

# UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF DANS LE CONTEXTE DU PRU LA CASTELLANE-LA BRICARDE

## **Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la réalisation d'une étude de faisabilité et de cadrage**

*En articulation avec l'AMI « Développer l'Habitat Participatif  
en quartiers Politique de la Ville » d'Habitat Participatif France*

## Note méthodologique et devis

Contact :

Pierre-Charles Marais

tél : 04 91 00 32 91 / 07 68 04 10 27

pcmarais@regain-hg.org

Regain

Rezo4 s/c MML, 4 av. de

l'observatoire, 04300 Forcalquier

[www.regain-hg.org](http://www.regain-hg.org)

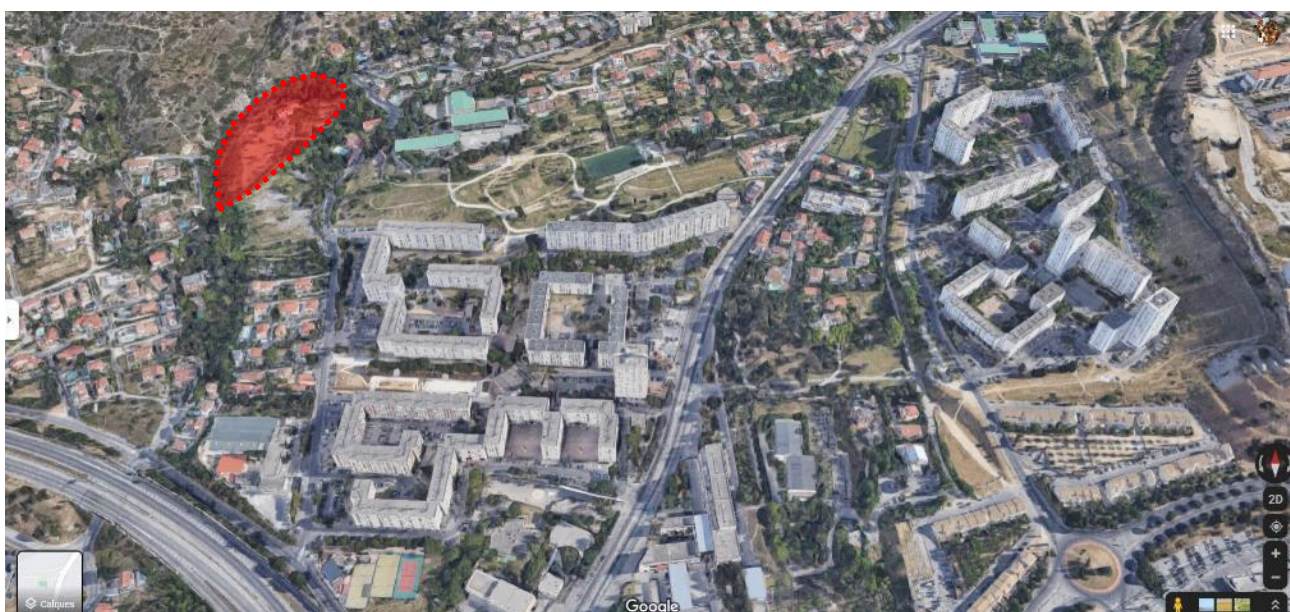
 **regain**  
HABITAT PARTICIPATIF PACA

## Premiers éléments de cadrage

---

### 1. Le contexte

Erilia dispose de d'un foncier situé en bordure de La Castellane. Sa situation en proximité immédiate mais extérieure aux grands ensembles, en font un terrain propice à une réflexion sur la diversification de l'offre de logement et les apports possibles de formes innovantes d'habiter, dans le cadre du PRU La Castellane-La Bricarde.



Deux rencontres ont eu lieu entre l'équipe de maîtrise d'ouvrage d'Erilia et Regain, afin d'esquisser une première approche adaptée à ce territoire.

