



6ÈMES

**RENCONTRES
NATIONALES
DE L'HABITAT
PARTICIPATIF**

**8 > 11
juillet
2021
Lyon**

Habitat participatif en réhabilitation: une solution pour redonner un souffle aux territoires ?



Habitat participatif en réhabilitation. Redonner un souffle aux territoires ?

Atelier co-organisé par les membres du RAHP :

**Tatiana Carmier, Romain Troeira (Unitoit),
Valérie Vogel, Jacques Delamarre (Eco-Quartier
Strasbourg), Samuel Lanoe (EPOK)**

Habitat participatif en réhabilitation. Redonner un souffle aux territoires ?

C'est au programme !

Un jeu pour faire connaissance et rentrer dans le sujet

-

L'habitat participatif en réhabilitation,

Etat des lieux et retour d'expériences strasbourgeois sur la question

-

Exemple d'une approche réalisée pour le Parc Naturel Régional des Cévennes

Discussion

-

Tour des apprentissages

De quoi parle-t-on ?

chiffres de juin 2021

EN FRANCE

859 dont **264**
projets aboutis

329 PROJETS
URBAINS

dont **117** aboutis

78 en centre-bourg
dont **31 en réhabilitation ***
et **5 aboutis**

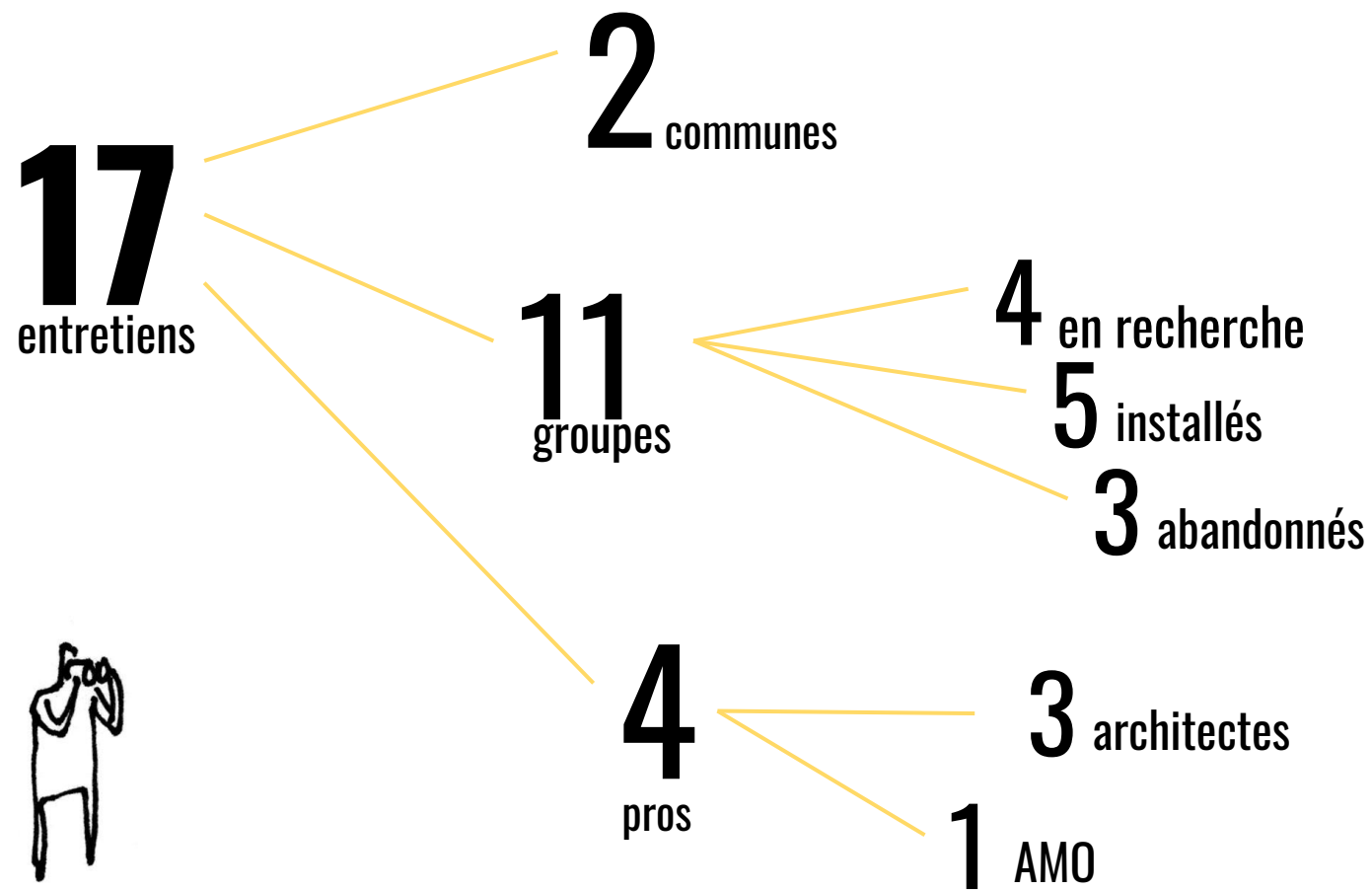
371 PROJETS
RURAUX

dont **102** aboutis

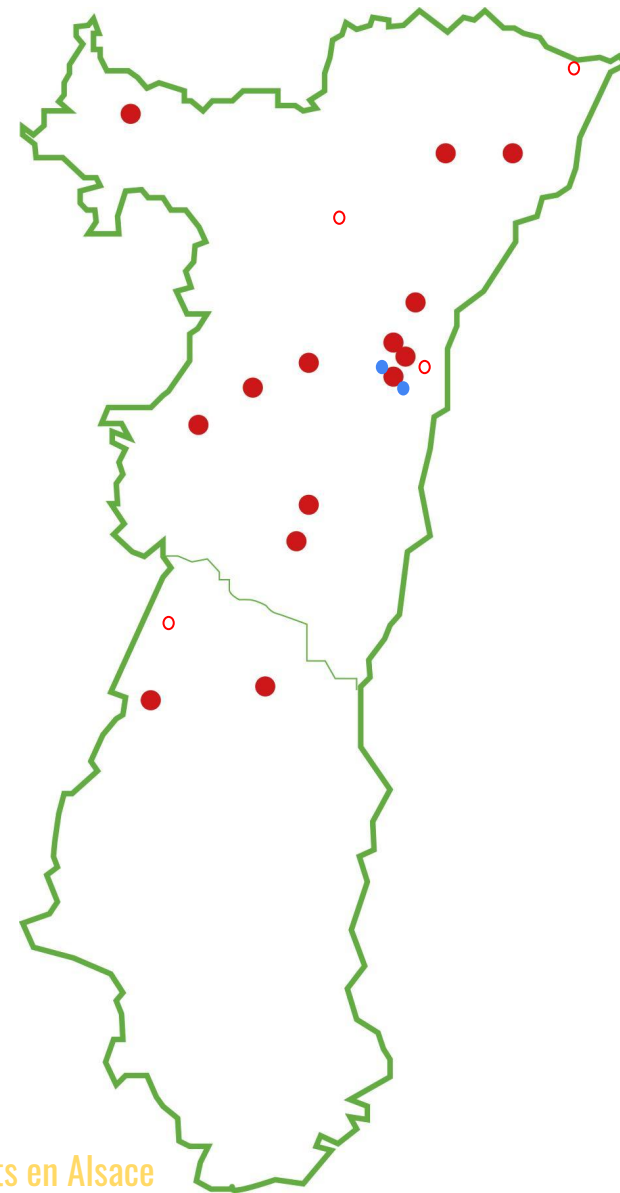
171 en réhabilitation *
dont **73 aboutis**

* réhabilitation ou réhabilitation et neuf en projet (réflexion collective aux travaux)

Bilan intermédiaire des entretiens



localisation des groupes-projets en Alsace



TENDANCES GÉNÉRALES

- Groupes connaissant déjà l'habitat participatif (avec ou sans expérience)
- 2 à 3 foyers en moyenne (donc des groupes plutôt petits)
- Groupes formés par liens familiaux, amicaux ou associatifs
- 2 tendances concernant l'âge
 - primo-accédants (entre 30 et 40 ans)
 - pré-seniors (entre 55 et 70 ans)
> des débuts de cycles de vie

TEMPORALITÉ

RECHERCHE / VEILLE

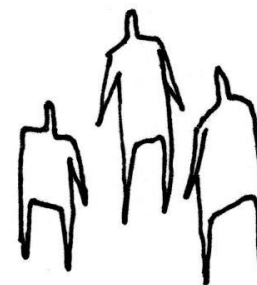
entre 1 et 5 ans

NÉGOCIATION / ACHAT

entre 6 et 12 mois

TRAVAUX

entre 6 mois et 2 ans



Ebauche de *personas* dans l'habitat participatif en rénovation



Le Petit Groupe Urbain

Un groupe de 2 familles, souvent préexistant qui souhaitent bénéficier d'un espace extérieur sans avoir à s'éloigner trop des centres urbains. En recherche de biens habitables pour une facilité de projection et une réponse rapide à leur désir de changement. Possèdent des compétences en coopération.

Forces

- > Petit groupe donc réactif
- > Conscient du marché immobilier
- > En capacité de mobiliser rapidement dans leur réseau des compétences spécifiques (archi, nég.,...)

Freins

- > Marché hypertendu
- > Veille immo plus ou moins longue, mais souhait d'habiter rapidement dans le bien
