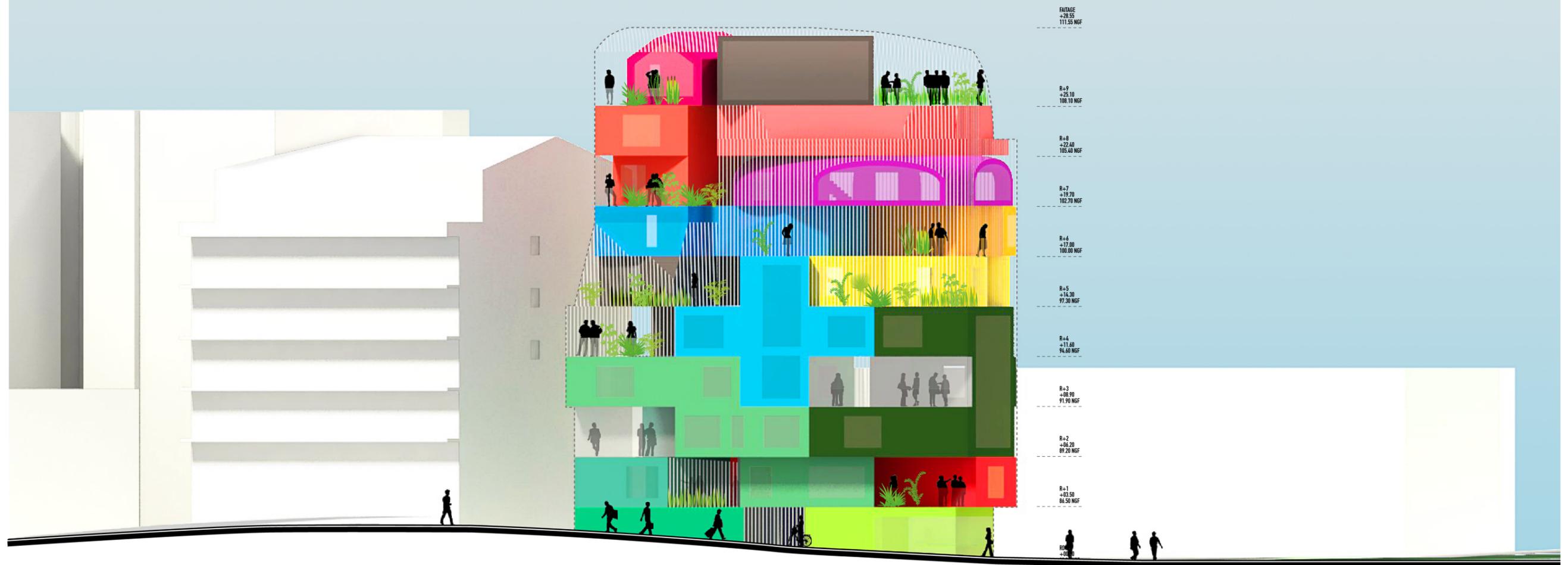


La Caravane



Appel à projet habitat participatif
de la Ville de Paris
parcelle 9 rue Gasnier-Guy
23 novembre 2015



MAIRIE DE PARIS 

Sommaire

Partie 1 : Le projet de vie

A : Composition du groupe	2
Les caravaniers	2
Le groupe au complet	10
Constitution et évolution du groupe	12
Cohésion du groupe	14
Au sein de notre immeuble : des logements accompagnés	16
Au cœur de notre projet : Bien vivre et bien vieillir	21
B : Charte de gouvernance	24
Un engagement qui nous relie	24
La Charte des enfants de Caravane	26
Régie immeuble : aujourd’hui et demain, qui pourrait faire quoi ?	27
La gouvernance partagée en pratique	28
Règlement de vie commune	30

Partie 2 : Le projet de construction

C : Programme du projet et ouverture sur le quartier	34
Programme du projet d’habitat	34
Ouverture sur le quartier et activités socio- culturelles et économiques	38
D : Projet architectural et urbain	42
Choisir un architecte... ..	42
Le contexte urbain du projet	45
Parti-pris architectural	48
La projet	50
E : Ambitions environnementales et énergétiques	67
Un immeuble jardin	67
Des exigences environnementales fortes	70

Partie 3 : Le montage immobilier

F : Forme juridique de la société	74
Projet de statuts de la Coopérative d’Habitants Caravane	75
G : Mise à disposition du foncier	78
H : Dispositif anti-spéculatif	79
I : La gestion du projet	80
J : Bilan immobilier de l’opération ..	84
Postface	92
Remerciements	93

La Caravane habitat participatif,
dossier deuxième phase

Partie 1 :

Le projet de vie

A : Composition du groupe, Les Caravaniers

À l'image de Paris, ville cosmopolite, les membres de notre groupe viennent du monde entier. Première, deuxième, troisième ou énième génération, nous avons des attaches, de la famille et des amis un peu partout, mais nous sommes profondément parisiens.

Nous sommes aussi le reflet de la mixité sociale et générationnelle dans la ville de Paris, cette mixité qui se perd et que nous souhaitons contribuer à préserver.

La population vieillit, et en effet, nous avons 25% de personnes âgées. Mais, soucieux de mixité, nous avons aussi des plus jeunes et des familles avec enfants. Deux petites filles sont nées cette année au sein du groupe.

Ce groupe vivant, entreprenant, solidaire et motivé se présente et présente ici son projet.



**Marie-Laure Pelosse,
Andrea Maver & Milena**

Nous sommes un couple franco-italien, ensemble depuis 8 ans : Andrea, après avoir étudié l'architecture à Venise, est venu vivre à Paris il y a dix ans. Lyonnaise d'origine, Marie-Laure est « montée » à Paris en 1997 pour faire Sciences-Po et a fini par s'enraciner dans la capitale.



Nous aimons voyager et aller à la rencontre d'autres cultures : Andrea a beaucoup voyagé plus jeune et comme réalisatrice, Marie-Laure a tourné plusieurs films à l'étranger (Argentine, Brésil, Mozambique, Maroc). C'est dans cet esprit d'ouverture que nous élevons notre fille Milena, 4 ans.

Après avoir vécu chacun de notre côté dans des petites surfaces typiquement parisiennes, nous sommes actuellement dans un 3 pièces déjà trop petit. Malgré d'excellentes relations avec certains voisins devenus des amis, nous trouvons qu'il manque dans notre résidence la

conscience commune de partager un habitat et l'envie de l'améliorer.

Issus de familles nombreuses, nous aimons l'esprit d'émulation et d'intelligence collective qui émane de notre projet d'habitat participatif et nous nous réjouissons de vivre dans un lieu qui fasse de la solidarité, de l'entraide et de l'écologie des priorités retrouvées.

Nous comptons y amener notre bonne humeur, notre esprit de convivialité, l'envie de partager notre goût des bons produits, nos compétences et nos passions qui trouveront, à n'en pas douter, un espace où s'exprimer. Que ce soit pour le bricolage, la couture, pour mettre



la main à la pâte ou à la terre, nous répondrons présents. Tout comme pour discuter d'histoire, d'architecture, de voyages, de politique, d'éducation...

Enfin, nous aimons l'idée qu'élever notre

filie dans un tel habitat sera une chance pour elle, autant que pour nous, et l'occasion rare à Paris de mettre en pratique le proverbe africain : « il faut tout un village pour élever un enfant ».





Dominique Jaulmes

Partageant mon temps entre une activité de médecin hospitalier avec une petite activité libérale, ma famille et des activités associatives dans le domaine soignant et l'entraide paroissiale, j'ai vécu en milieu urbain, dans des appartements locatifs s'agrandissant au fur et à mesure des naissances jusqu'en 1987 puis en maison individuelle.

Veuve depuis l'âge de 40 ans (3 enfants et 9 petits-enfants à ce jour), mon métier, exercé encore à temps partiel depuis ma retraite de l'AP-HP, m'a progressivement amenée à une vision transdisciplinaire et pluri-professionnelle du soin impliquant la démarche participative (DP) que j'enseigne avec d'autres soignants à l'AFSOS (Association Francophone des Soins Oncologiques de Support). La DP m'a fait rencontrer successivement des associations citoyennes et d'habitat participatif.

C'est la valeur de mixité sociale qui me touche le plus dans notre projet. Je me suis engagée au sein d'un centre d'action sociale

(CASP) depuis 4 ans, afin de renforcer les liens entre le sanitaire et le social pour offrir la meilleure qualité de soins possible aux personnes démunies et demandeurs d'asile.

La solidarité entre générations de l'habitat participatif devient ma préoccupation, car la perspective d'une perte d'autonomie m'a fait réfléchir à un cadre de vie permettant de conserver

un lien social et un accompagnement sur mon lieu de vie jusqu'à la mort.

En attendant, je suis toujours valide et mobile et pendant mes semaines parisiennes en mode « grand-mère » j'accueillerai volontiers chez moi ou pour des sorties diverses d'autres enfants en plus de mes petits.

Quant à la mutualisation des espaces communs et de certains objets, elle s'impose également de par une logique de faible occupation de certains espaces, comme une grande salle à manger ou un grand salon pour recevoir de nombreux amis ou la famille au complet seulement deux à cinq fois par an ou un piano pour jouer une heure par jour, ou un lave-linge pour une ou deux lessives par semaine, etc.



Griet De Vis, Jacques Guinet & Aude

Nous sommes une famille franco-belgo-vietnamienne. Griet est née à Gand et après avoir terminé ses études en arts visuels en Belgique, elle vient travailler à Paris en 2001. Jacques a vécu à Paris et en région parisienne ainsi qu'à Palerme. Aujourd'hui nous vivons dans le quartier de

La Chapelle dans le 18ème (locataires de la RIVP). Jacques est en grande partie autodidacte et a suivi des formations professionnelles (Centre de Laser et CFPTS) pour se spécialiser comme régisseur lumière et vidéo. Griet a obtenu un CAP d'accessoiriste-réalisatrice en 2010. Nous travaillons tous deux pour le spectacle vivant et les événements culturels. Notre expérience dans ces domaines nous a familiarisés au travail d'équipe. Nous faisons partie du collectif Curry Vavart au Shakirail



où nous partageons un atelier.

Aujourd'hui nous avons trouvé notre place dans un groupe chaleureux bouillonnant d'idées généreuses et créatives. Ce fut souvent avec un certain étonnement que nous nous sommes découverts de réels intérêts voire des compétences dans des domaines qui nous étaient complètement inconnus. Ensemble il nous a fallu fournir un travail énorme pour relever les défis qui se présentaient à nous. La persévérance et la ténacité de tous nous ont



permis d'être aujourd'hui porteurs d'un projet futuriste et innovant tant sur le plan social et économique qu'au niveau urbanistique et architectural.