L'objectif de cette réflexion consiste à **identifier comment la méthodologie de l'habitat participatif pourrait permettre de réaliser une opération innovante, qui contribue à l'attractivité territoriale et à une interaction entre l'opération immobilière et son environnement social.**

### 2. Le terrain : Villa La Pelouque

Ce terrain d'1,3ha héberge une jolie villa du XIX<sup>ème</sup> siècle qui offre un fort contraste avec son contexte urbain : nature foisonnante, vue sur la mer et la colline... on en oublie les immeubles situés à 200 mètres.

En s'appuyant sur ce lien avec les éléments naturels et patrimoniaux, ce terrain semble donc une véritable opportunité pour construire un cadre de vie très qualitatif.

Le zonage UP2b du PLU permet d'envisager une certaine densification, à vérifier dans une étude de capacité. La topographie du terrain, la présence d'un espace vert de Catégorie 2 ainsi que le souci de conservation de

la Bastide, nous invitent à recommander une typologie d’habitat intermédiaire, la plus à même de limiter les coûts de VRD et d’incorporer ces données patrimoniales au projet architectural.

A noter également l’emprise d’un emplacement réservé lié à une infrastructure ferroviaire sous-terrain, un emplacement réservé sur le terrain adjacent pour un bassin de rétention, des contraintes de PPRI et enfin une OAP « Saint Antoine – La Bricarde – La Castellane ».

Une étude de faisabilité architecturale fine paraît donc nécessaire pour évaluer pertinemment le nombre de logements pouvant être réalisés sur ce terrain.

s de trajet, l'état du trafic et proximité



### 3. L’AMI « Développer l’Habitat Participatif en quartiers Politique de la Ville » d’Habitat Participatif France

L’association Habitat Participatif France a lancé un AMI dont l’objectif est de favoriser l’émergence de projets d’habitat participatif dans les QPV.

Erilia et Regain candidatent à cet AMI qui devrait permettre de financer une partie de l’étude proposée (voir la ventilation au dernier chapitre).

**Appel à Manifestation d'Intérêt**  
**"Développer l'Habitat Participatif en quartiers Politique de la Ville"**

**Engagez les quartiers prioritaires de votre territoire dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt proposé par Habitat Participatif France**

L'habitat participatif permet à des groupes de citoyens de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, en combinant espaces privés et espaces communs pour mieux répondre à leurs besoins. Porteur de nombreux plus-values sur le plan du vivre ensemble, de l'implication des habitants dans la qualité et de la qualité constructive, cette forme d'habitat « société » offre des perspectives particulièrement intéressantes dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Avec près de 300 projets aboutis en France et 300 en cours, les retours d'expériences sont désormais nombreux et permettent de construire des projets répondant aux enjeux spécifiques des territoires et de leurs habitants. Habitat Participatif France, avec le soutien de l'ANCT, propose une méthodologie et un Appel à Manifestation d'Intérêt pour faire émerger des projets sur votre territoire.

**L'habitat participatif, une réponse adaptée aux ambitions de la politique de la Ville**

La participation citoyenne est au cœur des priorités de la politique de la ville et les programmes de rénovation urbaine encouragent la participation active des habitants dans le projet de transformation de leur quartier. Afin de valoriser leur expérience et de répondre au mieux à leurs attentes, c'est dans ce cadre que s'inscrit l'initiative de la création des Territoires de-Cité à l'échelle de la commune. Habitat Participatif France est une association membre du Réseau National de l'Habitat Participatif France qui a identifié les besoins nationaux de la politique de la ville.