- > Concurrence avec acteurs immobiliers (marchands de biens, spéculateurs...)

Enjeux

Aider le groupe à "anticiper" l'offre et à le préparer aux premières étapes de projet

Leviers

Mobiliser les acteurs publics pour aider au développement de l'habitat participatif en rénovation
Partager les ressources existantes auprès des groupes intéressés (retours d'expériences, connaissances, accès aux compétences)
Faciliter la mise en relation avec les offres de services des acteurs privés "labellisés HP-réno"



Motivations

- envie d'un espace extérieur
- recherche d'espaces "annexes"
- proche du centre-ville (15 min à vélo)
- accession à la propriété
- impatients d'emménager

Ressources



Aspiration



Compétences



Taille



Environnement



Prise de risque



Habitabilité



temporalité

veille

nég.

travaux

Le Postcovid ou *le collectif au service de l'individu*

Le projet est initié par une famille qui a repéré un bien en deuxième couronne de la métropole. Ils ont cherché et trouvé deux autres familles pour compléter le groupe et ont ainsi développé un projet multifonctionnel mixte avec logements et locaux d'activités pour certains membres du groupe.

Forces

- > Mixité d'usages et de fonctions
- > Territoire de recherche large
- > Taille des biens immobiliers plus importante

Freins

- > Envie d'habiter rapidement
- > Groupe récent et fragile
- > Compétences rarement adaptées à la complexité des projets

Enjeux

Aider à la formation du collectif et sécurisation des démarches de montage et de travaux

Leviers

Sensibiliser aux enjeux de l'habitat participatif > constituer un réseau d'habitants en recherche
Communiquer sur les offres d'accompagnement permettant de sécuriser le montage des projets
Faire connaître les moyens d'actions des collectivités pour faciliter ces types de projets
Rendre plus visible le soutien de la collectivité pour les porteurs de projets (le cas échéant)



Motivations

- besoin d'espaces de vie
- envie d'espaces extérieurs
- proximité avec cadre de vie plus "nature"
- mixité d'usage

Ressources



Aspiration



Compétences



Taille



Environnement



Prise de risque



Habitabilité



temporalité

veille

négo.

travaux

L'Eco-collectif

Groupe de 4 familles qui se connaissent via une école alternative ou un engagement militant. Le groupe souhaite se rapprocher de ses valeurs écologistes en habitant dans un lieu permettant une certaine autoproduction alimentaire et une sobriété énergétique et matérielle tout en ménageant les activités professionnelles préexistantes.