Nous croyons que notre

projet est une invitation pour tous les acteurs concernés à faire en sorte qu'une autre vie soit possible pour le plus grand nombre.

Notre fille Aude, du haut de ses six ans et dix mois, a suivi la progression du projet, parfois assistant à nos innombrables réunions, parfois passant des heures chez sa nounou, ou à la

maison nous voyant la tête collée à nos

écrans d'ordinateur. Et bien elle, elle y croit, elle a même fait un dessin de sa chambre qu'elle a donné aux architectes, elle est pleine de rêves et d'espoirs. « Papa, maman, j'espère que l'on va gagner... ».

Partie 1 : Le projet de vie ~ A : Composition du groupe



Aline Rocher et Berty Turkiyer

Notre histoire est celle de la rencontre improbable, il y a 38 ans entre Nice et la Corse, d'un francophone d'origine libanaise, et d'une savoyardo-dauphinoise, tous deux amoureux de Paris et passionnés de littérature, de peinture et de calligraphie chinoise.

Venant d'horizons différents, nous avons alors choisi d'apprendre ensemble une langue qui nous était étrangère à tous deux : le grec moderne, devenu notre langue d'intimité et de partage, avec le plaisir de continuer à l'apprendre.

Aline : Etudes d'architecture tout en élevant une fille puis une deuxième l'année de mon diplôme DESA. Une vie professionnelle intense et disparate jusqu'en 1985, date à laquelle je fonde mon entreprise Arwytec, Ingénierie Restauration cédée après 25 ans d'activités à mes collaborateurs formés à l'IRECO, école d'ingénierie créée avec des partenaires. Pratiquante intensive



de peinture, collage... dans l'atelier solidaire et participatif du 12ème, « Le 100 ».

Berty : Etudes d'économie et de sociologie dans les universités française et américaine de Beyrouth, intermédiaires professionnels comme instituteur, journaliste, animateur radio, professeur d'économie, avant de fonder un institut de sondages d'opinion qui fête cette année ses 37 ans. Pratiquant assidu de Kinomichi (art



martial japonais), de piano et de bandes dessinées.

Nous voyons notre futur habitat participatif comme un aboutissement d'un parcours baigné



d'architecture et de partage d'habitat pratiqué toute notre vie.

Allergiques à la spéculation immobilière, sensibles au mélange culturel, attentifs aux inégalités sociales, nous avons transporté dans notre vie un robuste activisme à la fois familial (3 filles dont une commune), économique (gérants de TPE tous les deux) et citoyen (fondateurs et adhérents d'associations multiples en matière de formation professionnelle, de crèche parentale, de suivi scolaire, de militantisme pour la mixité sociale et l'environnement).

Dans notre futur habitat, nous espérons continuer à être moteur dans la réussite d'une conception bienveillante, positive et citoyenne de la vie en commun.



Corinne Amson

Après des études d'ingénieur agronome qui ont nourri mon intérêt pour l'écologie, l'innovation et la solidarité internationale, j'ai renoué avec ma passion du cinéma en me consacrant professionnellement à l'émergence de jeunes scénaristes.

Parallèlement, mes engagements associatifs bénévoles m'ont entraînée d'« Ingénieurs sans frontières » au « Mouvement pour une Alternative Non-violente », en passant par des activités de médiation pénale, démarche qui consiste à aider les parties à avoir un nouveau regard sur leur situation conflictuelle.

Convaincue que la bienveillance et l'authenticité sont les clés du bien vivre ensemble, j'ai approfondi ces derniers mois mes connaissances et ma pratique en communication non violente.

Je suis enthousiasmée par le projet collectif qui relève les



défis de la vie urbaine, en termes d'accueil de la diversité de points de vue pour un échange réciproque, ainsi qu'en termes environnementaux : végétalisation favorisant la biodiversité, partage d'équipements, sobriété énergétique, réduction des emballages par l'achat groupé, meilleure gestion des déchets... comportements vertueux et citoyens soutenus sur le long terme par le plaisir du partage.

J'ai à cœur de m'investir dans ce projet d'habitat participatif pour pouvoir continuer à vivre à Paris tout en appréciant dans ce cadre l'espace de coopération qui me pousse à donner le meilleur de moi-même.

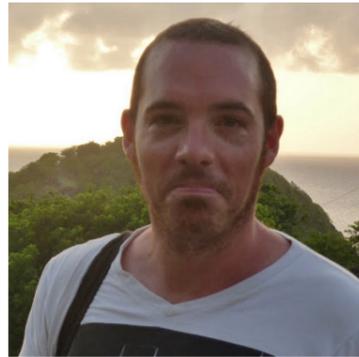




**Guillaume Raoul,
Marie Fourcin & Suzanne**

Marie est chargée de production au sein d'un théâtre spécialisé dans la langue des Signes. Guillaume enseigne l'Economie et la Gestion au sein de l'Université Paris-Est. Notre foyer se compose également d'une petite fille, Suzanne, née fin octobre.

Nous habitons avec bonheur le 20ème arrondissement depuis plusieurs années et nous sommes très attachés à sa diversité. Nous avons tout deux choisi, dans notre vie professionnelle, de vivre dans l'ouverture aux autres, avec un attachement particulier à la mixité sociale, valeur importante du monde de la culture et de celui de l'éducation. Cela se concrétise également dans notre vie personnelle par la participation à plusieurs projets associatifs : nano-brasserie participative, fanfare brésilienne, distribution de repas au sein de l'Armée du Salut...



Le projet de la Caravane, c'est pour nous le rêve d'élever notre fille dans un cadre de vie synonyme de partage, de projets mis en œuvre dans un bénéfice collectif, et d'échanges avec l'ensemble des membres de la cité. Ce qui fait, selon nous, la force du projet de la Caravane c'est la diversité et l'énergie de ses membres, et leur attachement aux valeurs que nous partageons. Nous souhaitons avec eux développer du lien social qui profite à tous.



Carmen Melgar Fernandez

Une fille de 28 ans qui habite Toulouse. D'origine espagnole, je suis née au Maroc et suis arrivée en France dans les années 70. C'étaient des années intéressantes avec un fort désir de vivre en communauté, ce que j'ai fait bien souvent en partageant des colocations avec des amies.

Par la suite, j'ai été gérante de ma société (coiffure, esthétique) pendant trente ans environ. Mon mariage, la naissance de ma fille et mes responsabilités de dirigeante d'entreprise m'ont pris beaucoup de temps et éloigné de ce mode de vie, mais j'ai toujours été très attirée par le milieu associatif. Ainsi après avoir arrêté



mon entreprise je n'ai eu de cesse de retrouver le monde associatif et faire du bénévolat. Cela m'a permis de travailler pendant quelque temps et d'être bénévole dans une association qui s'appelle Casa Poblano, un centre autonome solidaire et artistique.

J'ai connu l'habitat participatif grâce à une amie. Cela m'a rappelé combien le partage au sein d'une communauté d'habitants me tenait encore à cœur. J'y ai adhéré immédiatement et trouve que c'est une idée très enrichissante.

Je souhaite apporter aujourd'hui dans notre projet participatif ma compétence professionnelle, et proposer une activité de coiffure solidaire dans notre habitat, dont bénéficieraient aussi bien les habitants, que les personnes en difficulté dans notre quartier.





Liliane Plaquet

Issue d'une famille décimée pendant la Seconde guerre mondiale j'ai toujours accueilli, comme des trésors, les belles présences humaines que j'ai eu le privilège de rencontrer. Psychanalyse et méditation ont été et sont les deux piliers de ma vie.

J'ai commencé à travailler très jeune en tant qu'ouvrière agricole, bonne en hôtel, vendeuse puis j'ai fait une formation de secrétariat. J'ai pu accéder ensuite à des études universitaires, je suis devenue psychologue-clinicienne et psychologue. J'ai travaillé (deux mi-temps) de 1972 à 2011 au sein d'équipes pluridisciplinaires, dans différentes institutions publiques (en Seine-Saint-Denis et à Versailles), prenant soin d'adolescents et d'adultes en difficultés psychologiques.

J'ai eu le bonheur de vivre vingt ans auprès d'un musicien, puis celui d'adopter, seule, mon fils Joaquim, actuellement étudiant de vingt-trois ans.

J'ai pris ma retraite à soixante-huit ans et depuis j'ai créé un jardin « thérapeutique » au sein d'une institution de polyhandicapés.



Je participe aux activités du Foyer de Grenelle (alphabétisation et groupes de paroles - réfugiés), et suis très impliquée dans différents mouvements : Villes en Transition et Colibris. Je continuerai, au sein de notre habitat, à développer mes activités de « transmission ».

Vieillir au sein de l'habitat participatif Caravane serait une chance !! Je souhaite pouvoir continuer le plus longtemps possible à émerveiller des ressources de la Vie, tout en étant là où sont les plus vulnérables... à apaiser les conflits inhérents à tout groupe humain et à tisser des liens avec notre quartier, à partager au quotidien les plaisirs de la présence, de l'écoute, de la parole, des contes, des techniques corporelles, du jardinage, du bricolage, de la cuisine...



Houda, Nabil & Mayssam-Aline Abdelli

Nous sommes un couple franco-tunisien ensemble depuis 5 ans qui vient tout récemment d'avoir une petite fille, Mayssam-Aline (2 mois). Nabil, ingénieur, a passé son enfance et étudié à Paris dans le 20ème à Gambetta. Née à Tataouine en Tunisie, Houda y a aussi fait ses études pour devenir commerciale.

Nos métiers nous donnent l'opportunité de voyager vers de nombreuses destinations (Chili, Danemark, Suède, Serbie, Maroc, Algérie, Tunisie, Australie, Sénégal, Dubaï, Inde...) et d'aller à la rencontre des autres dans un environnement multi-culturel. C'est aussi dans cet esprit d'ouverture que nous nous sommes investis à la Croix-Rouge française.

Après environ 30 ans de vie parisienne pour Nabil et 6 ans pour Houda, nous avons pour objectif d'avoir un logement qui corresponde à la fois à nos besoins, à nos moyens financiers, à notre projet de vie, et le tout à Paris. Cela semblait beaucoup demander à un moment où il est difficile de trouver un logement simplement correct à un prix



raisonnable ! A la suite de nombreuses recherches infructueuses nous avons mis de côté cette idée jusqu'au jour où nous avons entendu parler de logement « participatif ». Notre expérience de vie nous a appris, à tous les deux, l'importance de la solidarité et de la bienveillance, et c'est ce qui nous a orientés vers la Caravane que nous avons rejointe.

Nous avons trouvé dans le groupe un collectif solidaire avec des principes d'entraide. Le groupe Caravane est devenu, pour nous, une sorte de famille à l'échelle d'un habitat où, dans un futur proche comme nous l'espérons, cohabiteront ensemble 3 générations d'Aline qui pourront apprendre à partager.

