de logements répondant aux enjeux sociaux et écologiques actuels. Prenant corps en construction neuve ou en réhabilitation, ces projets nécessitent un investissement considérable.

Les groupes démontrent souvent une réelle volonté de s'inscrire comme acteurs actifs de leur vie de quartier. L'implication déborde alors du seul objectif de la conception d'un « entre-soi » et contribue à renforcer le mieux vivre dans les quartiers et dans la ville.

Diversité des acteurs impliqués

Une diversité de tendances coexiste au sein des mouvements associatifs. Elle recouvre des « coopératives d'habitants » portées par de fortes valeurs anti spéculatives, comme des projets de copropriétés plus classiques, dits en « autopromotion » ou « d'habitat groupé » caractérisés par des engagements écologiques et sociaux variés. Cette diversité se retrouve dans les mouvements associatifs qui les portent. On citera, parmi les plus actifs « Habicoop » pour les coopératives d'habitants, le mouvement « historique » de l'« éco-habitat groupé » ou encore l'association d'« autopromotion » Eco-quartier Strasbourg.

Depuis plusieurs années des chercheurs se penchent sur le sujet et quelques techniciens pionniers de structures variées se sont impliqués (collectivités, CAUE, bailleurs...). Le cercle des professionnels engagés s'est étoffé au fil des années. En tant qu'assistants à maîtrise d'ouvrage des projets, ils tentent de faire émerger une filière d'accompagnement spécialisée.

Les freins existants

Plusieurs freins organisationnels, réglementaires, juridiques et financiers freinent aujourd'hui l'émergence de tels projets. On citera principalement les questions de :

- l'accessibilité au foncier ;
- du recrutement, de l'organisation et de la stabilité des groupes ;
- des freins voir des vides juridiques pour les montages dédiés ;
- les freins financiers et en matière de fiscalité ;
- maîtrise, au sein des groupes, des connaissances techniques nécessaires ;

Ces freins expliquent l'échec d'un grand nombre de projets et ne contribuent pas à démocratiser leur accès à une palette plus large de ménages.

2. Un réseau national : pourquoi ?

Contexte et enjeux

Depuis quelques années, de plus en plus de collectivités sont sollicitées par les porteurs de tels projets qui cherchent souvent un appui institutionnel (foncier, financier ou technique). L'ensemble des collectivités sollicitées s'interrogent sur les réponses et sur la légitimité du soutien à apporter. Les outils et expériences dédiées étant rares, il était crucial de mutualiser les connaissances en la matière. Dans plusieurs opérations d'urbanisme des collectivités souhaitent en effet proposer des lots à l'habitat participatif. Les groupes peuvent constituer alors un des piliers sur lequel développer l'implication des futurs habitants.

La création du réseau national

Le Forum des éco-quartiers de Strasbourg (novembre 2010) a accueilli les rencontres nationales associatives de l'habitat participatif. Une journée au Parlement européen était dédiée à l'habitat participatif réunissant pour la première fois des centaines d'acteurs associatifs, institutionnels et professionnels. C'est à l'issue de cette rencontre, que le réseau national des collectivités, initié par Strasbourg a été créé avec onze premières collectivités.



Création du réseau national des collectivités, novembre 2010

Pourquoi s'engager ?

La légitimité et les modalités du soutien des collectivités à de tels projets demeurent une question centrale. Cette interrogation commune fonde l'un des intérêts majeurs du réseau. Cette volonté de (re)devenir un acteur à part entière de son quartier constitue une réelle opportunité à saisir dans les opérations d'urbanisme, les collectivités s'interrogeant souvent sur les processus d'implication de la population. Les groupes affichent souvent une volonté de participer activement à la vie de quartier (jardins partagés, animations, locaux mutualisés...). L'implication citoyenne déborde alors la conception d'un « entre-soi ».

3. L'habitat participatif dans le champ des politiques publiques

La charte d'orientation

La Charte du réseau se veut à la fois engageante et souple. Fixant les grandes orientations, elle préserve une liberté d'expérimentation et de soutien local propres à chaque collectivité. Elle garantit donc le développement d'une diversité de modèles.

Un réseau actif d'échanges d'expériences

S'il est en priorité dédié aux collectivités intéressées, le réseau vise à faire vivre le débat entre grandes catégories d'acteurs. Il facilitera donc la diffusion des connaissances et le partage des expériences pour réinterroger nos pratiques.

Un outil opérationnel

Le réseau vise à établir des solutions facilitant l'émergence de tels logements en :

- s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter ;
- recherchant des montages opérationnels stables et reproductibles ;
- évaluant leur coût de sortie au regard de leur qualité et de leur valeur d'usage.

Une démarche ouverte

Le réseau demeure ouvert, tout en veillant à conserver un périmètre opérationnel. Conduite entre collectivités cette coopération tissera toutefois des échanges avec d'autres acteurs institutionnels et en direction du tissu associatif. Pour garantir une meilleure impartialité, les échanges se feront vers des instances représentatives de l'ensemble des tendances associatives ou de la filière professionnelle en structuration. Pour optimiser la diffusion, chaque collectivité membre jouera un relai de l'information vers les acteurs de son territoire.