Forces

- > Groupe solide et se connaissant déjà
- > Possibilité de se positionner rapidement
- > Biens atypiques envisageables

Freins/risques

- > *Burn-out* de la rénovation
- > Éparpillement et éclatement du groupe
- > Choc entre les idéaux et la réalité

Enjeux

Accompagner dans la recherche de bien et dans le montage juridique

Leviers

Mettre en relation avec des agences immobilières, marchands de biens, collectivités locales sur la base d'un pré-programme
Communiquer et former sur les montages juridiques
Faire connaître les moyens d'actions des collectivités pour faciliter ces types de projets
Mettre en relation les groupes existants installés avec les groupes en recherche

Ressources



Environnement



Aspiration



Prise de risque



Compétences



Habitabilité



Taille



Motivations

- envie de collectif
- besoin d'espace pour cultiver
- éloignement de la ville
- néo-ruralité désirée
- prêts à autorénover en partie
- fort attachement environnemental

temporalité

veille

négo.

travaux

Les Sobruraux

Groupe de 6 ménages qui ont acheté un bien atypique dans l'idée d'y vivre collectivement tout en assurant les travaux de rénovation principalement par eux-même. Ils ont une volonté forte d'autonomie et de collectif.

Forces

- > Groupe se connaissant déjà
- > Biens atypiques
- > Prêts à la temporalité longue
- > Beaucoup de mixité d'usages

Freins

- > *Burn-out* de la rénovation
- > Isolement du groupe
- > Grand groupe et conflits au cours du projet
- > Difficile à suivre et à accompagner



Enjeux

Mise en réseau et accompagnement dans les dynamiques de groupe

Leviers

Cartographier et prendre contact avec les groupes

Communiquer et former sur les montages juridiques et financiers

Partager les ressources existantes auprès des groupes intéressés (retours d'expériences, connaissances, accès aux compétences)

Motivations

- envie de collectif
- besoin d'espace pour cultiver
- éloignement de la ville
- néo-ruralité désirée
- prêts à autorénover en partie
- fort attachement environnemental
- volonté de sobriété énergétique

Ressources



Aspiration



Compétences



Taille



Environnement



Prise de risque



Habitabilité



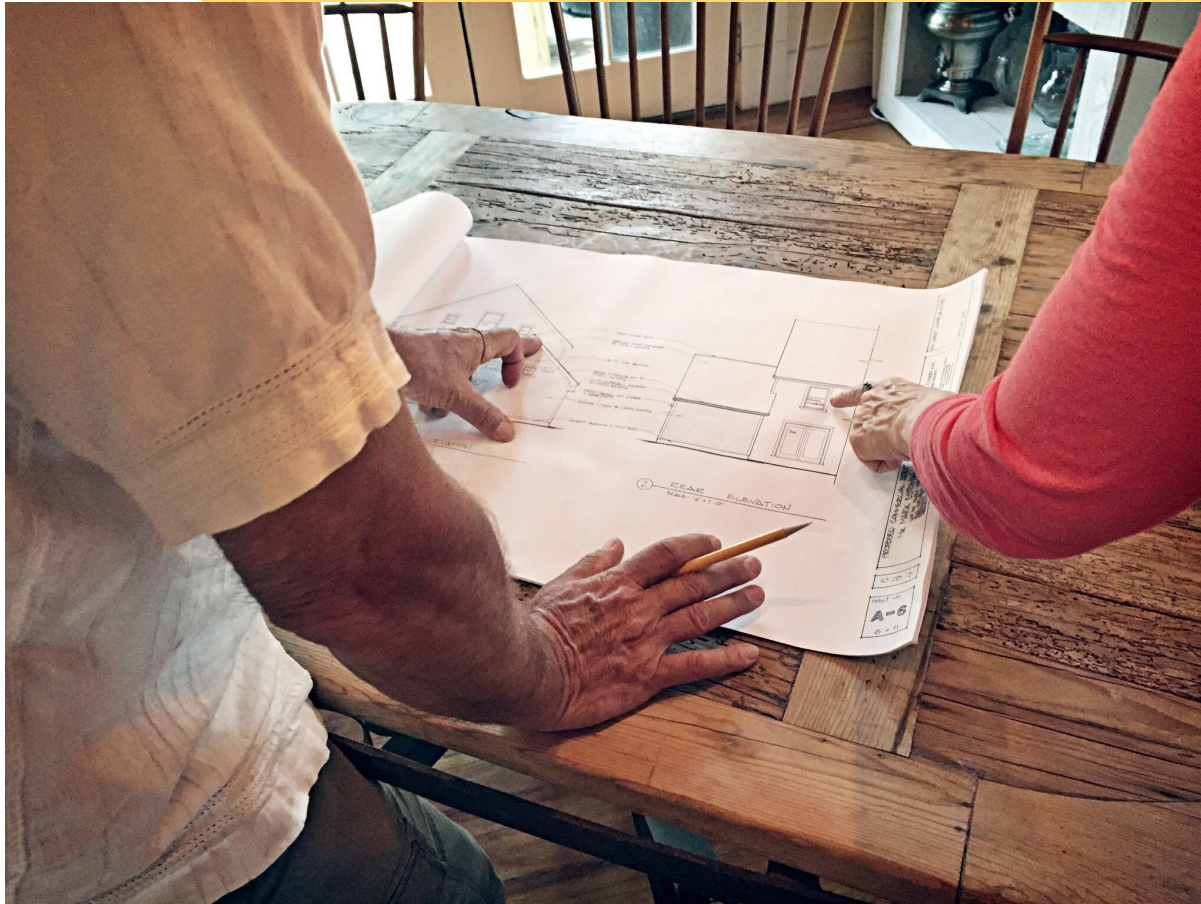
temporalité

veille

négo.

travaux

Ébauche de *vision globale* de l'habitat participatif en rénovation



HABITAT PARTICIPATIF & CORPS DE FERME

Potentiels

Rénovation du patrimoine

Activité locale

Ralentissement de l'étalement urbain

Réduction du taux de vacance des biens anciens

Vieillir chez soi et entouré

Risques

Rénovation lourde

Biens très chers

Tensions au sein du groupe

Inertie du projet collectif

Aléas de la réhabilitation

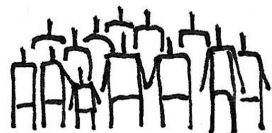


Des premières pistes...