Nous apporterons dans notre futur habitat notre joie de vivre, l'envie pour Houda de cuisiner pour les autres, et pour Nabil sa capacité à utiliser les outils informatiques. Nous comptons aussi apprendre de l'expérience des autres caravaniers.

Aujourd'hui la Caravane est pour nous un groupe chaleureux, d'une grande gentillesse, dynamique et parfois un peu bouillonnant, mais dont la réflexion ne manque pas d'ingéniosité, d'écoute et de créativité. Ce fut une année et demi parfois fatigante et stressante à

plusieurs égards mais au final, cela nous a apporté du plaisir. Nous avons appris à apprécier et découvrir que nous pouvions aussi changer nos idées reçues et trouver un réel intérêt pour des sujets qui nous étaient inconnus.





Sylvie et Joe Rabie, 3 enfants

Sylvie est née en France et a grandi en Israël. Joe est né au Cap, en Afrique du Sud.

Nous nous sommes rencontrés dans une coloc pendant nos études. 37 ans et 3 enfants plus tard, nous avons toujours envie d'habitat participatif, joyeux, créatif, riche de ses diversités.

Sylvie a étudié l'architecture et le cinéma. Elle a travaillé en tant que vendeuse de livres, secrétaire, conteuse, réalisatrice multimédia, conceptrice de logiciels, caissière dans un restaurant associatif, et a été une chômeuse hyperactive impliquée dans de nombreuses associations, dont Hespère 21, qui œuvre pour la création d'habitats participatifs non spéculatifs à Paris.

Il y a longtemps, elle a passé quelques mois dans un kibboutz, ce qui lui a permis de découvrir cette manière très particulière de vivre en communauté. Elle a mené ces dernières années une recherche personnelle sur les habitats alternatifs, les raisons de leur succès ou de leurs échecs, afin de profiter des meilleures expériences et d'éviter les pièges déjà rencontrés ailleurs.



Joe est architecte, urbaniste, photographe, artiste multimédia... Adolescent, vivant dans un pays sous le joug de l'apartheid, tout en habitant pas trop loin du cap de Bonne-Espérance, il a

compris qu'avec de la créativité et une bonne dose de subversion on peut faire valoir sa voix.

Lui aussi a vécu dans un kibboutz... de toute façon, en matière de cohabitation, il la connaît depuis avant même sa naissance, puisqu'il a une sœur jumelle.

Travaillant entre urbanisme et nouvelles technologies numériques, Joe a toujours expérimenté des formes d'expression novatrices. Fou de cartes, il a une sensibilité aigüe des lieux, qui est devenu le sujet de son doctorat. Il est actuellement chercheur à l'Atelier International du Grand Paris où il développe une carte sensible des lieux de la métropole, massivement participative, une sorte de « Placebook » appelé Mon Grandparis.



Martine Scrive

Ma motivation pour un habitat participatif à Paris date de 2008, ce qui me permet d'apporter au groupe une expérience acquise au cours de précédentes tentatives.

Mes premières motivations étaient écologiques et le sont toujours. Mon premier groupe réunissait des militants des Amis de l'Écozac de la place de Rungis du 13ème, afin de porter concrètement, comme habitants, les modifications écologiques du cahier des charges de la

ZAC.

La deuxième tentative eut lieu en 2009 dans le 19ème - Ourcq. Le groupe était d'une très grande mixité sociale, de locataires PLAI à des personnes extrêmement aisées. La scission des plus aisés me fit réaliser l'importance de l'adhésion de tous à la non spéculation et la nécessité de partenariats avec des bailleurs sociaux.

Aujourd'hui retraitée, mon envie d'un projet où je pourrais bien Vieillir et bien Vivre, malgré des handicaps issus d'une maladie très ancienne, a été adoptée par le groupe Caravane. Réciproquement, je compte apporter mon expérience dans le domaine de la santé : je suis devenue en 2003 professeur de Qi Qong d'une école internationale et praticienne d'activation des intestins en 2005. Simultanément, comme muséographe, je me suis spécialisée dans les médecines du monde.

Par ailleurs, ayant été MO et MOE dans ma vie professionnelle le mode projet m'est familier. Ayant fait partie du groupe de la Coordination Nationale de l'Habitat Participatif qui a travaillé sur la loi ALUR, j'ai acquis des rudiments juridiques utiles. Ayant passé mon enfance à la campagne, je suis fan de l'agriculture urbaine.

Enfin, je suis très attachée à l'intégration de logements d'insertion dans ce projet. En effet, mon père fut un exilé politique. Il ne parlait pas français à son arrivée et je sais à quel point l'accueil est important pour ceux qui ont tout abandonné sans espoir de retour.





Aline, Abdou, Gabriel & Octave Ndiaye

La famille composée, une configuration de plus en plus courante dans la société contemporaine. Les Ndiaye (Abdou, Aline, Gabriel et Octave) en constituent une.

Ndiayecounda (chez les Ndiaye en langue mandingue) est une famille mixte, parisienne par adoption et d'origine normando/kaolakoise. Elle est en soi une diversité vivante et s'inspire de la joie de vivre pour construire sa culture aux influences multiples.

Symbole d'une rencontre interculturelle, Ndiayecounda se nourrit de la mixité et des interactions sociales. Elle a bâti le projet éducatif de ses enfants sur une création d'espaces où nombre d'adultes, outre la famille

proche, participent au développement des enfants. Gabriel et Octave ont tous les deux été en crèche parentale, un cadre sécurisé et épanouissant où la contribution des autres parents apportent des gains considérables aux enfants. Ils sont actuellement à l'école Vitruve porteuse d'une pédagogie basée sur la démarche projet et responsabilisation des enfants dans la gestion de l'établissement.

Pour soutenir cette dynamique, l'habitat participatif nous semble le plus pertinent, d'autant qu'il est un environnement sain, tant sur le plan, social, écologique que culturel.

Le projet d'habitat participatif renferme bien des enjeux éducatifs que nous souhaitons partager avec nos enfants : l'unité, la solidarité, la notion de projet et surtout d'engagement citoyen à apporter de nouvelles formes d'habiter.



Marion Barrault

Deux enfants de 36 et 42 ans.

Directrice d'école maternelle à la retraite, peintre plasticienne, passionnée par la pédagogie je continue d'intervenir en Arts Visuels pour l'Académie de Versailles.

Membre très active d'associations artistiques qui oeuvrent pour transmettre l'Art à tous et donner du travail aux artistes, je suis adepte du Faire et du Faire ensemble.

Ce qui m'a conduit à choisir l'habitat participatif à l'âge de soixante-sept ans est un chemin de vie qui a été préparé dès l'enfance.

Aînée de quatre enfants, dans une famille où les valeurs de partage, d'ouverture aux autres et de travail m'ont été transmises avec une cohérence sans faille, j'ai eu très tôt le goût de la vie collective.

Très jeune, former une équipe fédérée par un projet commun, en étant directrice de centres de vacances, directrice d'école maternelle de village puis en ZEP à Evry, m'a rendu très heureuse.



Puis vint la découverte et l'engagement associatif dans des lieux de vie laboratoire pour construire ensemble une vie plus juste : des projets artistiques dans un squat où j'avais mon atelier, une société d'Art à Corbeil pour monter des événements, depuis 1997 des vacances dans un camping de développement personnel sur le mode du partage des compétences de chacun...

J'ai la chance d'habiter Paris où j'ai mes attaches familiales, mes intérêts culturels et artistiques. Mais plutôt que de vieillir seule, sans contact véritable avec mes voisins et dans un quartier où je n'ai pas de place pour peindre et transmettre, je m'investis pour mon rêve de vivre dans un lieu d'émulation, de collaboration et de réelle fraternité.





Sylvène & Abril Baroche

Parisienne, et habitant Vincennes depuis quatre ans je serais ravie de retrouver ma capitale en réintégrant le quartier (j'habitais à Gambetta).

Douée pour la vie en communauté, dotée d'idéaux humanistes depuis ma plus tendre enfance, l'habitat participatif m'apparaît être la réponse idoine à la situation actuelle.

L'idée de partager ces idéaux avec d'autres, qui comme moi, sont à la recherche d'autres voies me ravit, m'inspire et me donne grand espoir.

Voilà pourquoi depuis plusieurs mois je m'implique peu ou prou dans un projet de ce type et voilà pourquoi parallèlement je saisis cette opportunité de m'inscrire dans ce projet de la Caravane dont l'esprit me correspond parfaitement. Par ailleurs, les mutualisations, les espaces partagés, les réseaux



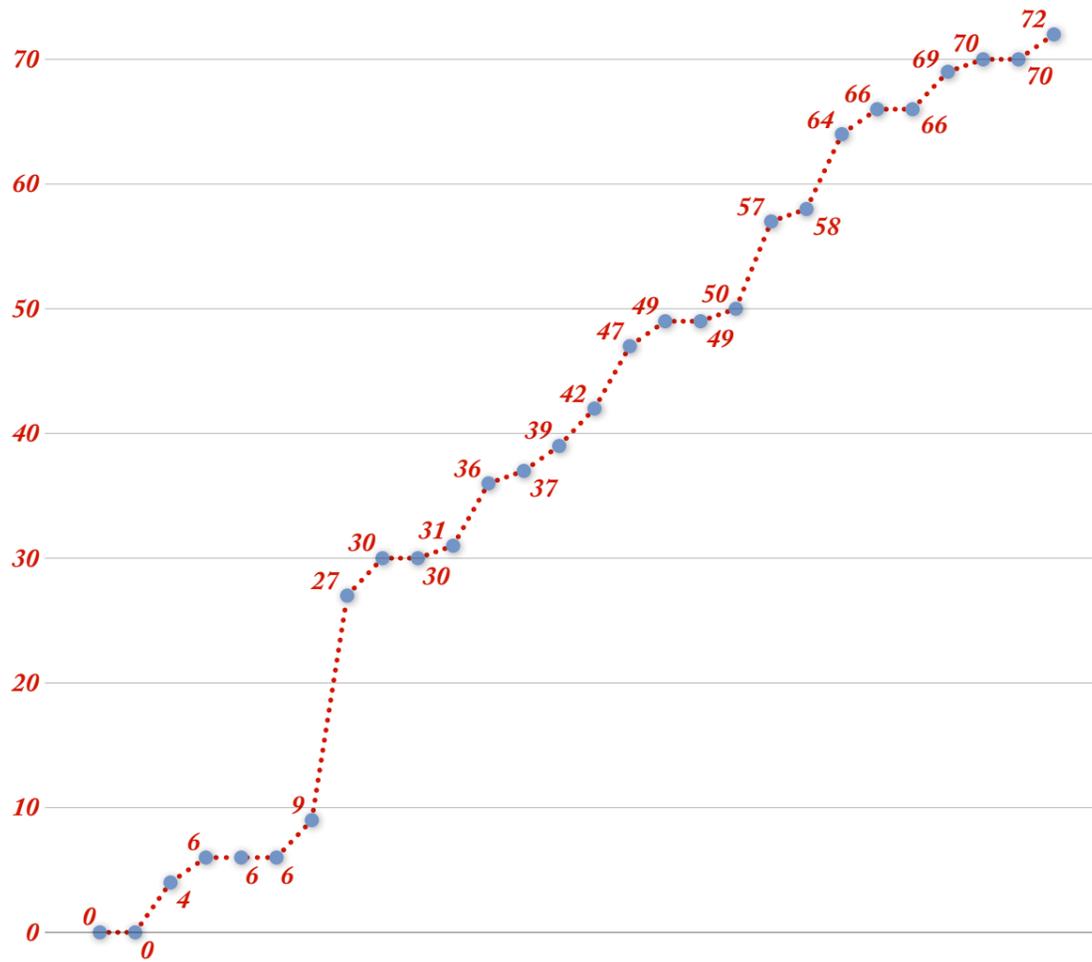
d'autonomie, le multigénérationnel me sont chers.

