



6ÈMES

**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

**8 > 11
juillet
2021
Lyon**

**Co-construire avec un
opérateur immobilier :**
Quelles conditions
réunir pour un
partenariat gagnant ?



Co-construire avec un opérateur immobilier

Partager les points de vue d'un groupe, d'un opérateur, d'une collectivité

Sylvie Petitjean - habitante et membre du groupe Les ToitMoiNous

Jérôme Marais - Responsable Pôle étude et projet
3F/Notre Logis

-

Le Réseau local des acteurs de l'habitat participatif
de Strasbourg et sa région

Alain Kuntzmann - chef de projet habitat participatif
Ville et Eurométropole de Strasbourg



6ÈMES
RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF

9 > 11
juillet
2021
Lyon

LES TOITMOI
News



HABITAT GROUPE
SOLIDAIRE

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



Projet réalisé

- 22 logements T1 bis à T6 – 35 m² à 140 m²
+ locaux communs 130 m²:
 - salle commune avec cuisine
 - studio
 - buanderie
 - atelier+ jardin partagé
- 7 locatifs, 11 accessions sociales (PSLA) dont 10 levées d'option, 4 accessions libres

A ce jour

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

Comment est née l'association TMN?

- L'idée d'un HP est venue suite à des études menées par un groupe de recherche (UTL, ARPET) sur « la place des personnes âgées dans la ville »
- Constats : les personnes âgées
 - souffrent d'isolement
 - souhaitent rester dans leur quartier
 - veulent rester citoyens actifs dans la cité

Evolution du projet

Ouverture à l'intergénérationnel

Mixité sociale

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

Un bailleur pour la mixité sociale

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

A la recherche d'un bailleur

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

A la recherche d'un bailleur

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

A la recherche d'un bailleur

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

Notre Logis

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

Convention de partenariat entre NL et TMN

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

Convention de partenariat entre NL et TMN

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

Convention de partenariat entre NL et TMN

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

Un bailleur : quels effets sur la dynamique du groupe?

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

Calendrier

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

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

Mais beaucoup de bonheur présent et à venir!!!



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

9-11
juillet
2021
Lyon

2018



2021





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

9 > 11
juillet
2021
Lyon





Plus d'infos

www.toitmoins.fr



Avec le soutien de





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

9-11
juillet
2021
Lyon

La place de Vincent Sola dans le projet



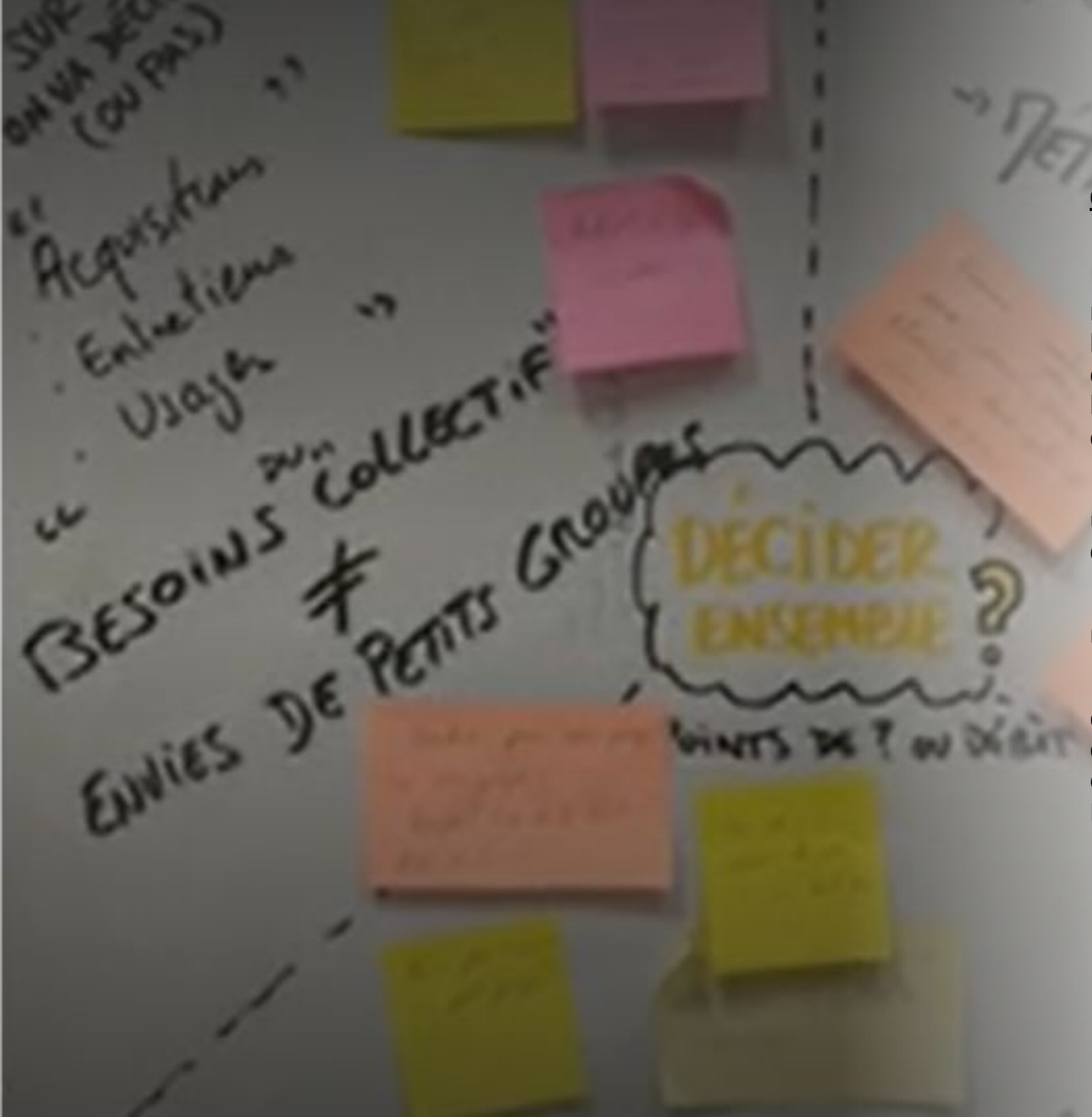
- ▶ A l'époque, Vincent Sola est Responsable de Programmes chez NOTRE LOGIS et intervient dans le montage d'opérations de construction de logements sociaux et location accession.
- ▶ C'est suite à une sollicitation de l'association « Les Toitmoinous » que NOTRE LOGIS devient le maître d'ouvrage avec Jean François OCHIN comme Directeur Développement et Vincent comme Responsable du Programme.
- ▶ Sur cette opération, Vincent assure le montage de l'opération mais également la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.
- ▶ Son rôle, être le chef d'orchestre du projet dans tous ses aspects (techniques, juridiques, social et financiers) et mener cette opération dans un processus de coproduction étroite avec le groupe, afin de garantir un projet d'habitat conforme aux attentes du groupe.
- ▶ Sa mission consiste également à accompagner les habitants dans la mise au point du projet jusqu'à sa totale réalisation.