Logique "marché"

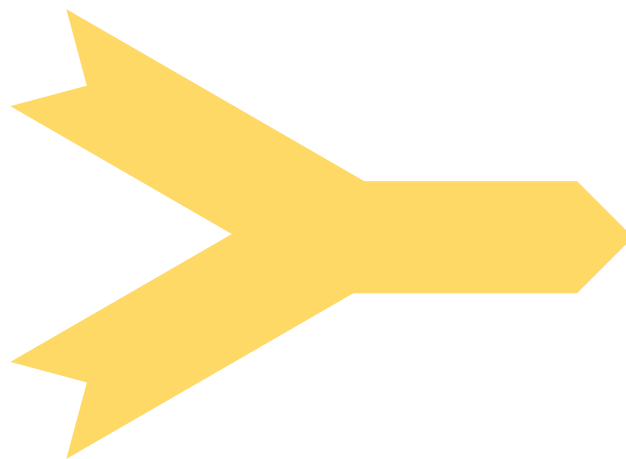


Petit groupe existant
Bien habitable rapidement

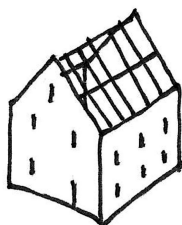


Grand groupe
Rénovation lourde
et/ou constr. neuve

"Le jeu en vaut la chandelle"



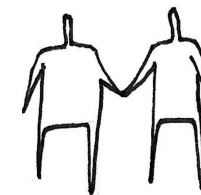
Logique "hors-marché"



Pas de groupe préexistant
Rénovation lourde
ou const. neuve



Optimisation des offres de services
pour répartir les risques et les coûts
entre vendeurs, intermédiaires, acquéreurs



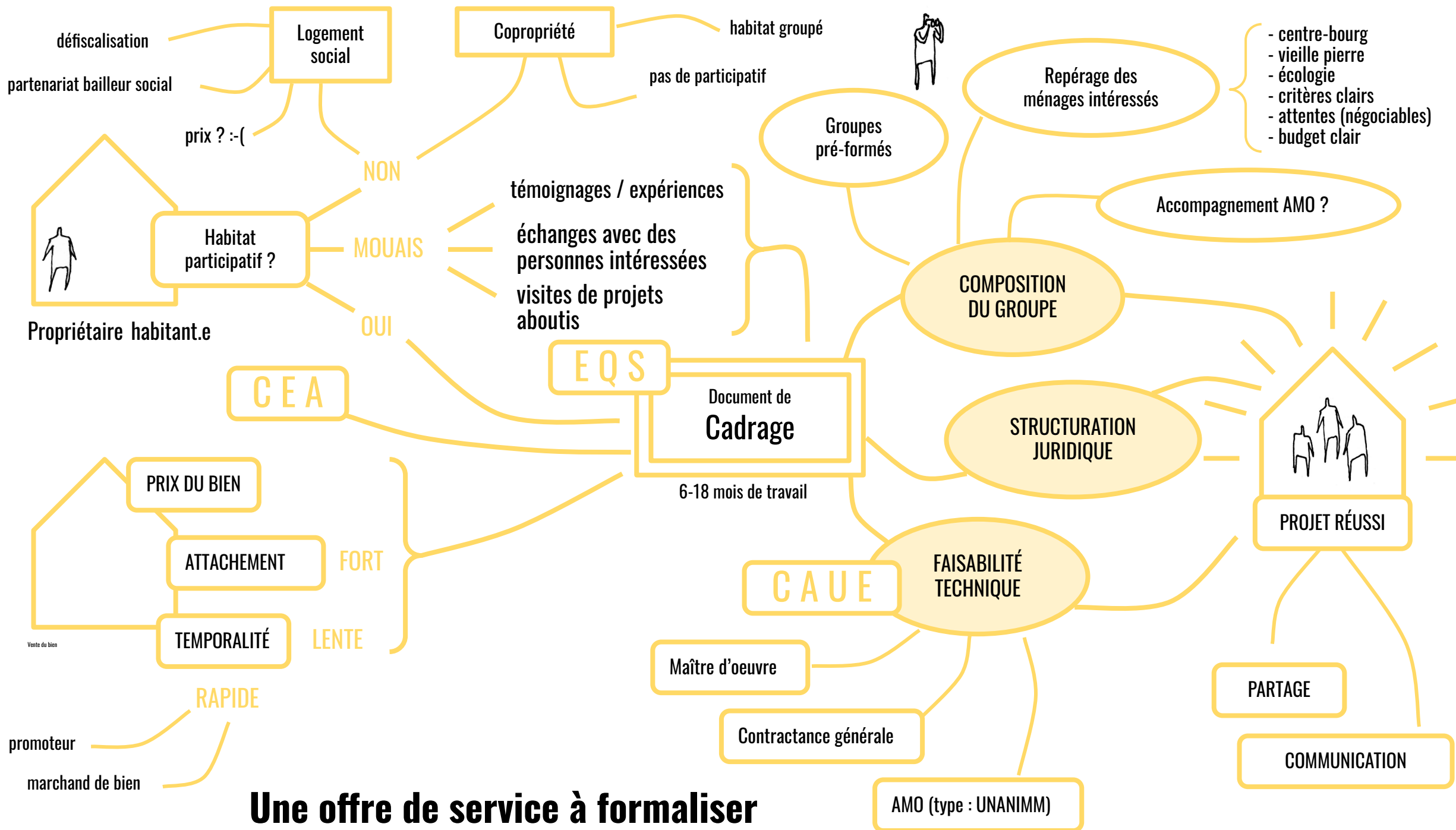
Appui/soutien des collectivités ?
nécessite des enjeux au-delà de l'habitat privé :

