

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

à l'attention de la Société SILOGE - 28 avril 2022

Cette note fait suite à la réunion du 03 mars 2022 à laquelle ont participé Mme Anne GUILLERM, chargée d'opérations et M. Emeric de Saint-Albin, directeur technique pour la société Siloge, Mme Hélène Devaux, accompagnatrice de projets d'habitat participatif et Mme Marine Guézennec, représentantes du réseau HPN.

1- LE PROJET / LA COMMANDE

La commune de Louviers appartient à la CASE. Elle compte un taux élevé de logements locatifs sociaux (43%) et déplore une "fuite" des employés qui travaillent à Louviers mais n'y résident pas.

Le secteur d'implantation du projet présenté lors de la rencontre, est en pleine reconversion. Le terrain a été acquis par la collectivité pour permettre un élargissement de la voie, en vue d'accueillir un bus à haut niveau de service.

L'îlot compte 3 parcelles : une, au Sud dédiée à la création de 8 logements en accession, l'autre au Nord où est prévue la construction 14 logements locatifs en PLS. Au centre, un immeuble existant, propriété de Siloge, compte 8 logements occupés par des locataires.

Le bailleur développera ici un programme qu'il veut innovant. Il évoque notamment son souhait d'œuvrer à la "mise en vie" du projet et un processus qu'il appelle de "co-production" avec les futurs locataires. Siloge a cependant conscience de manquer de compétences sur l'animation de cette co-production et souhaite bénéficier d'une mission d'accompagnement.

La commande formalisée auprès du réseau HPN porte sur :

- une note rapide sur l'habitat participatif permettant de préciser en quoi le projet pourrait ou non relever de cette forme d'habitat.
- une proposition méthodologique pour une prestation d'accompagnement à l'émergence de projet.
- un appui à la rédaction du cahier des charges de consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

2- PRÉCISIONS SUR LA NOTION D'HABITAT PARTICIPATIF

La démarche d'habitat participatif recouvre une grande variété de projets : depuis les premières initiatives d'habitants qui, dès l'après-guerre, ont monté des projets alternatifs et se sont organisés collectivement, jusqu'aux projets d'auto-promotion développés dans les années 2000, en passant par le mouvement de l'habitat groupé autogéré.

En 2014, la loi ALUR, a fixé une définition et un cadre juridique permettant de reconnaître et sécuriser les projets d'habitat participatif.

L'Habitat Participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

(art L.200-1 de la loi ALUR).

L'habitat participatif renouvelle les mécanismes de production du logement en plaçant les habitants comme acteurs principaux de leur projet, co-responsables de la gestion commune d'espaces de vie partagés (par exemple : salle commune, chambres d'amis partagés, buanderie, ateliers, espaces extérieurs...), supports d'une vie de proximité choisie. Cette nouvelle forme d'habitat peut être un formidable allié des politiques publiques en permettant de créer un cadre de vie de qualité, humain et accessible, proposant un processus vertueux, vecteur de démocratie vivante et de cohésion sociale.



Exemple réalisé en Normandie :
Les Quatre Saisons - 2021 à Rouen
35 logements en copropriété
Locatif Social (PLAI / PLUS / PLS) + PSLA
Avec le bailleur Logeo Seine