Je vis avec ma fille, Abril, et occasionnellement avec son papa qui possède aussi son propre appartement en location depuis quatre ans dans la commune de Vincennes.

Je travaille pour un prestataire de Pôle Emploi pour lequel j'occupe la fonction de consultante en orientation professionnelle. Je suis ravie : je passe mes journées à m'inspirer de toute cette diversité et je tente de voir avec celles et ceux que je reçois quotidiennement quelles sont au fond leurs aspirations personnelles et sociale qui pourraient leur donner ce nouvel élan dans ce tournant professionnel qu'il leur est donné de vivre.

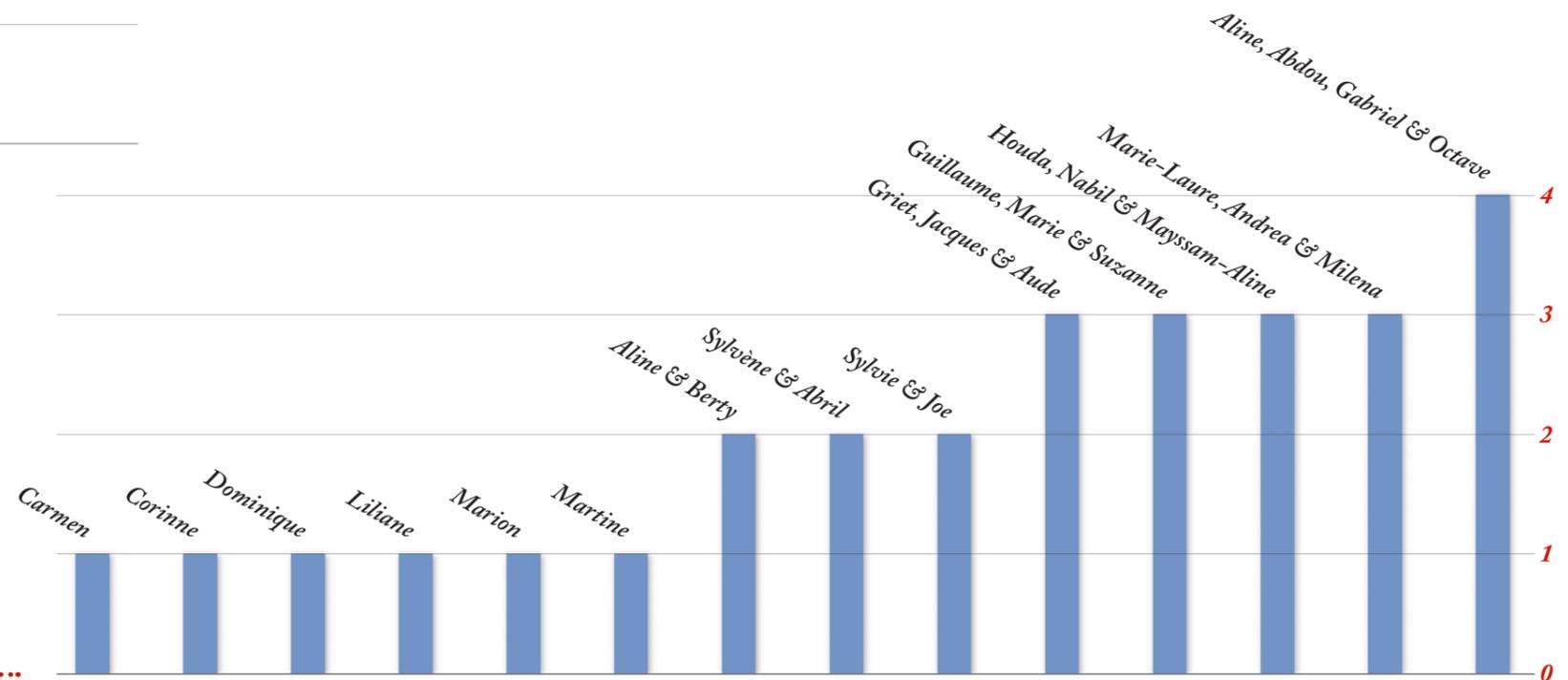
Enfin, je suis dans tous les réseaux de proximité, de parents d'élèves, d'AMAP, de recherche de nouvelles alternatives politiques et sociales en faveur de la paix et de la non-violence.