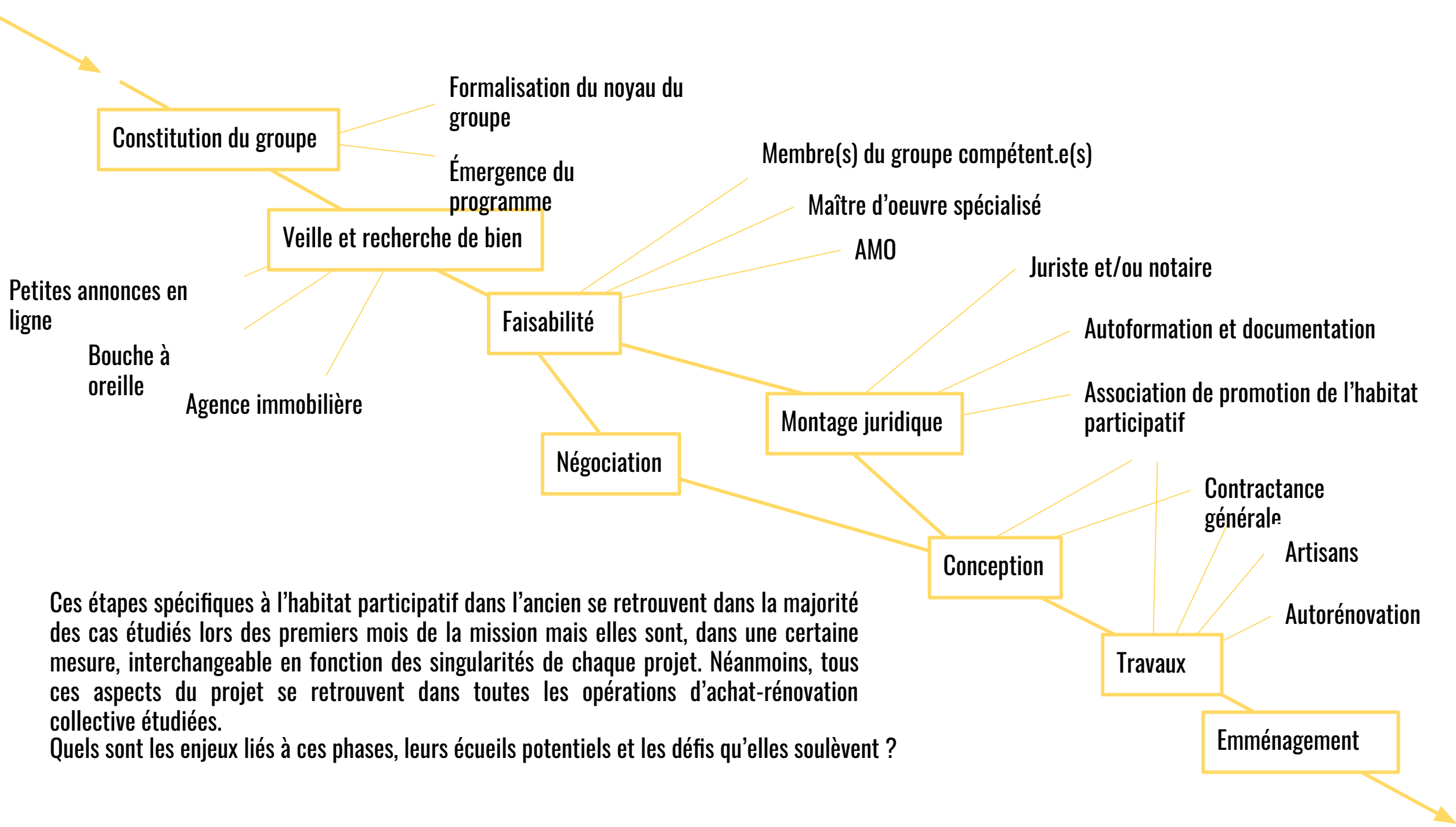
- > fort enjeu patrimonial
- > activités éco.
- > activités culturelles ou sociales
- > publics "fragilisés"



MERCI POUR VOTRE ATTENTION







Ces étapes spécifiques à l'habitat participatif dans l'ancien se retrouvent dans la majorité des cas étudiés lors des premiers mois de la mission mais elles sont, dans une certaine mesure, interchangeable en fonction des singularités de chaque projet. Néanmoins, tous ces aspects du projet se retrouvent dans toutes les opérations d'achat-rénovation collective étudiées.

Quels sont les enjeux liés à ces phases, leurs écueils potentiels et les défis qu'elles soulèvent ?



Un projet d'habitat participatif et coopératif en réhabilitation à Barre des Cévennes



Projet soutenu par
La Mairie de
Barre des Cévennes



Le projet

Le Parc national des Cévennes, avec le soutien de la commune de Barre des Cévennes, souhaitait **transformer une ancienne ferme** située sur la commune au lieu-dit le Bramadou, en **habitat participatif de 3 à 4 foyers**.

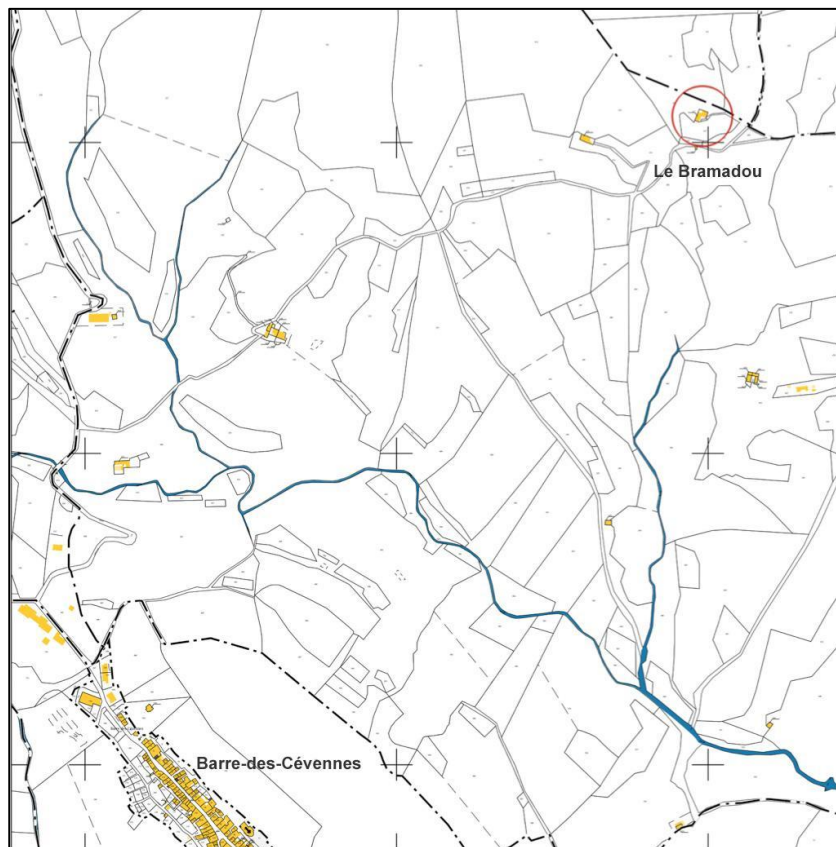


Pour ce faire, il souhaitait trouver des habitants ayant un projet en cohérence avec ses objectifs et ceux de la commune :