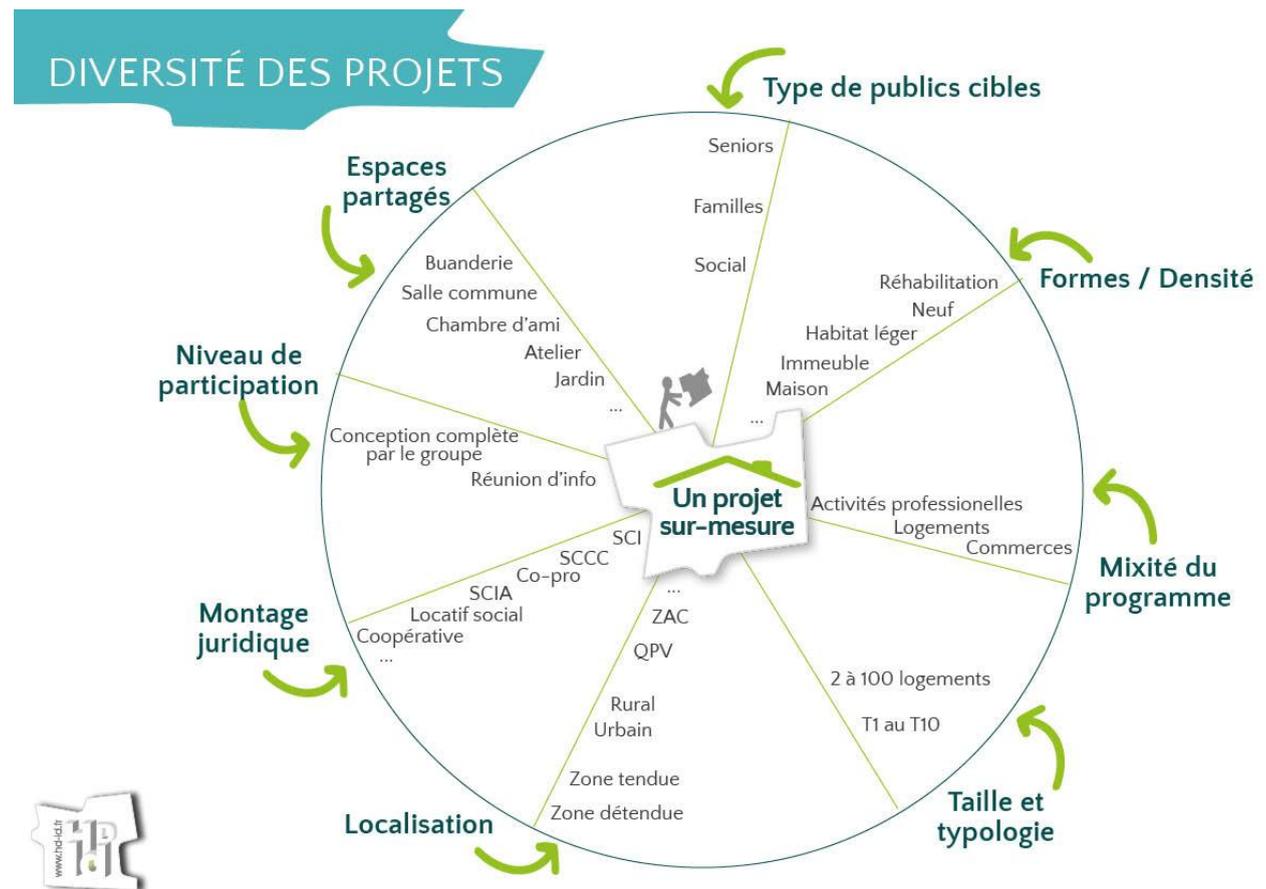


Exemple réalisé en Normandie :
Les Z'Ecobatisseurs - 2012
à Louvigny (14)
13 logements
SCCC / Copropriété

La notion d'habitat participatif repose sur trois critères essentiels :

- La participation des futur.e.s habitant.e.s dès la phase de conception (co-conception)
- La gouvernance collective du projet (partenariat et processus de décision)
- L'existence d'espaces communs, lieux d'expression du vivre-ensemble

Sous ce socle commun se développe une grande variété de production dont la spécificité repose sur le lieu d'implantation et la dynamique locale, la composition de la maîtrise d'ouvrage et le montage juridique et financier retenu, les objectifs donnés au projet (environnementaux, sociaux...), ses usages (habitat uniquement ou intégration de locaux d'activités), sa forme architecturale...



La méthode participative permet une meilleure adaptation du projet aux besoins de ses futur.e.s habitant.e.s.