Le groupe au complet

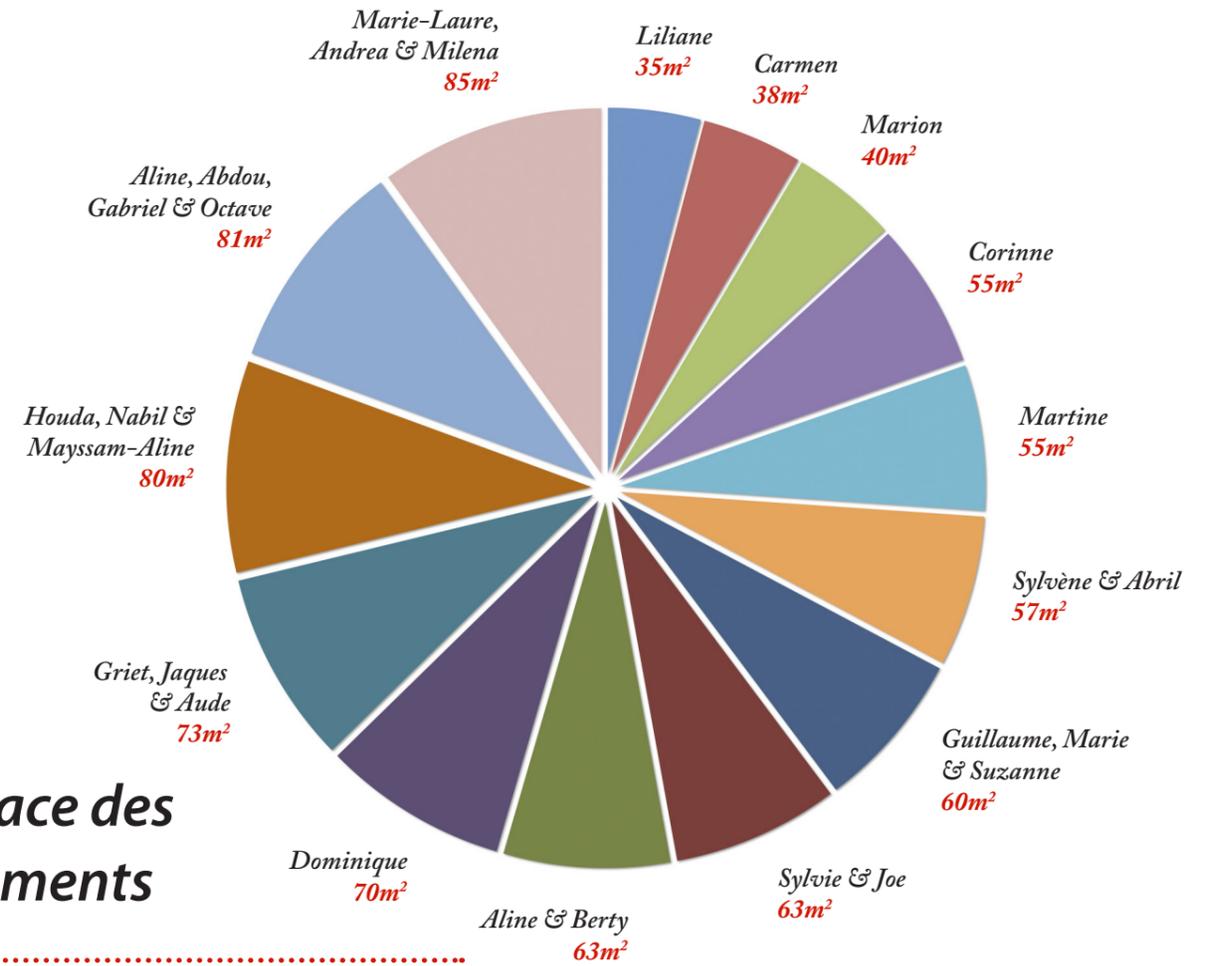


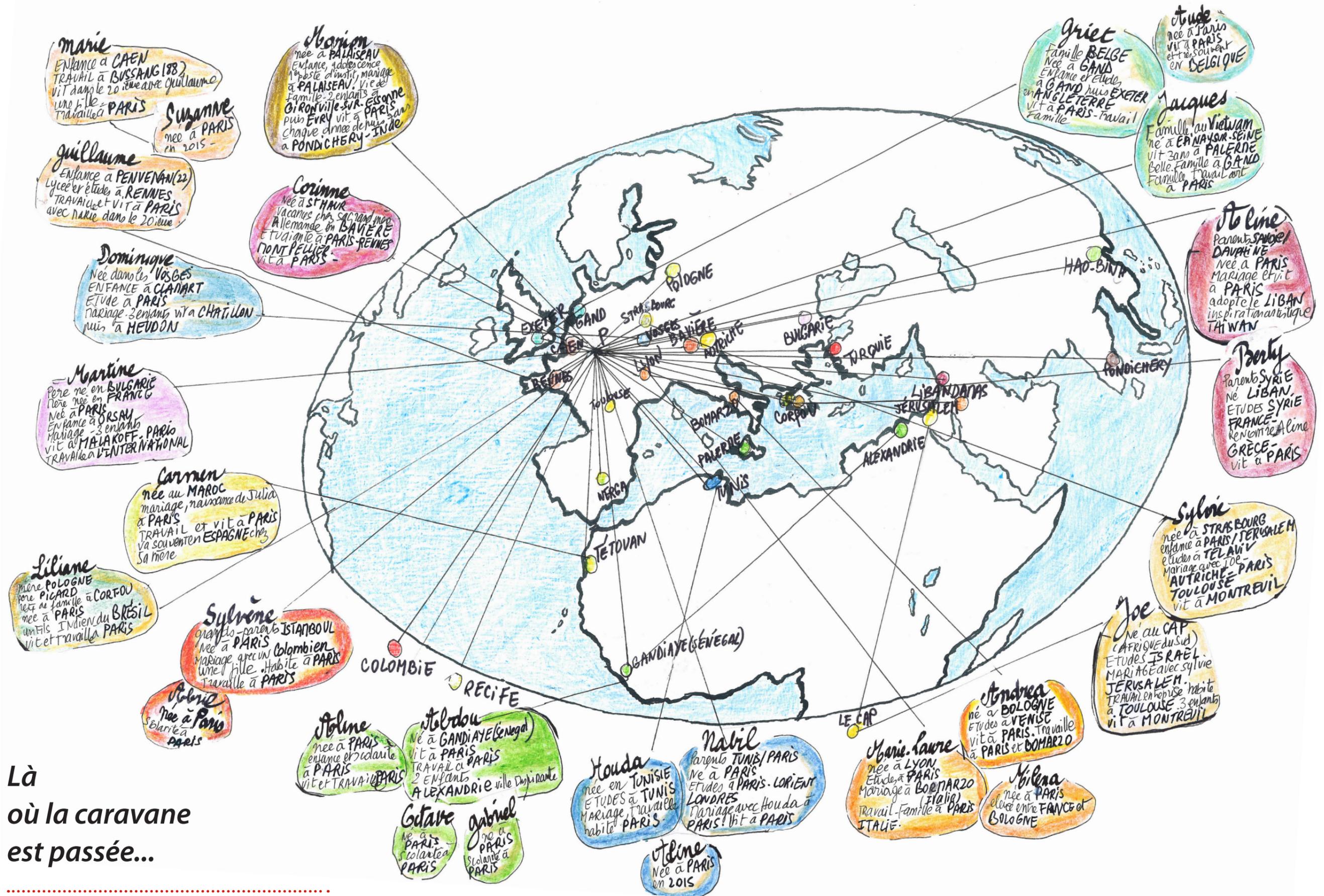
Mixité générationnelle :
courbe des âges de 0 à 72 ans

Taille des foyers



Surface des logements





Là où la caravane est passée...

Constitution et évolution du groupe

Mai 2014 : la Ville de Paris lance un appel à projets pour la création d'habitats participatifs sur 3 parcelles des 19^{ème} et 20^{ème} arrondissements.

Plus de 600 personnes s'inscrivent immédiatement sur la plateforme internet dédiée. 40 groupes se sont constitués via la plateforme, 12 étant retenus en phase 2, dont la Caravane.

Avec 14 foyers, auxquels s'ajoutent 4 logements sociaux et très sociaux, nous formons un grand groupe. Ce n'est pas un hasard, car nous rêvons d'habitats participatifs pour tous, partout et surtout à Paris. D'emblée nous avons donc choisi de créer le groupe le plus large et le plus varié possible. Paris est une ville monde, une ville cosmopolite, métissée, créative, joyeuse. Notre groupe en est le reflet.

1. Le groupe en phase 1

Pas de sélection

Lors du lancement, pour la très grande majorité, nous ne nous connaissions pas et la plupart d'entre nous découvraient l'habitat participatif avec cet appel à projets. Le groupe n'a jamais opéré de sélection. Dès le début, il était ouvert à tous, sur les bases suivantes :

- créer un projet ambitieux, avec une très forte mixité sociale, générationnelle et culturelle
- inventer un habitat créatif, joyeux et généreux
- promouvoir l'entraide, le partage et la bienveillance
- concrétiser une démarche militante anti-spéculative

C'est ainsi que 25 foyers, avec des personnes très diverses, ont rejoint le groupe, composant une forte mixité à tous les niveaux : tous les âges étaient représentés, des foyers d'une personne seule, des couples,

des familles...

Nous avons alors créé deux groupes, des deux côtés de la rue Gasnier-Guy, travaillant ensemble et partageant tous l'idée de mutualiser aussi nos espaces communs, si les deux groupes étaient retenus en phase 2.

2. La phase 2 de l'appel à projets

Une recomposition du groupe

Un seul des deux groupes a été retenu en phase deux, le groupe Caravane.

Les membres du groupe non reconduit, Dromadaire, ont alors rejoint la Caravane afin de continuer l'aventure commencée ensemble. Nous étions donc 25 familles dans un groupe qui ne pouvait pas les loger toutes.

Nous avons deux possibilités : garder tout le monde et attendre que certains se désistent par manque de temps ou une moindre motivation, ou réduire le groupe dès la reprise de la phase 2, en proposant aux autres de rester dans le projet sous une autre forme, sans en être forcément futur habitant.

Certaines personnes ont quitté le groupe spontanément parce que le projet était moins urgent pour elles ou parce que leur envie d'aller jusqu'au bout était moins forte. Le travail important demandé à tous en phase 1 a découragé plusieurs personnes qui ont préféré quitter le groupe plutôt que redoubler d'effort sans aucune garantie de réussite en phase 2.

Au final, nous avons décidé de construire un groupe de 12 foyers, qui formeraient un « noyau de futurs habitants » et qui travailleraient pour la phase 2. Pour formaliser ce choix, une liste de critères a été établie en commun par l'ensemble des postulants et inscrite dans le règlement intérieur de l'associa-

tion HP Caravane créée au même moment. Parmi ces critères figurait notamment l'engagement à se former en sociocratie et à fournir un travail quantifiable. 16 foyers postulants ont voté à bulletin secret pour 12 foyers de futurs habitants. Deux personnes qui s'étaient désistées ont procédé au dépouillement et annoncé le résultat.

A la suite du vote, comme annoncé au départ, toutes les personnes intéressées par le projet, mais ayant moins de temps à consacrer aux travaux du groupe, ont été invitées à rejoindre « Les amis de la Caravane ».

Les « amis » sont restés impliqués selon leur volonté : ils étaient conviés à participer aux groupes de travail et aux réunions plénières, sans participer aux prises de décision. Ils étaient également invités à nos dimanches de convivialité.

Le statut « d'amis de la Caravane » nous a permis de rester inclusifs, de faire bénéficier les anciens candidats de nos travaux et de les former à un projet d'habitat participatif et coopératif.

Parmi les 6 foyers qui ont adhéré aux Amis de la Caravane, certains sont restés très proches et ont effectivement participé aux travaux de la Caravane, d'autres sont restés à l'écoute, mais sans participation concrète. Les autres foyers se sont totalement retirés.

En octobre, au vu des esquisses des architectes, il

est apparu que, comme nous l'espérions, nous pouvions recruter deux nouveaux foyers. Nous avons établi comme critère principal celui de famille avec jeune(s) enfant(s) et coopté, selon ce critère, Guillaume et Marie, postulants sur la plate-forme, dont la fille Suzanne est née deux semaines plus tard, ainsi que Sylvène, mère d'une fille de 6 ans, Avril.

Au final, les membres du groupe sont très variés :

- avec un nombre important de foyers éligibles au logement social, les revenus s'échelonnent du RSA à des salaires élevés.
- les niveaux d'études vont du CAP au Doctorat dans des domaines diversifiés
- nous avons deux bébés nés récemment et plusieurs personnes de plus de 70 ans.
- le groupe réunit une très grande diversité culturelle, avec des membres ayant passé toute leur vie en France ou en région parisienne et d'autres venant d'autres pays européens, mais aussi d'Afrique, d'Asie ou du Moyen-Orient.

Ce groupe initial moteur sera par la suite complété par quatre foyers PLAI, dont trois foyers bénéficiant d'un accompagnement et qui seront locataires de notre bailleur social partenaire (voir ci-après).



Plénière de la Caravane à la Boutique bleue (bureau de Berty) : discussion et approbation des statuts de l'association



Dimanche 31 Mai
au Shakirail
Détente et réflexion
sur l'aspect écologique
avec Ghislaine Sheffer
une intervenante
extérieure



Dimanche 20 Septembre
Foyer Grenelle
Journée intense: vidéo
de présentation au groupe
séance "chapeau" pour
les logements accompagnés



Présentation
d'Aline-Nayssam
petite Caravanière
d'une semaine



Dimanche 28 Juin
Ferme au Buisson
Discussions sur le
projet, dessins,
rêve



Quelques
instantanés
de nos dimanches
de convivialité...

Cohésion du groupe

1. Le travail en phase 2

Un mode de fonctionnement très cadré

Pour la phase 2, nous avons créé une association, HP Caravane, et nous nous sommes organisés en groupes de travail couvrant tous les aspects du projet. Pour chaque groupe de travail nous avons un binôme de référents. Les groupes de travail étaient autonomes dans leur organisation et leur production.

Nous avons réservé une salle dans la maison des associations du 20ème une fois par semaine, en alternant le mardi et le jeudi, pour nos réunions plénières. Et pour permettre aux jeunes parents de participer à ces réunions nous avons mis en place une caisse de solidarité dédiée au babysitting. Pour compléter ces séances de travail, afin de mieux nous connaître et développer nos liens, nous avons organisé trois dimanches de convivialité auxquels étaient conviés les enfants et où chacun amenait des victuailles à partager avec tous. Au sein de ces séances de détente collective prirent place des séances de travail de plus en plus développées au fur et à mesure que l'échéance du rendu s'approchait.

Concernant les prises de décision, nous avons également suivi une initiation à la sociocratie et décidé d'adopter ce mode de fonctionnement dans notre groupe, ainsi que pour la gestion future de notre habitat.

Les grandes lignes de notre fonctionnement sont :

1. Toutes les décisions sont prises en plénière, par consentement. Le consentement signifie que toutes les objections éventuelles ont été levées. Ce système, au contraire d'un vote, permet à chacun d'exprimer ses souhaits et ses craintes. Ainsi, l'ensemble du groupe s'attache à trouver des solutions, en aménageant la décision de façon à répondre aux objections.

Les décisions prises par consentement nécessitent parfois plus de dialogue, mais au final, elles conviennent à tous car les problèmes pressentis sont discutés et pris en compte dès le départ.

2. Les groupes de travail sont décidés en plénière et ils sont autonomes dans leur organisation. Ils font remonter en plénière tout ce qui demande une décision. Ils formulent une proposition et envoient à tous les Caravaniers les éléments de compréhension du sujet traité, permettant une prise de décision.