- Résidence principale
- Non-spéculatif
- Réhabilitation qualitative et écologique
- Exemplarité et ouverture des habitants à la diffusion du projet.

Afin d'atteindre cet objectif, il a missionné Hab-Fab, structure d'accompagnement de projet d'Habitat participatif en Occitanie, pour réaliser une étude de faisabilité (phase ferme), puis organiser un Appel à Manifestation d'Intérêt et d'accompagner un groupe sélectionné (phases optionnelles).

Le contexte



La commune de Barre-des-Cévennes est située dans le département de la Lozère, à **19 kms de Florac**, la sous-préfecture.

Elle compte plus de 200 habitants et offre des **services de proximité** : bureau de poste, épicerie, école, restauration, petite bibliothèque.

Le lieu-dit « Le Bramadou » se situe **au nord et à 2 kilomètres** environ du village.

Il domine un vallon offrant un paysage remarquable et ouvert, avec vue sur un promontoire rocheux appelé le Castellas.

22 hectares de terres agricoles entourant la ferme ont été légués au Parc national. Ils sont actuellement loués à un centre équestre, mais une partie pourrait, dans un an environ, être associé si besoin à un projet intégrant une activité agricole.

Le terrain et le bâtiment

Un **terrain** d'une surface de **1 hectare** environ entoure la ferme. Il est organisé en terrasses et **orienté au sud**.

Il existe sur ce terrain :

- **une source** (tarie une partie de l'année, active lors de récents épisodes pluvieux), associée à une citerne de stockage ;
- un **ancien cimetière** protestant (une servitude, pour permettre son accès à la famille, existe sur le terrain) ;
- des **espèces végétales protégées**.

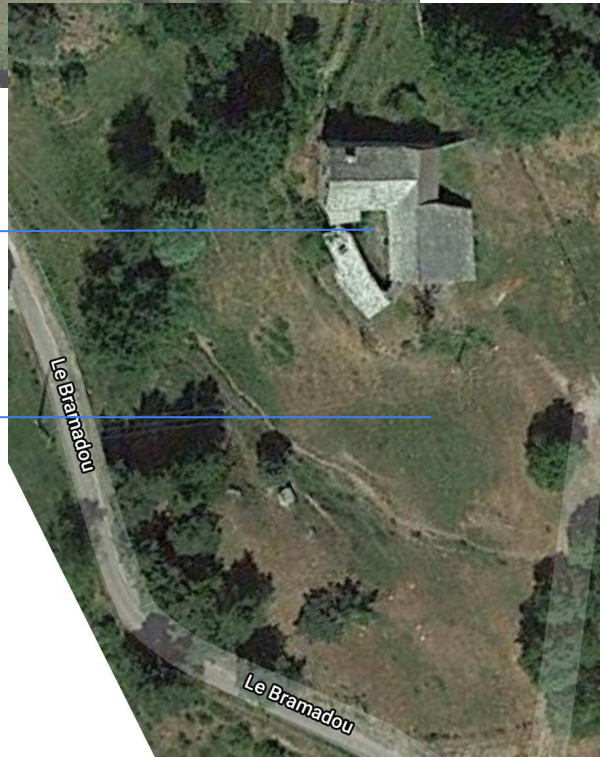
La ferme du Bramadou, mentionnée dans les archives au 19^e siècle, est constituée de 3 corps de bâtiments (340 m² environ, notamment agricole, dont 70 m² habitables), organisés autour d'une cour intérieure.

Le bâtiment présente un **riche patrimoine vernaculaire** (four à pain, cuve extérieure et rigole intérieure en pierre de récupération d'eau de source,...).