S'agissant du projet envisagé par Siloge à Louviers :

→ Sur la participation des habitant.e.s :

Siloge nous indique que la participation des habitant.e.s est aujourd'hui intégrée à ses méthodes de travail sur des projets de réhabilitation. Siloge a la volonté d'y recourir pour ce nouveau projet de construction, sur un principe qu'il appelle de co-production et dont les modalités précises (cadre de la participation) restent à définir.

Ce point nous semble en cohérence avec une méthode participative. En effet, l'habitat

participatif n'implique pas nécessairement la totale liberté des futur.e.s habitant.e.s sur le projet. Même en auto-promotion, ils seront, a minima, contraints par les règles d'urbanisme et la faisabilité technique de la construction. Dans le cadre d'un partenariat avec un opérateur public ou privé, celui-ci doit, dès le début du projet, préciser le cadre qu'il entend donner au projet : les contraintes réglementaires, budgétaires...seront d'autant mieux intégrées et acceptées quand elles sont expliquées au groupe dès le début du projet.

Ainsi, la phase d'émergence doit être pour les parties prenantes au projet, le moment de se mettre d'accord sur le cadre dans lequel il sera réalisé, le champ de la co-conception. Un appui de notre réseau peut être proposé dans cette phase, afin de rédiger le « cahier des charges » dans lequel le groupe devra s'inscrire.

→ **Sur la gouvernance collective du projet :**

Le partenariat avec la collectivité semble d'ores et déjà engagé. Il serait cependant intéressant d'identifier un ou deux appuis politiques pour soutenir ce projet innovant et faciliter sa mise en œuvre.

Un travail conjoint sera également nécessaire entre la collectivité, le bailleur, la maîtrise d'œuvre et le groupe dans le cadre du processus de co-production imaginé par Siloge. Si le groupe d'habitant.e.s est associé suffisamment tôt dans la gouvernance du projet (partenariat et processus de décision), les conditions relatives à un habitat participatif semblent réunies.

Au-delà de la phase d'émergence, un accompagnement pourra être mis en place afin d'outiller le groupe et faciliter la prise de décisions collectives (méthode par consentement, par exemple) tout au long du projet. L'objectif de cet accompagnement est de rendre le groupe d'habitant.e.s autonome dans la gestion collective de leur lieu de vie. Cet accompagnement ne relève pas de la compétence de notre réseau, et est délégué à des accompagnateurs prestataires (dont le coût peut être cofinancé par plusieurs acteurs).

→ **L'existence d'espaces partagés :**

Le projet ne prévoit pas, à ce stade, d'espaces partagés (extérieurs ou intérieurs).

Au regard du contexte dans lequel il s'inscrit, il nous semblerait intéressant d'analyser la faisabilité d'espaces communs à l'échelle de l'îlot, pour assurer une bonne intégration du projet dans son environnement direct (lien avec le locatif existant, voire « remobilisation » des locataires en place). Une partie de ces espaces pourrait être ouverte sur le quartier, initiant ainsi une nouvelle dynamique dans un secteur de ville en reconversion. Dans cette hypothèse, des leviers financiers pourront être recherchés, notamment auprès de la collectivité, afin de consolider le budget des espaces partagés.

En conclusion, ce projet est doté d'atouts indispensables à la mise en œuvre d'un habitat participatif liés au contexte dans lequel il s'inscrit, notamment à la volonté du bailleur d'y associer les futur.e.s habitants.e.s.

Dans l'optique d'un habitat participatif et, pour une meilleure qualité du projet, il nous semblerait particulièrement intéressant d'intégrer dans la programmation des « communs », lieux propices au « vivre-ensemble », conçus et gérés avec les habitant.e.s.

Ressources : Pour aller plus loin, nous joignons à cette note une présentation du référentiel de l'habitat participatif établi par Habitat Participatif France (HPF) et le Réseau des Accompagnateurs de l'Habitat Participatif (RAHP).