**Un appel à manifestation dédié**

Pour examiner de nouvelles initiatives et valider les appels de votre territoire, Habitat Participatif France a proposé à l'ANCT de réaliser le mise en œuvre d'une action visant à faciliter l'émergence de nouveaux projets en Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville et en zone ANRU. À travers un Appel à Manifestation d'Intérêt, afin de soutenir le développement et la réussite de ces projets, votre ville a identifié ou à susciter sur le territoire national, une vingtaine d'initiatives d'habitat participatif en quartiers prioritaires et à solliciter financièrement l'émergence d'une dizaine de démonstrateurs. Cette action s'inscrit au niveau national sur la mise en réseau et la professionnalisation des structures territoriales d'accompagnement ou de développement de l'habitat participatif. Habitat Participatif France et Réseau des accompagnateurs de l'Habitat Participatif.

## L'habitat participatif

### 1. L'habitat participatif, de quoi s'agit-il ?

C'est une idée simple : des particuliers se regroupent afin de concevoir, réaliser et gérer ensemble leurs logements, conçus pour répondre aux besoins d'écologie et de lien social, ainsi qu'aux possibilités de financement de chacun.

Les projets d'habitat participatif placent les habitants en position d'acteurs collectifs. Ils rassemblent trois caractéristiques principales :

- Des personnes motivées pour participer à la conception puis à la gestion de leurs logements, qui se regroupent en amont de la phase de conception afin de définir un projet partagé,
- L'ensemble d'habitation possède des espaces de vie commune représentant une part substantielle des espaces habitables privés (de 8 à 15% environ), supports de liens de solidarité de proximité.
- Une fois installés, les habitants prennent en charge collectivement la gestion quotidienne du bâtiment.

Conception de  
l'habitat par  
les habitants

Partage  
d'espaces et  
d'équipements

Autogestion  
des parties  
communes et  
de la vie du lieu

Avec plus de 240 projets livrés en France (2500 logements environ) et 150 opérations en travaux, l'Habitat participatif n'en est plus à ses balbutiements et constitue aujourd'hui un nouveau modèle de production du logement.



La Convention, Auch



Le village vertical,  
Villeurbanne



Mascobado, Montpellier

On distingue des projets « autonomes », portés par des habitants maîtres d'ouvrages (on parle d'**autopromotion**) et des projets montés en partenariat avec des maîtres d'ouvrage professionnels, où les habitants portent la **maîtrise d'usage**. C'est sur ce dernier modèle qu'Erilia pourra impulser un projet – **comme pour le projet Lepic&Coll&Calm mené par Erilia à Montpellier.**

## 2. Habitat participatif et organismes HLM

De nombreux organismes HLM portent des projets d'habitat participatif incluant du locatif social.

C'est une véritable « R&D » qui offre la possibilité d'innover dans le champ de l'habiter sans prendre le risque de ne pas être en phase avec les besoins.

Pour un bailleur, c'est l'occasion d'impliquer ses locataires dans la gestion de son patrimoine.

Au niveau national on compte 47 projets livrés, 33 en travaux et une cinquantaine en phase d'études. A Marseille, 2 projets sont en cours : un projet de 12 logements en LLS porté par GDH est actuellement en travaux (les Habeilles à Saint Mauront) tandis qu'un autre de 12 logements en BRS porté par UNICIL est en phase d'études (Corail à l'Estaque).

Ces projets réalisés nous apportent aujourd'hui un solide retour d'expérience qui permet au monde HLM d'aborder sans risque ce type de projet. L'USH a édité un guide spécial sur l'habitat participatif (Repères n°45, 2 volumes) et a émis un Note de positionnement « La place et le rôle des organismes Hlm dans l'habitat participatif » (Septembre 2016).



Les conditions de réussite sont clairement identifiées : l'accompagnement du collectif par un AMU spécialisé, la rédaction d'une convention qui définit les « règles du jeu » entre bailleur et habitants constitués en association...

Trois sujets sont l'objet de points de vigilance :

- Le financement des espaces communs
- L'attribution des logements
- La gestion future par les locataires

Regain dispose des compétences pour accompagner Erilia sur ces sujets.