3. Les sujets particulièrement complexes sont traités en « séance chapeaux » : ces sujets sont décortiqués en 6 tours de table :

a. Les faits, rien que les faits (chapeau blanc). Chacun peut poser des questions auxquelles le groupe de travail répond en toute neutralité, par les simples faits. L'idée est que tout le monde ait compris la proposition, ses tenants et ses aboutissants.

b. La critique (chapeau noir). Les critiques peuvent porter sur la proposition elle-même, si quelqu'un pense qu'elle peut porter atteinte au groupe, ou sur tout ce qui peut faire échouer la proposition, si en elle-même elle est acceptée comme souhaitable : risques, manques, faiblesses... Il est aussi question de se demander ce qui pourrait arriver dans le pire des cas.

c. Les émotions des uns et des autres (chapeau rouge). Moi je... sans avoir à se justifier : chacun est invité à dire comment il ressent la proposition en débat.

d. La critique positive (chapeau jaune). C'est le moment de se projeter dans la décision : ce qu'on en attend, les espoirs qu'elle permet de concrétiser, les forces du groupe pour y arriver, les opportunités et tous les avantages dont elle est porteuse.

e. La créativité (chapeau vert). Le groupe dans son ensemble cherche à améliorer la proposition, ou même à la chambouler en pensant le problème de façon différente le cas échéant. C'est la fusion des

idées, des alternatives...

f. La structuration d'une synthèse (chapeau bleu). Sur la base de tout ce qui a été dit, une nouvelle proposition est formulée, en précisant bien les objectifs, les moyens et le plan d'action à suivre. Cette proposition sera ensuite l'objet d'une décision par consentement lors d'une prochaine plénière.

Les séances chapeaux sont organisées par le groupe « Sociocratie » (voir plus loin) et le groupe de travail qui émet la proposition. Selon le contexte, certains chapeaux seront faits et pas d'autres, dans un ordre librement choisi par les organisateurs de la plénière. L'expérience nous a montré qu'il vaut mieux passer par tous les chapeaux, notamment pour les décisions difficiles.

4. Un coordinateur est nommé à la fin de chaque plénière, avec le rôle de coordonner et préparer la plénière à venir. Le coordinateur recueille auprès des groupes de travail les sujets à traiter et une estimation du temps nécessaire. Il peut s'agir juste d'un point d'informations, d'une décision simple à valider, d'un avis à recueillir ou d'une décision importante à prendre. En fonction du besoin, le groupe sociocratie prépare une séance chapeaux, une décision par consentement, des élections sans candidats...

Chaque plénière commence par une « météo » où chaque personne présente indique au groupe en quelques mots son état physique et ou son état d'esprit. Ce très bref moment de partage permet à chacun de se relier aux autres individuellement et au groupe en général.

Sont nommés un secrétaire de séance qui fera le compte-rendu (parfois celui-ci est partagé entre plusieurs personnes) et un gardien du temps.

L'ordre du jour est passé en revue, les sujets sont organisés en fonction de leur urgence, importance ou tout autre critère. Un temps est dévoué à chaque sujet.

A la fin de la plénière, une nouvelle séance météo permet à chacun d'indiquer son état, notamment en comparaison avec celui du début de la plénière.

L'expérience nous a montré que les tours de météo sont loin d'être un gadget. Ils ont un vrai rôle au niveau individuel en amenant chacun à se positionner personnellement dans le groupe. Au niveau col-

lectif, ils révèlent des choses insoupçonnées si elles avaient été tues. La météo est ainsi un petit exercice qui apporte beaucoup à la cohésion du groupe et à son fonctionnement opérationnel.

2. Le groupe maintenant

Un groupe diversifié, très soudé et très motivé

Nous avons avancé au jour le jour, d'une réunion à l'autre, sur la construction collective de notre projet, dans lequel nous sommes tous totalement impliqués.

Nous avons appris à travailler ensemble, à gérer les conflits, à tenir compte et dépasser les susceptibilités des uns et des autres, à faire face aux difficultés, à nous entraider. Nous avons réussi à amener chacun le meilleur de nous-même pour faire advenir notre projet commun.

Riche de parcours diversifiés, le groupe a pu s'appuyer, tout au long du processus, sur des compétences dans des domaines variés : gestion de projet, communication, médiation, architecture, programmation, urbanisme, informatique, comptabilité, droit, psychologie, médecine, maintien à domicile... et cuisine pour la convivialité des réunions.

De plus, en élaborant tous ensemble le projet de vie collective, nous nous sommes rendus compte de l'extraordinaire synergie en train de s'opérer, de la force qu'elle nous apporte personnellement et dans le projet, et nous savons à coup sûr que ce sera ainsi également une fois dans l'habitat.

Nous avons vu des compétences se révéler au fur et à mesure du travail, de véritables révélations autant pour le groupe que pour les personnes elles-mêmes.

Le résultat est un groupe très soudé avec des personnes qui, sans ce projet d'habitat participatif, auraient peu de chances de se côtoyer et surtout de construire ensemble un projet de vie.



Les groupes et binômes de référents

Au sein de notre immeuble : des logements accompagnés

Ce projet de logements accompagnés est né de l'intérêt pour l'habitat participatif de Dominique (médecin et administratrice du CASP - Centre d'Action Sociale Protestant) : elle l'a donc proposé au groupe Caravane qui l'a fait sien dès la phase 1.

Parmi nous, Abdou, éducateur spécialisé, et Liliane, psychologue à la retraite, connaissent les bienfaits de tels logements, pour avoir accompagné, au sein d'équipes pluridisciplinaires, des adolescents et des personnes en grande difficulté. Guillaume et Marie participent, avec l'Armée du Salut, à la distribution de repas dans plusieurs lieux dont un foyer d'hébergement d'urgence. Nabil a eu pendant plusieurs années une activité de maraude avec la Croix-Rouge de Seine-Saint-Denis. Et Martine a travaillé en 2009 sur la question des personnes de la rue avec le designer Ruedi Baur et leur coopération a abouti à la création des bus d'accueil.

Ce projet représente donc, pour notre groupe, une manière concrète de mettre en œuvre dans notre habitat participatif les valeurs de solidarité dont nous sommes porteurs.

Il est en phase avec le « pacte parisien » mis en place par Mme Hidalgo dans le cadre de la Grande Cause de sa mandature qui est la lutte contre la précarité et l'exclusion, et avec le récent appel aux associations de Mme Rossignol (Secrétaire d'État chargée de la Famille et de l'Enfance), afin qu'elles viennent en aide aux jeunes mères en difficulté.

L'objectif est d'inclure dans notre habitat trois logements accompagnés dans le cadre de l'insertion par le logement. Le public visé est celui de personnes ayant vécu dans la rue puis suivi un parcours d'insertion (CHU, stabilisation, pensions de famille...), mais incapables d'intégrer un logement social de type HLM en raison d'une insuffisance d'autonomie. L'idée est de leur réapprendre à vivre de manière stable grâce à l'accueil bienveillant d'un habitat

groupé et solidaire, au lieu de vivre au long cours en structure de stabilisation ou en maison relais.



Qu'est-ce que je peux faire?
Rendre ce que la vie
m'a donné.

Dans cette perspective, nous avons fait le choix d'accueillir parmi nous :

- des demandeurs d'asile,
- des personnes en réinsertion,
- des jeunes mères isolées avec leur bébé, dans la mesure où ils seraient désireux de participer à la vie de notre habitat participatif.

En effet, la vie dans un tel habitat constitue un rempart contre l'isolement et peut s'avérer un bon tremplin vers l'autonomie mais exige aussi un minimum de participation dont nous tiendrons au courant les gestionnaires et les personnes accueillies.

Le bailleur social qui nous accompagnera pour notre projet a déjà accepté de financer la construction de ces logements accompagnés. Pour accompagner les locataires de ces logements, nous avons choisi comme gestionnaires et donc partenaires de notre habitat :

- Le CASP pour les personnes en réinsertion et les demandeurs d'asile,
- La Mission Maternelle - la Nouvelle Étoile, pour accompagner une jeune mère isolée et son bébé jusqu'à 3 ans.



Ce n'est pas parce que
cela me semble difficile
qu'on ne le fait pas

Gestion du projet

Ce projet est porté par un partenariat entre le groupe Caravane, le CASP et le futur bailleur :

- Le bailleur est propriétaire des logements accompagnés,
- Le CASP effectuera une première sélection de locataires pressentis en fonction des profils définis par le groupe,
- La Caravane rencontrera les candidats et les futurs locataires seront cooptés, comme tout Caravanier, selon leur adhésion à la charte de gouvernance.

Les locataires cooptés seront invités à participer aux réunions de la Caravane en phase 3, en collaboration avec le bailleur social.

Une fois rentrés dans les lieux, comme tout Caravanier, ils s'intégreront aux activités et respecteront le règlement de vie commune.



Accueillir de manière
à ce qu'ils se sentent
comme tout un chacun.

Aspects financiers

Selon les cas, les personnes accompagnées sont suffisamment autonomes pour payer un loyer avec APL (type résidence sociale), auquel cas le CASP ne fait que se porter garant du paiement du loyer. Soit elles sont en stabilisation ou insertion, auquel cas c'est le CASP qui est locataire et qui se fait rembourser par la DASES ou la DRILH.

Il n'y a aucun financement pour accompagner des

personnes ou familles sans papier tel que les demandeurs d'asile. Ainsi, pour accueillir ces personnes, c'est le CASP qui sera locataire et qui devra obtenir une subvention pour couvrir à la fois la location, les charges et l'accompagnement social. Cela fait partie du futur projet CPOM du CASP.



Les logements accompagnés
marquent notre solidarité
active.

Un regard social sur l'habitat participatif

Liliane

Au long de mes 40 années de travail en institutions, en tant que psychologue-clinicienne et psychothérapeute, j'ai participé notamment à la création « d'appartements thérapeutiques » à Rosny-sous-Bois, destinés à des adultes sortant d'hospitalisation psychiatrique, avec une prise en charge pluridisciplinaire pour les accompagner, et cela s'est révélé toujours positif.

A Versailles, dans le cadre de l'Institut de rééducation l'Oustal, j'ai participé également à la création d'un service de suite pour des jeunes filles de 18 à 21 ans (DDASS et Justice), là aussi avec une prise en charge individualisée, ce qui permettait à chacune d'entre elles de se construire une première expérience d'autonomie.

Lors du colloque « Comment l'esprit vient aux vieux » organisé par OLD'UP le 10 octobre 2015, Mme Laurence Rossignol, Secrétaire d'État chargée de la Famille, de l'Enfance, des Personnes âgées et de l'Autonomie, a lancé un vibrant appel aux associations afin qu'elles soient beaucoup plus attentives aux jeunes mères isolées.

Suite à cet appel, j'ai pris contact avec une des conseillères de Mme Rossignol, qui m'a dirigée vers le réseau « pause enfant-parent solo » et vers l'UNAPP (Union Nationale des Associations de Parrainage de Proximité). Notre projet « Mamies solidaires de proximité » est né d'une réflexion en lien avec cet appel.