3- MÉTHODOLOGIE D'ACCOMPAGNEMENT EN PHASE D'ÉMERGENCE

Au regard des besoins exprimés par Siloge et du cadre dans lequel s'inscrit le projet, nous proposons une méthodologie d'accompagnement en trois phases :

✓ **Diagnostic et accord d'objectifs des partenaires du projet :**

Les objectifs de cette première phase sont les suivants :

- confirmer la faisabilité d'un projet d'habitat participatif
- mobiliser les partenaires et constituer un comité de pilotage
- définir un pré-programme, autrement dit le cadre dans lequel devra s'inscrire le projet
- préciser la stratégie de communication qui aura vocation à créer un premier groupe de futurs habitants

Dans cette phase, nous pourrions également intervenir en appui à la rédaction du cahier des charges de consultation de la maîtrise d'œuvre, afin de garantir la bonne prise en compte de la dimension participative du projet dès la phase de conception: prise en compte du besoin des habitant.e.s futur.e.s, à titre individuel (logement) et collectif (espaces partagés). Les rôles du bailleur, de l'architecte, du collectif et de l'accompagnateur de projet devront aussi être précisés dans ce cahier des charges.

✓ **Sensibilisation et mobilisation du collectif (réunions publiques)**

Il s'agit là de préciser et mettre en œuvre la stratégie de communication projetée dans la phase précédente afin d'identifier un premier collectif de personnes intéressées par la démarche, au travers de réunions publiques et temps d'échanges.

NB : En amont du lancement de la communication, nous suggérons au bailleur d'organiser un échange avec les locataires en place à proximité immédiate du projet. Pour, d'une part, les informer sur ce projet et, d'autre part, connaître leurs craintes et attentes éventuelles. Nous pourrions également intervenir auprès de ces habitant.e.s pour préciser la démarche participative et les intégrer à la réflexion, si cela semble pertinent.

✓ **Ateliers thématiques :**

Il s'agit d'accompagner le premier groupe de personnes intéressées en vue de fixer les lignes directrices d'un projet commun. Pour ce faire quatre à cinq ateliers thématiques sont proposés. Ils permettront d'aborder les fondamentaux d'un projet d'habitat participatif.

Exemples de thématiques à aborder dans ces ateliers qui peuvent être mis en place et adapter en fonction des besoins et spécificités du projet et du groupe :

Projet social et projet de vie : valeurs, charte et production d'une identité collective

Il s'agira d'exprimer et préciser les valeurs communes, d'envisager les conditions de la mixité sociale, les formes de la coopération au quotidien, les rapports à penser avec le quartier et la ville, les niveaux et exigences d'engagement.

Programmation, architecture et empreinte environnementale

Cet atelier aura pour objectif d'aboutir aux grands principes qui guideront par la suite le projet architectural et son impact environnemental. Il s'agira de réfléchir à l'implantation sur le site, aux notions d'espaces collectifs et d'espaces privés, aux circulations et à la qualité environnementale de la construction projetée.

Organisation du collectif d'habitants

Il s'agira là de formaliser ce que seront les modalités de prise de décision, de nommer les outils d'aide à la décision, d'évoquer l'intégration de nouvelles familles dans la démarche, les formes de la communication interne et externe, l'organisation des différentes tâches et leurs répartitions, le rythme du projet.

Formalisation du projet collectif

Il s'agira de rédiger les éléments constitutifs d'une convention entre le groupe et le bailleur qui précisera les attentes du collectif, dans le respect du cadre fixé par le bailleur et d'apporter les fondamentaux pour la constitution d'une association loi 1901.

Économie du projet et rapport de propriété

Cet atelier abordera les différents statuts de propriété et d'occupation (accession sociale/accession en auto-promotion/coopérative). Durant cet atelier seront étudiés le prix de revient-type par grands postes (foncier/travaux/honoraires) et les moyens financiers du groupe, afin de projeter le montage financier du projet.