## 3. Habitat participatif et QPV

Regain a coordonné une étude comparative portant sur 6 projets d'Habitat Participatif situés en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville. Financée par l'ANRU, le CGET (ANCT) et la Fondation Abbé Pierre et commandée par l'association Habitat Participatif France, cette étude a démontré la pertinence de l'Habitat Participatif en QPV autour des plus-values suivantes :

- Apporter de la mixité dans les quartiers et à l'échelle du bâtiment
- Favoriser le vivre ensemble à l'échelle de l'immeuble et à l'échelle du quartier
- Construire une image positive pour le quartier et susciter des effets d'entraînement
- Apporter du sens pour faire évoluer les pratiques des acteurs qui font la ville

Le rapport de synthèse de cette étude est [disponible en lien](#); ses conclusions pourront être présentées aux équipes d'Erilia et du PRU plus largement.



## REGAIN

---

**Regain est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)** qui a pour objet de favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitats participatifs, essentiellement en région PACA.

Pour cela nous avons développé des compétences spécifiques sur les montages juridiques et financiers des projets d'habitat participatif, l'accompagnement des dynamiques de groupe, l'accompagnement de projets en partenariat avec des organismes HLM et l'accompagnement d'appels à projets lancés par des collectivités ou des aménageurs.

REGAIN accompagne les groupes d'habitants, les bailleurs et les collectivités dans la conduite de leur projet en apportant une expertise et une vision globale qui permettent de concilier les contraintes d'un projet immobilier (calendrier opérationnel, budget à respecter, foncier...) avec les dynamiques collectives et relationnelles d'un groupe d'habitants.

REGAIN anime un réseau citoyen local de l'Habitat participatif et, au niveau national, est un membre actif d'Habitat Participatif France (HPF) et du Réseau des accompagnateurs professionnels de l'habitat participatif (RAHP).

**Pierre Lévy**, président de la SCIC, a démarré sa carrière comme africaniste spécialisé dans les questions de développement local en Afrique. En 2009, il fonde REGAIN et crée le métier d'accompagnateur de projets d'habitat participatif en PACA. Pierre Lévy développe une expertise sur la gestion de projets d'utilité sociale complexes, l'animation de dynamiques collectives et les montages juridique et financier de l'habitat participatif. Il est habitant à titre personnel du projet d'habitat participatif « Les Colibres » à Forcalquier.



**Pierre-Charles Marais**, architecte de formation, a travaillé près de 10 ans au Venezuela, où il a été en charge, à la Mairie de Caracas, d'un programme de développement urbain des quartiers populaires. Il y a réalisé de nombreux projets urbains et architecturaux, mis en place par des méthodes de planification participative ; les techniques de conception collectives sont au cœur de son travail. Depuis 2017 au sein de Regain, il accompagne les projets d'habitat participatif en PACA. Il est également engagé à titre personnel dans un groupe-projet.



**Charlotte Garcia**, urbaniste, travaille sur l'animation des territoires et la mise en réseau des acteurs qui contribuent à l'émergence de projets innovants : élus, professionnels et collectifs d'habitants. Elle accompagne les groupes d'habitants sur la maîtrise d'usage et pilote le dispositif formation de Regain.



Pierre-Charles Marais sera responsable du projet.

Coordonnées : 04.91.00.32.91 / 07.68.04.10.27 / [pcmarais@regain-hg.org](mailto:pcmarais@regain-hg.org)

En annexe :

- Plaquette « guide de l'Habitat participatif »
- Plaquette la SCIC Regain
- Les projets accompagnés par Regain.

## Contenu de la mission proposée

---

Notre mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage 'Habitat Participatif' a pour objet de faire émerger les conditions de réalisation d'un projet répondant aux ambitions d'Erilia, de définir ses conditions de faisabilité et d'identifier et mobiliser les partenariats nécessaires à sa réalisation.