Un réseau prospectif et engagé pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques

Le réseau n'entend pas privilégier une forme d'habitat participatif. S'il n'a pas vocation à orienter les choix fixés par les mouvements associatifs, les collectivités entendent bien privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les valeurs qu'elles souhaitent promouvoir. Un soutien particulier pourra donc être apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matières sociale et environnementale.

Les partenaires se réservent le droit de demander des engagements spécifiques au regard du soutien apporté, comme l'introduction de clauses anti-spéculatives par exemple. L'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques pourra être étudiée pour donner, à cette forme de projets, une place à part entière dans la production des logements.

Une force de « lobbying »

En démontrant leur intérêt face aux enjeux sociaux et environnementaux le réseau apportera une crédibilité accrue aux démarches d'habitat participatif. A la mesure des défis posés par leur développement en France, le réseau pourra constituer une force d'interpellation pour appuyer notamment d'éventuelles modifications réglementaires et législatives.

Fonctionnement du réseau



Signature de la Charte à Grenoble, 24 novembre 2011

Le **comité de pilotage**, coordonnant la dimension politique du réseau et organisant la prise en compte de l'habitat participatif dans les politiques publiques, s'efforce de respecter un équilibre politique et géographique. Le réseau montant en puissance, cet équilibre se construira progressivement. Composé de 7 représentants, il sera mis à jour chaque année.

Un **comité technique** en assure la gestion. Il se compose de la collectivité coordinatrice et des collectivités pilotes des groupes thématiques (Grenoble, Toulouse, Strasbourg).

Composition du comité de pilotage

Le comité de pilotage 2011-2012 est composé des collectivités et représentants suivants :

- M. Frédéric BOURCIER, adjoint à l'Urbanisme et à l'Aménagement – **Ville de Rennes** ;
- M. Stéphane CARASSOU, Président de la commission Habitat et cohésion sociale – **Communauté Urbaine du Grand Toulouse** ;
- Mme Emmanuelle COSSE, Vice Présidente en charge du Logement, de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine – **Conseil Régional d'Ile de France** ;
- M. Régis GODEC, adjoint délégué aux Eco-quartiers – **Ville de Toulouse** ;
- M. Alain JUND, adjoint en charge de l'Urbanisme – **Ville de Strasbourg** ;
- Mme Audrey LINKENHELD, adjointe au Logement – **Ville de Lille** ;
- M. Daniel MOSMANT, adjoint délégué à l'Urbanisme et au Logement – **Ville de Montreuil** ;
- Mme Monique VUAILLAT, adjointe au Logement – **Ville de Grenoble**.

Liste des collectivités membres

- Villes: Besançon*, Bordeaux*, Grenoble*, Lille*, Metz**, Montreuil*, Nanterre**, Paris*, Rennes*, Saint-Denis*, Strasbourg*, Toulouse*, Vandœuvre-les-Nancy**.
- Communautés urbaines: Arras*, Grand Lyon*, Grand Toulouse*
- Communautés d'agglomérations: Brest Océane Métropole**, Plaine Commune**
- Conseils régionaux: Ile-de-France*, Rhône-Alpes*

* : collectivités signataires de la Charte d'orientation le 24.11.11 à Grenoble

** : signature programmée en 2012

- Contacts en cours: Villes de Montpellier et d'Angers, Grand Dijon, CU de Bordeaux,...

Activités du réseau

Trois groupes thématiques de travail ont été définis en articulation avec les réunions plénières « élus-techniciens » et la visite de projets locaux. Ils concernent :

- les montages réglementaires, accompagnement juridique et financier de l'habitat participatif ;
- l'insertion urbaine et sociale de ce tiers secteur : le renouveau de pratiques professionnelles et politiques publiques locales ;
- l'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques.

Une dynamique ascendante

Si l'émergence de l'habitat participatif reste éminemment l'initiative des associations qui ont indirectement enclenché cette implication institutionnelle, le réseau des collectivités vient renforcer la dynamique en faisant entrer l'habitat participatif dans le champ des politiques publiques. La structuration nationale des collectivités accélère également le rapprochement national en cours des mouvements associatifs et des professionnels.

4. Contacts

Alain JUND

Porte parole du réseau national
Adjoint au Maire de Strasbourg,
en charge de l'urbanisme
alain.jund@strasbourg.eu
Tél. : 03.88.60.99.51

Pierre ZIMMERMANN

Animateur technique du réseau national
pierre.zimmermann@strasbourg.eu
Tél. : 03.88.43.61.42
ou 03.88.60.90.90 poste 37 668



Tübingen, Allemagne : le quartier de Loretto comprenant 80% des opérations en habitat participatif