Résultats attendus

A l'issue de ces trois phases, la faisabilité du projet devra être validée, tant par la mobilisation des parties prenantes que par la maturité du collectif d'habitant.e.s, pour permettre le lancement de la phase opérationnelle (études de projet/permis de construire/appel d'offres et travaux).

Une convention d'objectifs et de moyens pourra alors être conclue entre le collectif et le bailleur avant d'enclencher les études opérationnelles.

Un modèle de convention d'accompagnement pour l'appui à l'émergence d'un projet d'habitat participatif est joint ci-dessous. Il précise les prestations prévues à chaque phase et les engagements respectifs des parties.

Cette proposition de convention peut être adaptée, notamment pour y intégrer d'autres partenaires opérationnels et/ou financiers, le cas échéant.

NB : Cette méthodologie couvre uniquement la phase d'émergence du projet. Le réseau HPN n'a pas vocation à intervenir en phase opérationnelle. Au-delà, un accompagnement peut être sollicité auprès d'un professionnel spécialisé.

PROPOSITION FINANCIÈRE

Accompagnement de la phase d'émergence	Quant.	P.U.	Prix Total
PHASE 1 - Diagnostic et accord d'objectifs des partenaires du projet			
Réunions avec la MOA, rencontre avec les partenaires locaux	2	500 €	1 000 €
Préparation / création comité de pilotage	1	800 €	800 €
Accompagnement à la définition du cadre d'objectifs partagés, du pré-programme, et des rôles de chacun des acteurs	1	800 €	800 €
Stratégie de communication	1	600 €	600 €
Temps de bilan de la phase 1 / Finalisation accord cadre / Convention	1	600 €	600 €
Sous-total HT			3 800 €
PHASE 2 - Sensibilisation et mobilisation du collectif			
Mise en place d'événements et d'actions pour identifier un premier groupe d'habitants Base : minimum 2 réunions publiques À affiner selon implication du bailleur et de la collectivité	2	2 000 €	4 000 €
Temps de bilan de la phase 2	1	600 €	600 €
Sous-total HT			4 600 €
PHASE 3 - Ateliers thématiques			
Mise en place et animation de 4 ateliers thématiques	4	1 200 €	4 800 €
Temps de bilan de la phase 3	1	600 €	600 €
Sous-total HT			5 400 €
TOTAL HT			13 800 €

PROPOSITION DE PLANNING



INTERLOCUTEURS RÉFÉRENTS

Hélène DEVAUX,

Titulaire d'un double Master en psychologie sociale appliquée au champ de l'environnement urbain et social (Université René Descartes Paris V), et Master DRAQ (École d'Architecture de Normandie : Diagnostic et Réhabilitation des Architectures du Quotidien), elle s'est spécialisée en concertation et participation, avec approche en analyse urbaine, de sensibilisation des habitants aux problématiques du développement durable et de la ville.

Elle accompagne des groupes projet d'habitat participatif en Normandie et déploie de nombreux outils d'animation et de participation :

- *BVGM / Les 4 Saisons (depuis 2014) à Rouen*

Habitat participatif de l'association Bien Vivre et Vieillir à la Grand Mare» à Rouen.

Construction neuve de 35 logements + parties communes + jardin partagé avec le quartier www.bvgm.fr - Avec le soutien de la ville de Rouen et le bailleur Logeo Seine.

Thématique du vieillissement et du lien social en QPV.

- *L'Association NEOLOGIS (depuis septembre 2018)*

Association qui a pour objectif de produire des habitats participatifs, en locatif très social, en réhabilitant des patrimoines de commune par des chantiers d'insertion.

Première opération réalisée à Quillebeuf-sur-Seine (27).

Profil LinkedIn / CV : <https://www.linkedin.com/in/helenedevaux/>

Adhérente du RAHP (réseau national des acteurs professionnels de l'habitat participatif) et d'Habitat Participatif France. Membre fondatrice du réseau HPN.