Mon expérience de vie fait que je sais ce que signifie être seule pour éduquer un enfant au quotidien. Je soutiendrai donc, de tous mes efforts, à la fois l'aide ponctuelle et de proximité des « Mamies solidaires », ainsi que la possibilité d'accueillir dans nos « logements

accompagnés » une jeune mère isolée et son enfant, soutenus par une association compétente.

Je connais depuis 20 ans la qualité des prises en charge de l'association « Mission Maternelle-la Nouvelle Étoile ». Cette institution est géographiquement proche de notre futur habitat participatif, son équipe est pluridisciplinaire et une permanence téléphonique 24/24h relie chaque jeune femme en studio à l'équipe. M. Hibon, son directeur, se tient à notre disposition pour venir nous expliquer en détail leur manière d'accompagner chaque jeune mère et son bébé.

Dominique

Inclure des logements accompagnés dans un habitat participatif est une idée qui avait germé bien avant l'appel à projet de la Ville de Paris.

Ayant espéré le faire dans un premier projet sur la caserne de Reuilly, projet ayant échoué car Paris Habitat ne souhaitait créer que des logements sociaux, j'ai « sauté sur l'occasion » lorsque l'appel à projet de la Ville de Paris est sorti.

C'est la valeur de mixité sociale qui me touche le plus dans l'habitat participatif.

En effet, comme je le dis dans mon récit de vie, dès ma retraite de l'AP-HP (praticien hospitalier à temps partiel en hématologie), je me suis engagée au sein d'un centre d'action sociale (le CASP) depuis 4 ans, afin de renforcer les liens entre le sanitaire et le social : offrir la meilleure qualité de soins possible aux personnes démunies et/ou demandeuses d'asile. Je mesure depuis 4 ans à travers cette association combien la problématique du logement est cruciale pour bon nombre de personnes. J'ai donc créé une commission santé au sein du CA du CASP, commission rapidement devenue mixte (administrateurs et salariés).

Depuis 2012, nous avons élargi le réseau de médecine sociale, jeté des ponts avec l'antenne d'urgence psychiatrique de Sainte Anne, passé une convention avec le Bus dentaire et aussi

lutté pour conserver les postes de psychologues.

Nous poursuivons en montant un programme de formation au bénévolat d'accompagnement et en continuant notre maillage, notamment avec les réseaux santé-précarité. En effet, il ne suffit pas de porter des diagnostics médicaux chez les personnes en grande précarité, il est nécessaire de les inciter à se soigner, leur faciliter les déplacements sur les lieux de consultation, instaurer un suivi dans la plus grande discrétion possible, etc.

C'est ce travail qui m'a fait proposer des logements accompagnés diffus en habitat participatif.

En rencontrant les personnes accueillies ainsi que les professionnels salariés, j'ai appris à mesurer combien le logement est au premier plan de l'insertion et j'ai compris combien la solidarité, telle qu'elle se pratique dans un habitat intergénérationnel et à forte mixité sociale, est capitale pour l'accompagnement des personnes fragilisées.

J'ai vraiment à cœur, comme le dit Bernard Devert d'Habitat et Humanisme, de « participer à la réconciliation entre l'humain et l'urbain », entre l'économique et le social, pour lutter contre les ghettos de pauvres et les ghettos de riches.

Abdou

Avec un diplôme d'éducateur et de cadre socio-éducatif de l'IRTS Parmentier de Paris, j'ai toujours eu une sensibilité pour les personnes en situation de vulnérabilité. Cette fibre indéfectible a bien évidemment orienté mon parcours professionnel, d'abord vers la petite enfance, et plus tard dans la précarité et les addictions, domaine dans lequel je travaille actuellement.

Mon expérience avec les personnes en situation de vulnérabilité m'a fait réaliser l'importance de l'environnement social dans l'accompagnement. Le cadre de vie est un laboratoire sans égal pour expérimenter les compétences sociales acquises pendant

l'accompagnement. Pour pouvoir jouer pleinement ce rôle de réceptacle où se jouent les interactions sociales, cet environnement doit être bienveillant, souple, proactif et dynamisant. C'est dans sa capacité à produire une réponse constituée de tous ces paramètres que l'habitat participatif peut s'avérer un lieu privilégié pour des personnes ayant encore besoin d'être accompagnées.

L'accompagnement ne peut se limiter à une relation avec un professionnel ; bien au-delà, il fait appel à plusieurs autres concepts tels que l'altérité, l'empathie, l'appartenance, les normes etc. qui relèvent de la contribution de la cité.

En accueillant des personnes accompagnées ou en logement social dans notre habitat participatif, nous ne faisons que reconfigurer un cadre sain et sécurisant pour des personnes qui ont été, à un moment de leur parcours, en incapacité de se raccrocher aux wagons de la locomotive de notre société actuelle (fragilité psychologique, handicap, etc.). Il convient d'admettre que cette dernière évolue très rapidement, avec des changements de paradigmes socio-économiques qui, en plus de générer bien des inégalités, confinent les notions de solidarité et d'entraide à l'intervention des grandes organisations caritatives.

L'inclusion sociale des personnes accompagnées est un enjeu majeur. Même si elle reste indéniablement de la responsabilité de l'État, garant de la protection des citoyens, il est évident que ce sont les actes que nous posons dans notre vie de tous les jours qui en feront le succès ; elle présente en cela des similitudes avec l'écologie.

Il n'est pas souhaitable que mon habitat devienne mon lieu professionnel par extension, en revanche ma connaissance et mon intérêt pour l'action sociale seront constamment mobilisés au service du projet de l'habitat participatif, et, au-delà, de mon engagement pour la cause humaine.

Guillaume

Paris, ville si riche, est aussi le théâtre de la plus grande précarité. Personnes sans domicile fixe, migrants sans papier. Vivre à Paris, c'est aussi côtoyer l'exclusion et pour moi, cela s'est traduit par le choix de m'engager.

Ma vie professionnelle se conjugue déjà avec mixité sociale. En tant qu'enseignant, j'ai fait le choix d'enseigner pendant de près de 10 ans en Zone d'Éducation Prioritaire. Dans ma vie personnelle, je me suis engagé auprès de l'Armée du Salut il y a maintenant 5 ans afin de distribuer des repas, dans la rue, puis au sein d'un lieu mis à disposition par la Ville de Paris, et enfin dans un foyer d'hébergement d'urgence.

Cet engagement, je le retrouve également dans le projet de la Caravane et en particulier dans son désir d'accueillir en son sein des logements accompagnés destinés aux plus précaires. Au-delà de la mise à disposition d'un logement, les bénéficiaires seront également impliqués dans la vie de l'habitat participatif et dans les actions que notre collectif conduit par ailleurs, dans l'ouverture sur le quartier notamment. Ce n'est donc pas simplement une réinsertion par le logement, mais bien un projet de réinsertion social plus global que nous portons.

Chacun doit prendre sa part de responsabilité dans la lutte contre l'exclusion. Ce projet d'accueillir des logements accompagnés destinés à des associations engagées dans la lutte contre l'exclusion, c'est notre part. C'est pourquoi je suis, et nous sommes, impatient(s) de débiter une coopération avec ces associations et d'accompagner les bénéficiaires vers la réinsertion.

Nabil

Durant mes études en 2004, j'ai eu l'occasion de travailler avec des bénévoles de la Croix-Rouge française. Issu d'une famille de classe

populaire, j'ai toujours eu une sensibilité pour les personnes en situation de vulnérabilité et surtout l'envie d'agir et de rendre ce que j'ai reçu durant ma jeunesse : l'aide de mes professeurs et des accompagnants sociaux qui m'ont suivi.

J'ai donc décidé de me joindre à eux pour observer leurs missions et voir ce que je pouvais faire à mon tour, pour les personnes fragilisées par la vie. J'ai été rattaché à la Direction de l'urgence et du secourisme de la Croix-Rouge de la Seine-Saint-Denis entre 2004 et 2007.

J'ai commencé par faire partie des équipes de secours aux blessés légers et personnes malades lors des manifestations accueillant du public. Nous intervenions lors d'événements dans le département : concerts, manifestations, fêtes de la musique, événements sportifs, notamment au Stade de France. Notre intervention consistait à effectuer des soins légers. Nous avions notre propre camion de secours et nous intervenions en support aux pompiers et éventuellement au SAMU.

Par la suite, il m'a été proposé de me joindre aux maraudes pour aider les personnes sans domicile et parfois les réfugiés, dans les centres d'accueil et les centres d'hébergement d'urgence. Ce que j'aimais le plus, c'était de parler à ces personnes pour leur apporter du réconfort, car j'ai toujours eu l'impression que, dans une société de plus en plus individualiste, la solution pour rompre l'isolement et l'abandon ne pouvait être trouvée que dans l'écoute et l'entraide.

C'est dans cette perspective que le projet de logements accompagnés dans Caravane s'est lancé. En accueillant des personnes accompagnées dans notre habitat participatif, nous souhaitons recréer du lien et apporter un accompagnement dans un parcours de vie avec l'aide de professionnels.

Vécu logements accompagnés

Abdou, Nabil, Guillaume, Liliane, Marie-Laure, Griet, Martine, Aline, Joe, Sylvie, Corinne et Dominique...

Que de monde – presque tout le monde ! – pour monter ce projet d'accueil de personnes « différentes du groupe » plus ou moins blessées voire meurtries par la vie.

Le fait que six d'entre nous soient ou aient été investis de près ou de loin dans une mission d'action sociale a fait que nous avons pu aborder le sujet d'une manière assez avertie.

Notre travail a consisté essentiellement à tendre des ponts avec nos partenaires associatifs, réfléchir avec eux au profil des personnes à qui nous allons proposer ces habitations et aux conditions de logement et d'accompagnement (CASP et Mission Maternelle).

Restera le souvenir d'une très belle plénière animée par ce groupe face au jardin du « foyer de Grenelle » où Liliane assure un bénévolat hebdomadaire, lors d'un lumineux dimanche de

septembre. Une séance animée en sociocratie par la méthode des chapeaux a permis d'identifier les difficultés liées à ce projet d'accueil, de pointer les mécanismes de défense bien compréhensibles au sein du grand groupe et de lever certaines résistances : « nous accueillerons 4 logements sociaux - dont 3 logements accompagnés ! ».

Certaines phrases comme « j'ai envie de rendre à la société ce dont j'ai hérité facilement, la douceur de vie, reçue par bonheur dans ma famille » ou bien encore « cet accueil est vraiment l'occasion de mettre en pratique notre concept de mixité sociale, persuadé que celle ou celui qui se redresse le fait plus aisément dans un milieu convivial et participatif ».