Nous proposons pour cela la réalisation d'une étude en 2 temps : d'abord une étude de faisabilité et de cadrage méthodologique, permettant de réaliser les arbitrages nécessaires sur le programme, le montage et le mode opératoire, et dans un second temps la formalisation des éléments clés de l'étude de faisabilité, des arbitrages effectués et de la méthodologie proposée au sein d'un « document cadre » ayant vocation à servir de référence à l'ensemble des acteurs tout au long du projet. Nous proposons d'enrichir cette approche technique d'une première analyse de terrain afin de « tester » auprès des acteurs locaux l'accueil de la démarche et enrichir les orientations de projet et de communication.

### 1. Etude de faisabilité

L'étude de faisabilité va questionner le champ des possibles afin de permettre les arbitrages qui vont définir la méthodologie retenue pour conduire le projet. Nous avons d'ores et déjà identifié plusieurs sujets à travailler en interaction avec vos équipes :

- **Programmation architecturale** : nous accompagnerons l'équipe en charge de réaliser l'étude de capacité afin de formuler des options programmatiques portant sur la typologie architecturale, le nombre de logements, leurs typologies et surfaces, les espaces partagés. Nous apprécierons l'impact financier des variantes proposées.  
Enjeux : trouver le bon équilibre entre les éléments qualitatifs (densité, échelle) et économiques (charge foncière, coûts VRD)
- **Typologies de financement et ingénierie associée** : programmation architecturale, équilibres économiques requis et public cible permettront de formuler des hypothèses sur le type de logements à proposer. Nous pensons qu'il est intéressant d'essayer autant que possible de produire de la mixité sociale, d'autant que la constitution du groupe en amont de la construction permet d'adapter la programmation au fil de l'eau, si besoin.  
Nous envisageons les possibilités suivantes (non exhaustives) : accession en BRS et locatif en PLAI et PLUS selon les profils ; SCIAPP (accession progressive à la propriété). Les montages juridiques associés seront exposés.
- **Les grandes lignes de la méthodologie de projet** : calendrier et grandes étapes du projet, principes de constitution du collectif d'habitants, déroulé de la mission d'AMO, cadre du partenariat futur avec le collectif d'habitants (convention de partenariat puis convention de gestion). Il conviendra également de définir la place du projet dans le PRU.

Ces explorations donneront lieu à une réunion de présentation qui où pourront se faire les arbitrages nécessaires à la poursuite de l'étude.

### 2. Première approche de terrain

Il nous semble pertinent d'initier une démarche préalable de terrain afin de tester nos propositions et les adapter au contexte territorial et social.

- **Quel public cible ?** A la demande d'Erilia la première hypothèse a consisté à proposer l'acquisition du foncier à un collectif d'habitants déjà constitué et à la recherche d'un foncier. La localisation du terrain, en proximité immédiate d'un quartier difficile, ne rend pas cette hypothèse viable. De manière générale, la localisation du terrain n'est pas de nature à attirer une population extérieure au quartier autrement que pour des raisons strictement économiques : ce n'est donc probablement pas le bon levier pour mettre en place une dynamique sociale constructive. Il nous semble plus pertinent, dans ce contexte, de travailler sur les parcours résidentiels ascendants d'habitants vivant déjà sur ce territoire. Notre échange avec le responsable d'agence de La Castellane va en ce sens : de nombreux ménages concernés par les projets de démolition demandent à être relogés sur le quartier. Il existe donc un vivier de personnes susceptibles d'être intéressés par un parcours résidentiel local.

Il convient donc de préciser les profils des personnes susceptibles d'être intéressées en termes d'aspirations et en termes de capacités financières.

- **Acteurs locaux :** l'appui du tissu associatif local sera essentiel en phase opérationnel. Il semble utile de rencontrer dès que possible le personnel du centre social ainsi que diverses associations œuvrant sur le quartier afin de mettre à profit leur connaissance du terrain dans la mise au point de notre dispositif.