Marine GUEZENNEC,

Titulaire d'un master en maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière, elle a travaillé pendant dix ans comme chargée d'opérations en aménagement et construction, puis pendant trois ans comme responsable de service Développement Social Urbain dans une commune de l'agglomération caennaise.

Récemment installée chez les Z'ecobatisseurs à Louvigny, elle se forme à l'accompagnement de projets d'habitat participatif.

Elle fait partie des membres fondateurs du réseau HPN.

- *Les Voisons de Verson (2018) à Verson (14)*

Projet de construction d'un habitat participatif alliant accession libre, PSLA et locatif social + parties communes et jardin partagé. En partenariat avec La Caennaise et Soliha (mise à bail d'un logement pour une famille de réfugiés).

ANNEXES

Exemple de convention d'accompagnement pour l'appui à l'émergence d'un projet d'habitat participatif

La présente convention est passée entre:

L' Association Réseau Habitat participatif Normand (Réseau HPN), dont le siège administratif est situé au 8 Longue Vue du Cinéma à Louvigny (14111), représentée par

Et , représenté.e par

INTRODUCTION : Initiative du projet et cadre d'intervention

Éléments de contexte / gouvernance et partenariat (à préciser)

Article 1 : Objet

Les co-signataires s'engagent, à leur niveau de responsabilités distinct, à mener un travail conjoint pour réaliser un projet d'habitat participatif à Louviers, sur un terrain situé

Pour ce faire, l'Association a une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) décrite à l'article 3 et chiffrée de façon détaillée en annexe du présent document.

Les co-signataires décident de mener ensemble les différentes étapes du montage pré-opérationnel (phase de faisabilité) d'un habitat participatif. Les intérêts des partenaires sont convergents et complémentaires, ce qui leur permet de construire une collaboration solide dans un climat de confiance.

Article 2 : Objectifs de la mission

- Fixer avec le bailleur et ses partenaires les grands principes du projet de construction
- Faire découvrir et sensibiliser des habitants à la démarche d'Habitat Participatif.
- Organiser un processus collectif garantissant l'appropriation des enjeux de l'habitat participatif par les futur.es habitant.es, les impliquant dans l'émergence d'un projet
- Esquisser un projet d'habitat novateur ouvert à toutes les personnes souhaitant s'y engager (projet de vie/gouvernance/identification des moyens financiers/aspirations architecturales et juridiques)

En vue de confirmer la faisabilité du projet.

Article 3 : Contenus de la mission

Cette première phase, dite de faisabilité ou d'émergence, se déroulera sur 9 mois.

Étape 1 : déclinaison de l'accord d'objectifs (3 à 4 mois)

Entre les parties à la présente convention, il s'agira de préciser le cadre du projet :

- Diagnostic de l'opportunité d'un projet en habitat participatif sur le territoire
- Rencontre avec les partenaires locaux (collectivités / aménageur / associations / notaires...) pour les informer sur le projet, les sensibiliser à l'habitat participatif et créer une dynamique commune. Si nécessaire, une visite de projets pourra être proposée.
- Création du comité de pilotage, définition de son rôle et des missions des différents partenaires
- Cadre participatif : la place des habitants dans le projet, à quel moment sont-ils impliqués ? Quel sera leur champ d'intervention ?

A la fin de cette étape 1, il sera aussi question d'établir la stratégie de communication et de constitution du groupe d'habitant.e.s.

Étape 2 : sensibilisation et réunions d'information sur le projet (environ 2 mois)

Cette phase est lancée après la validation d'un projet cadre qui confirme la pertinence de la démarche de l'habitat participatif dans le contexte donné et en fixe les conditions.

Une large campagne de communication sera mise en place en direction des locataires de Siloge, des habitant.e.s de la commune, mais aussi plus largement de la Communauté d'Agglomération .