► Pourquoi avoir accepté de réaliser un tel projet ?

- A cette époque nous sommes déjà très sensibles à la problématique de l'habitat (population vieillissante, charges locatives importantes, coût de construction élevé...) et nous nous lançons dans diverses innovations (Habitat Passif, Energies renouvelables, VMC Double Flux, Habitat pour seniors, ..).
- Cette sollicitation est l'occasion pour nous de participer à la mise en œuvre d'un projet d'une nouvelle forme d'habitat et permettre à notre entreprise d'acquérir de nouvelles compétences et ainsi continuer à se développer.





Ce qui est nouveau dans ce type de projet :

- C'est un travail collaboratif avec les futurs habitants : Le client n'est généralement présent qu'au début du chantier lors de logements en accession et plus généralement à la fin du chantier pour les logements locatifs. Nous avons donc pour habitude de réaliser nos projets conformément à un cahier des charges élaboré avec les retours d'anciens clients.
- Pour mener à bien ce projet collaboratif, il a donc fallu établir une convention de partenariat pour fixer les engagements de chacun (conception et gestion à terme).
- Mais il a fallu, avant tout, apprendre à se faire confiance et nous avons souhaité travailler à livre ouvert.
- Il a fallu aussi être bienveillant et pédagogue vis-à-vis de clients qui ne connaissent pas les différentes phases de la réalisation d'un projet de construction : ca concerne la MOA mais également l'ensemble des intervenants (MOE, Géomètre, Notaire...).

Que retenir de cette expérience pour les futurs projets participatifs :

- ▶ Rendre compte régulièrement des difficultés, des modifications, des ajustements, des victoires, des erreurs, ... être transparent.
- ▶ Cadrer la conception des logements de manière à éviter les modifications en cours de projet si le client était amené à partir du groupe (concevoir les logements en conformité avec notre cahier des charges, limiter le nombre d'options, avoir un nombre de logements minimum pour financer les espaces communs).
- ▶ Être agile : Ce type de projet concerne l'ensemble des salariés d'une société ((Pôle montage, Pôle chantier, Pôle location, Pôle Commercialisation, Pôle Financier, Administrateurs...))
- ▶ Avoir le soutien des collectivités
- ▶ Ne pas sous estimer la conduite d'opération interne à l'entreprise mais également externe. Ce type de projet nécessite de nombreux temps d'échange
- ▶
- ▶ C'est une expérience humaine. Pour qu'elle soit agréable, il ne doit pas y avoir de méfiance.



Co-construire avec un opérateur immobilier

Merci !