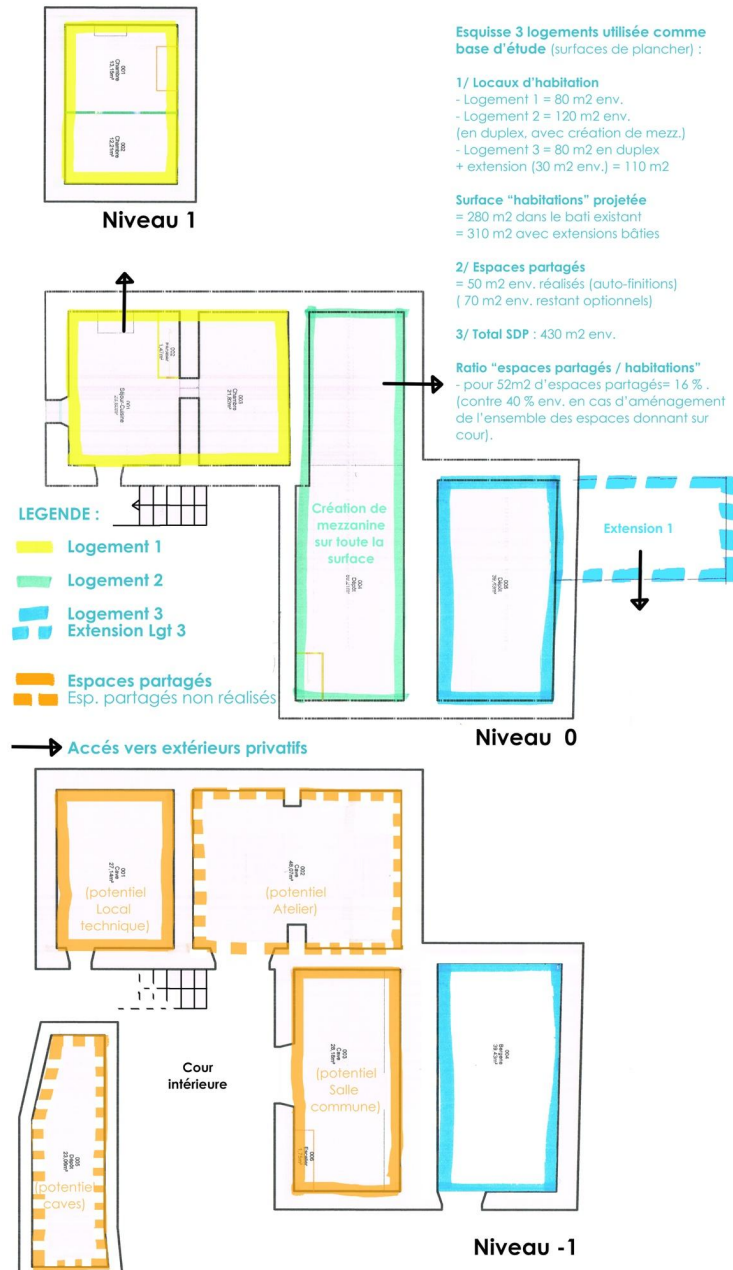


Cour
intérieure

Présence d'espèces
Végétales protégées



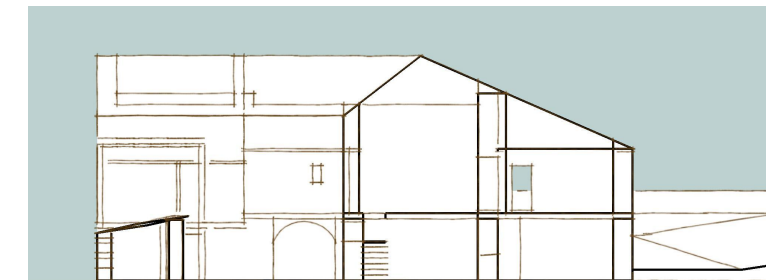
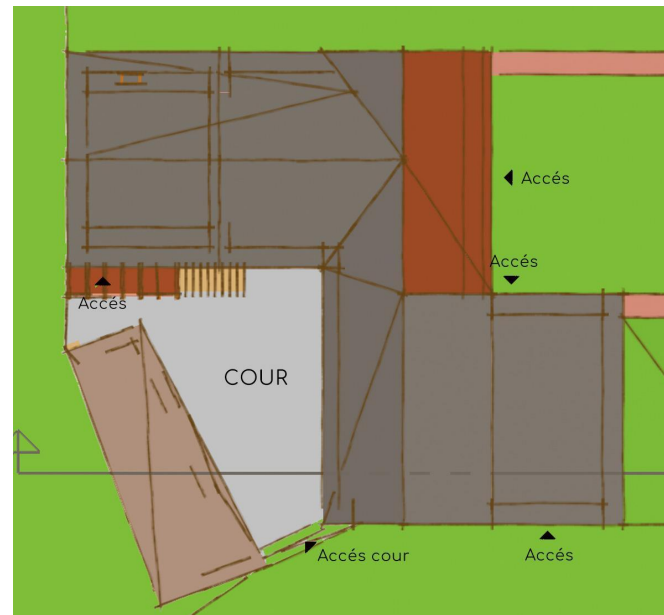
Etude de faisabilité architecturale



L'étude de faisabilité commence par une étude de capacité pour savoir combien de logements sont envisageables dans l'enveloppe existante, et les possibilités d'extension. Plusieurs documents ont été fournis par le Parc national :

- plans d'état des lieux et bilan de surfaces
- esquisse et estimation de coût des travaux, réalisée par l'architecte conseil du PNC.

Sur ces bases et à partir du cahier des charges du Parc et de la mairie, une étude de faisabilité, architecturale, financières et juridique a été réalisée, avant de lancer l'Appel à manifestation d'intérêt.



Niveau	Surface
13-Ferme-Niveau S1	167,63
13-Ferme-Niveau 00	145,53
13-Ferme-Niveau 01	25,36
TOTAL =	338,52