- **L'engagement participatif :** nous souhaitons « tester » la perception d'une démarche participative dans ce quartier populaire. Y voit-on un intérêt ? Participer à la conception architecturale de son logement constitue-t-il une motivation ? Choisir ses voisins et partager des espaces communs avec eux est-il vu comme un potentiel pour la qualité de vie ? Les habitants souhaitent-ils pouvoir s'impliquer dans une bonne gestion de leur immeuble ?

Les cultures traditionnelles (des anciens villages européens comme des logements multifamiliaux et intergénérationnels encore courants sur le continent africain) reposent sur la coopération, l'entraide et la gestion de communs. Nous envisageons de tester ce type de références concrètes auprès d'habitants du quartier.

Et qu'en pensent les associations ? Y voient-elles une démarche émancipatrice à soutenir, ou l'émanation d'un dispositif institutionnel éloigné des réalités ?

Cette première approche nous permettra de nourrir notre analyse technique et méthodologique afin de l'adapter le plus possible aux besoins locaux.

### 3. Le document cadre

C'est une feuille de route qui rassemble tous les éléments de faisabilité du projet, définis en concertation étroite avec vos équipes :

#### Les données de faisabilité :

- Un pré-programme
- Un budget d'opération identifiant les points de tension,
- Le montage financier envisagé et les prix de sortie correspondant
- Un calendrier prévisionnel d'opération
- L'identification des principales contraintes qui conditionnent l'opération

#### La méthodologie de travail :

- Le système d'acteurs et les modalités de pilotage du projet



- La méthodologie de constitution du collectif d'habitants
- La méthodologie pour la concertation des riverains et le travail avec les acteurs du quartier

Le document-cadre est un outil partagé qui permettra à tous les acteurs impliqués d'avoir une compréhension globale et suffisamment détaillée du projet, de sa faisabilité et de son système de contraintes ; il servira de feuille de route pour le pilotage ; il restera un document vivant, qui s'affinera et se précisera au fur et à mesure de la construction du projet.

## Prix, délais et conditions contractuelles

### 1. Calendrier

Un délai de 3 mois est estimé pour la réalisation de cette étude. Ce calendrier sera coordonné avec celui de l'architecte réalisant l'étude de capacité et aux disponibilités de l'équipe d'Erilia, pouvant en cela allonger le temps de sa réalisation.

Les 2 volets décrits ci-dessous seront réalisés de front.

### 2. Prix

Le coût d'intervention journalier de REGAIN est de 650€ HT.

Coût détaillé de l'intervention		
	Nb de jours	€
<b>Volet de l'étude pris en charge par Habitat Participatif France dans le cadre de l'AMI</b>		
Etude de faisabilité du projet	4,5	2 925,00 €
Document cadre	2	1 300,00 €
	<i>sous-total</i>	4 225,00 €
	<i>Prise en charge Habitat Participatif France</i>	- 4 225,00 €
<b>Volet de l'étude pris en charge par ERILIA</b>		
Réunions de préparation avec l'équipe de MOA, l'architecte ; réunion de présentation de l'étude de faisabilité et arbitrages	1,5	975,00 €
Rencontre des acteurs de terrain, première approche de l'intérêt porté à une démarche participative	2	1 300,00 €
Echanges avec l'équipe de MOA ; réunion de restitution	1	650,00 €
<b>Sous-total (HT)</b>	<b>11</b>	<b>2 925,00 €</b>
	TVA 20%	585,00 €
	<b>TOTAL (TTC)</b>	<b>3 510,00 €</b>

### 3. Conditions contractuelles

Le prix est forfaitaire. La répartition des jours entre les différentes tâches est donnée à titre indicatif et pourra être ajustée en fonction des besoins.

En cas de suspension ou d'interruption du projet en cours de développement, la facturation ne sera réalisée que sur la base du nombre de jours effectivement travaillés.

Dans le cas où le projet ne serait pas retenu par l'AMI d'Habitat Participatif France, Erilia et Regain étudieront les conditions de faisabilité d'un avenant au présent contrat.

Modalités de règlement : en une fois à la remise des livrables.