Par la suite, nous proposons d'organiser :

- une réunion à destination des locataires actuels de Siloge pour mieux comprendre le projet et répondre à leurs questions sur l'habitat participatif (logique de parcours interne)
- une réunion publique ouverte à tous, dont le format reste à définir avec les parties prenantes au projet

Une visite sur site pourra également être proposée pour les ménages intéressés.

Au terme de ces réunions, les familles souhaitant aller plus loin dans la démarche seront invitées à participer aux ateliers de la phase 3.

Étape 3 : Ateliers Participatifs (4 à 5 mois)

4 ateliers seront proposés au collectif constitué à l'issue de l'étape 2. Ils ont pour objet de poser les bases d'un projet d'habitat participatif.

Durant ces ateliers, le bailleur et l'architecte retenu devront pouvoir se mobiliser.

- **1er Atelier - Organisation du collectif d'habitants**

- **2ème Atelier - Projet social et projet de vie : valeurs, charte et production d'une identité collective**
- **3ème Atelier - Programmation, architecture et empreinte environnementale**
- **4ème Atelier - Formalisation du projet collectif**

Option en cas d'ouverture de la démarche participative au delà du programme locatif social

- **5ème Atelier - Économie du projet et rapport de propriété**

Article 4 : Moyens mis en œuvre pour réaliser la mission

La diversité des compétences et expériences des membres du réseau HPN sera mise à disposition du projet (développement de projets, accompagnement de collectifs, architecture, aménagement, expérience d'habitant.e.s...).

Article 5 : Rôles des parties prenantes

Les objectifs de la mission, son contenu et les moyens mis en œuvre par le groupement de prestataires sont exposés ci-dessus.

Le bailleur mobilisera le budget nécessaire à la rémunération du groupement de prestataires, telle que définie à l'article 6 ci-dessous.

Par ailleurs, il s'engage à apporter son soutien au bon déroulement de la mission :

- par la mise à disposition de locaux de réunions.
- par l'implication de ses équipes et partenaires, particulièrement lors des rencontres publiques.
- par la mobilisation de son service Communication et la promotion du projet sur ses supports de communication (journaux/panneaux/site internet...), afin de mobiliser les habitants et partenaires tout au long de la démarche.

Par la suite, il devra garantir les conditions de mise en œuvre du projet, notamment :

- réserver le foncier identifié pour l'implantation du projet
- étudier le ou les montages spécifiques nécessaires à la bonne fin du projet
- prendre en compte les attentes et besoins des futur.es habitant.es, tant pour leurs logements que pour les espaces communs propres au projet, dans le respect des normes et règlements applicables au projet.
- entretenir un dialogue régulier avec les le groupe de futur.es habitant.es sur les conditions d'avancement du projet.

Article 6 : Conditions de rémunération

La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage, détaillée à l'article 3 ci-dessus, sera rémunérée par

- la société Siloge, à hauteur de€,
- par (opérateur) à hauteur de€
- et par (subvention/groupe/autre financeur) à hauteur de€

soit un total de€.

Le règlement de l'acompte correspondant sera exigible à l'issue de chaque phase

Prestations optionnelles :

Atelier thématique supplémentaire: 1200€

Article 7 : Résolution du contrat

Période couverte par la convention

La présente convention est valide à compter de sa signature et jusqu'à la fin de la phase d'émergence du projet. (cf. calendrier prévisionnel)

Tout différend ou litige susceptible de s'élever entre les partenaires aux présentes devront prioritairement faire l'objet d'une discussion amiable avant que tout conflit ne soit porté devant une juridiction. A cet effet, les signataires conviennent que si la résolution amiable d'un conflit ne trouvait pas d'issue favorable au terme des discussions, elles s'en remettraient alors à un arbitre désigné d'un commun accord ou, à défaut d'accord, proposé par le tribunal compétent.

Fin de la convention

Cette convention s'achèvera de plein droit à la fin de la première phase du projet dite « d'émergence » ou de « faisabilité »

Signatures

Pour le réseau HPN

Pour la société SILOGE