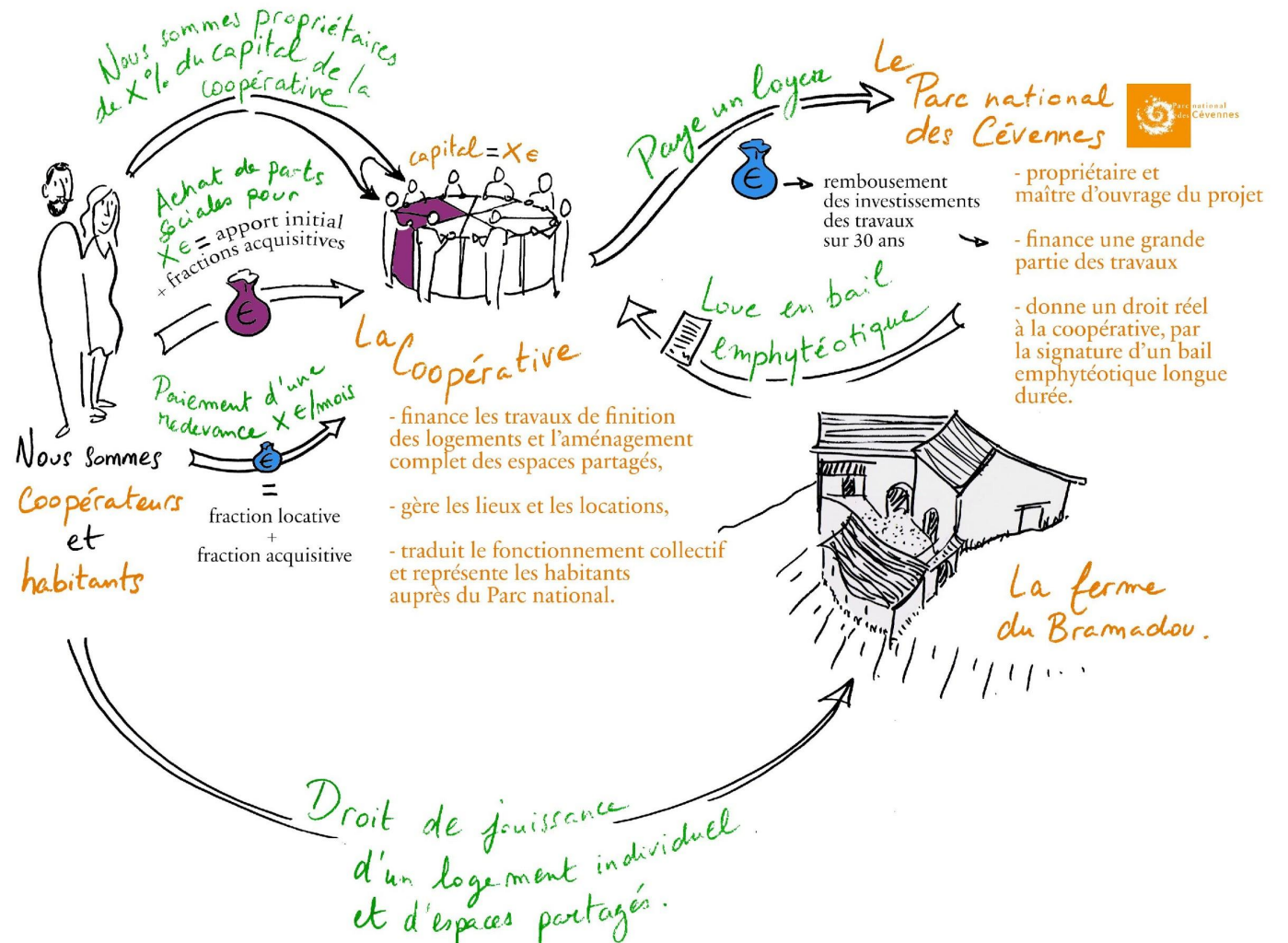
Budget prévisionnel Barre-des-Cèvennes

17/12/2019

Phase Etudes préliminaires

Depenses m	etat ou unite	quantite	TOTAUX €
Achat bâtiment + terrain existant			
VEFA	HT m2 SHAB Privé	- €	0
VEFA 2	HT m2 SHAB Privé		0
PSIA	HT m2 SHAB Privé		0
Location sociale	HT m2 SHAB Privé		0
Régul prix terrain def			0
Frais d'actes	estimation	3%	0
Etude des sols	forfait		0
Geomètre	estimation	forfait	0
Aménagement			
Taxe d'aménagement	estimation	3,50%	12 251
Assainissement autonome			0
Autres branchements (EDF, Eau, FT)	€ logement	2500	10 000
VRD hors stationnement	estimation	17500	17500
Espaces verts	estimation	0	0
Réhabilitation			
Construction collective, compris	estimation € m2 SHAB	1 200,00 €	505 400
Energies renouvelables	forfait	30 000,00 €	30 000
Parking	forfait / place	2500	17500
Terrasse plein pied			0
Balcons, terrasses à l'étage	forfait € m2	350	7 000
Verandas, cellier	forfait € m2	500	0
Options individuelles			0
Aléas chantier	forfait %	5%	27 370
Honoraires techniques			
Maîtrise d'œuvre			
Architectes devis			75 810
BET VRD			0
BET structure			0
BET fluides			0
Paysagiste			0
Economiste			0
STD	Estimation	forfait	0
Test Etanchéité à l'air	Estimation	forfait	0
OPC	Estimation	0,55%	0
Bureau de Contrôle	Estimation	2,00%	10 108
SPS	Estimation	0,50%	2527
AMO BDO			10 000
Certification BDO	Estimation	forfait	3500
AMO NoWatt			10 000
Etude loi sur l'eau	Estimation	forfait	0
Assurances DO, TR, RC	Estimation	1,00%	12 008
Frais appels d'offre	Estimation	forfait	0
Frais actualisation honoraires	Estimation / % sur coût cons	0,50%	2 887
Cout technique			753 861
Frais opérationnels			
AMO conduite de projet	Convention		25 000
Conduite d'opération	Estimation	3,50%	0

Etude de faisabilité juridique et financière





Le Parc national des Cévennes lance un projet d'habitat participatif et coopératif à Barre des Cévennes



3 ateliers thématiques pour en savoir plus :

Samedi 10 octobre - Comment ça marche ?
Organisation et phases du projet

Samedi 14 novembre - Quelles conditions ?
Montages juridiques et financiers

Samedi 12 décembre - Concevoir son habitat ?
Programmation et conception participatives

... il est conseillé aux personnes intéressées de participer à tous ces rendez-vous.

Horaires

11h : point info et visite de la ferme

12h30 : déjeuner partagé

14h à 16h : atelier thématique

Lieu

Salle polyvalente

RD13 (direction St-Germain-de-Calberte)

48 400 Barre des Cévennes

Projet soutenu par la Mairie de Barre-des-Cévennes
et accompagné par Hab-fab



Contacts et informations :
www.habitat-participatif-bramadou.fr
<https://www.hab-fab.com>

Habitat participatif Bramadou



Appel à manifestation d'intérêt

L'appel à manifestation d'intérêt est destinée à communiquer au public l'existence du projet du PNC et le cadre défini par l'étude de faisabilité, pour voir si l'initiative récolte l'intérêt de groupes en recherche de lieu ou de personnes (qui devront alors constitué un groupe) qui souhaiteront s'inscrire dans la démarche.

Elle commence par une campagne de communication (flyer et affiches distribuées sur place, site internet et page sur les réseaux sociaux, communication directe des collectivités et partenaires institutionnels ou autres, ...

Elle se poursuit par des rencontres, visites et ateliers thématiques destinées à présenter des différentes thématiques et à répondre aux questions.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION !

Pour en savoir plus : <https://www.habitat-participatif-bramadou.fr>





Habitat participatif en réhabilitation. Redonner un souffle aux territoires ?

Merci !

Dès la rentrée, de nouveaux webinaires

l'habitat participatif : habiter et vivre autrement dans les petits bourgs