Peut-être pourrions-nous rester sur cette phrase de l'un des participants en fin de journée, louant autant le sujet que la méthode : « j'ai apprécié les chapeaux ce matin, il y a vraiment eu un dialogue et pas un affrontement. On a su respecter les chapeaux et on a bien avancé, même si on n'a pas tout résolu. »

Là encore ce projet n'aurait pas vu le jour sans le partenariat avec les associations « gestionnaires » : le CASP et la Mission Maternelle. Qu'ils en soient ici remerciés.



Séance « chapeaux » sur les logements accompagnés (voir Sociocratie, plus loin)

Le CASP - Centre d'Action Sociale Protestant

Association de lutte contre l'exclusion, le CASP œuvre depuis sa création, il y a plus de 100 ans, aux côtés de personnes en situation sociale et personnelle précaire. Centrées historiquement sur l'hébergement de personnes isolées, en errance et très désocialisées, les activités du CASP se sont progressivement élargies vers d'autres publics (familles monoparentales, demandeurs d'asile en famille) et vers des activités d'accompagnement (accueil de jour, service RSA) et surtout de logement. **Le logement accompagné constitue aujourd'hui son axe principal de développement.**

Pour le CASP, le partenariat avec l'habitat participatif concerne :

1. les personnes qui restent trop longtemps dans les résidences sociales, maisons relais, pension de famille ; souvent des personnes aux très faibles revenus ou ayant perdu leur logement (accidents de parcours), parfois autour de 500€/mois. Soit les familles monoparentales (mères et enfants) constituées principalement par des femmes diplômées dans leur pays d'origine, qui trouvent souvent facilement un logement après un séjour plus ou moins long au CASP dans la Maison d'accueil Églantine, structure expérimentale qui accueille des familles monoparentales (femmes enceintes, ou avec un ou plusieurs enfants) et sans domicile, sur deux sites : rue Salneuve avec 88 places en insertion et rue Trévisé, avec 36 places en insertion en studios.

Nos interlocuteurs pour le choix des habitants seront donc les directeurs des maisons relais, des résidences sociales et des maisons d'accueil.

Pour le fonctionnement administratif et social nous serons en relation avec LOGETAPE qui accompagne les locataires en diffus. **L'accompagnement social est alors axé sur le maintien des droits acquis et la gestion de la vie quotidienne dans un logement personnel.**

2. les demandeurs d'asile (DA) et particulièrement de familles. La difficulté est due à l'absence de titre de séjour. **Nous travaillerons alors avec le service social de la CAFDA** (Coordination de l'Accueil des familles demandeuses d'Asile), la plateforme d'accueil et d'accompagnement administratif, juridique et social de familles hébergées par le SAMU Social sur toute l'Ile-de-France. Depuis 2000, le CASP accueille et accompagne des familles déposant une première demande d'asile en France et les oriente, dans le cadre d'une convention tripartite, DRIHL-SAMU Social-CASP, vers un hébergement en hôtel sur tout le territoire d'Île-de-France. Elles bénéficient d'un accompagnement administratif et juridique tandis qu'un pôle social et un pôle santé proposent un suivi renforcé pour les familles particulièrement vulnérables.

D'autres structures peuvent venir en appui à l'hébergement et au logement : le service Réfugiés, le service Caspétape qui aide les déboutés, le service RSA, l'ESI, le service Domiciliation et le Pôle insertion lui-même constitué d'un Centre social, d'un service Petite enfance sociale et solidaire, d'un service Insertion par l'économique, avec deux structures d'insertion par le travail productif (Batir'è et Travail au Clair) et des équipes de prévention spécialisée, notamment 2 équipes d'éducateurs de rue (environ 350 jeunes suivis).



Monsieur Berty TURQUIER
Président
Habitat Participatif La Caravane

Le 24 octobre 2015

Monsieur le président,

Je souhaite vous faire part, par cette lettre d'intention, de tout l'intérêt que le Centre d'Action Sociale Protestant (CASP) porte à un partenariat à construire avec l'association Habitat Participatif La Caravane, dans le prolongement de la rencontre qui a réuni le 15 mai 2014 des membres de l'association Hesp'ère 21, Mesdames Sylvie Rabie, Martine Scrive et Michelle Huntersteller, avec Monsieur Henri Belin, directeur Général du CASP et Monsieur Pierre Mirabeau, administrateur du CASP, par l'intermédiaire de Madame Dominique Jaulmes, secrétaire du bureau du CASP et membre de votre association.

Comme il fut rappelé à l'occasion de cette rencontre le CASP est une association de lutte contre l'exclusion qui oeuvre depuis sa création il y a 110 ans, aux côtés de personnes en situation sociale et personnelle précaire. Centrée historiquement sur l'hébergement de personnes isolées, en errance et très désocialisées, les activités du CASP se sont progressivement élargies vers d'autres publics - familles monoparentales, demandeurs d'asile en famille - et vers des activités d'accompagnement - accueil de jour, service RSA - et de logement. Le logement accompagné constitue aujourd'hui son axe principal de développement.

Il nous apparaît à l'issue d'une réflexion conduite par Madame Dominique Jaulmes avec les équipes concernées du CASP que les personnes pouvant bénéficier d'un accueil en Habitat Participatif seraient principalement celles qui restent trop longtemps dans les résidences, sociales, maisons relai, pensions de famille.

Nos équipes seraient prêtes, le moment venu, à réfléchir avec les habitants de votre coopérative au nombre et au profil des personnes le mieux adaptés à tirer bénéfice de l'Habitat participatif pour rebondir et devenir autonomes

Les personnes pressenties seraient approchées dès la phase 3 de votre projet et pourraient participer dans la limite de leur possibilité à la phase de construction. Elles seront accompagnées par Madame Dominique Jaulmes et par les professionnels du CASP autant que nécessaire.

Un partenariat avec L'Habitat Participatif La Caravane nous semblerait totalement approprié car nous pensons qu'inclure des logements accompagnés dans un Habitat Participatif est une manière concrète de mettre en oeuvre les valeurs de solidarité dont nous sommes, vous et nous, porteurs. Parce que la vie dans un habitat participatif constitue un rempart contre l'isolement et peut s'avérer un très bon tremplin vers l'autonomie et la réinsertion.

Souhaitant avec force et conviction que votre beau projet soit retenu, et restant à votre disposition pour tout complément d'information, recevez, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

A. J. :

Antoine Durrleman
Président

Mission Maternelle- Nouvelle Étoile

La Mission Maternelle est un établissement d'accueil mère-enfant, agréé par l'Aide Sociale à l'Enfance, qui héberge des femmes enceintes ou des mères d'enfants de moins de 3 ans, dans des studios au 32, rue de Romainville ou dans des studios externalisés. Cet établissement est financé par la Ville de Paris, chaque département ayant l'obligation de disposer de telles structures d'accueil.

La Mission Maternelle est une association fondée pendant la Seconde Guerre mondiale. En octobre 2002, elle s'installe au 32, rue de Romainville, après avoir fusionné avec « la Nouvelle Étoile », une autre association de protection maternelle et infantile créée à la fin du XIX^{ème} siècle.

Ce tournant, dans l'histoire de la Mission Maternelle, a correspondu à la mise en place, en janvier 2002 de la loi rénovant l'action sociale et médico-sociale.

On passe alors d'une structure « ultra-collective » à une autre où la priorité est donnée à la prise en charge individuelle de la mère et de son enfant par une équipe pluridisciplinaire.

Depuis 2008, la crèche « à petits pas » accueille les enfants des résidentes mais aussi les enfants du quartier afin de favoriser la mixité sociale.

Une permanence téléphonique est assurée 24h/24 et 365 jours par an pour répondre aux demandes d'aide des jeunes femmes prises en charge.



MISSION MATERNELLE
32, rue de Romainville
75019 PARIS
Téléphone : 01 42 01 94 00
Télécopie : 01 42 01 93 91

Association *Habitat Participatif CARAVANE*
Mesdames Liliane Plaquet et Carmen Melgar

14 octobre 2015

Mesdames,

Suite à l'entretien et aux divers échanges que nous avons eus avec vous (en tant que représentantes de votre association) nous vous confirmons que *La Mission Maternelle*, centre maternel associatif (1) œuvrant dans le cadre de la protection de l'enfance, envisage favorablement de développer un partenariat avec l'Association *Habitat Participatif CARAVANE* (participant à l'Appel à Projet de la Ville de Paris sur le site du 9, rue Gasnier Guy Paris XX^{ème}).

Ce partenariat pourrait prendre trois formes possibles :

- la location et la gestion d'un studio qui sera consacré au logement d'un enfant de moins de trois ans et de sa mère (la surface minimum de ce logement devant donc correspondre aux règles en vigueur en la matière), confiés au centre maternel *La Mission Maternelle* par l'ADEMIE (2), qui dépend du bureau de l'ASE (3) du département de Paris ;
- un projet, à élaborer au niveau financier, d'un espace d'accueil de jour pour mère(s) avec leur(s) enfant(s), au rez de chaussée de l'immeuble, dans un local de 60m² ;
- la participation à des activités ouvertes sur le quartier organisées par l'association avec l'Association *Habitat Participatif CARAVANE*.

Je vous souhaite bonne réception de ce courrier, dont vous pouvez vous prévaloir pour toutes les démarches nécessaires à votre projet, et vous prie d'agréer, Mesdames, l'expression de mes meilleures salutations.


Benoît Hibon
Directeur

- (1) Appartenant à l'association *La Nouvelle Étoile des Enfants de France (RUP)*
- (2) *Aide départementale envers les mères isolées et leurs enfants*
- (3) *Aide sociale à l'enfance*

La NOUVELLE ÉTOILE des ENFANTS de FRANCE
SIÈGE SOCIAL ET DIRECTION GÉNÉRALE

3, rue Cochin 75005 PARIS - Téléphone : 01 40 46 69 50 - Télécopie : 01 40 46 69 59 - Courriel : dg@nouvelle-etoile.org
Association Loi 1901 Reconnue d'Utilité Publique - Médaille d'Or de l'Académie de Médecine

Au cœur de notre projet : Bien vivre et bien vieillir

Dans notre habitat participatif nous sommes déterminés à créer une qualité de vie qui nous permette de satisfaire nos aspirations fondamentales à tous les âges de la vie.

1. Privilégier le bien vivre ensemble : former un groupe qui, tout le long de notre vie, tissera des liens d'entraide et de bienveillance sur des bases plus profondes qu'un habitat classique, tout en préservant l'intimité et la liberté de chacun.

2. Habiter un bâtiment adapté : une programmation et une architecture pensées pour faciliter la communication entre habitants, des espaces communs de rencontre et d'activités, prenant en compte les besoins particuliers des enfants, des personnes handicapées, âgées ; un « immeuble-jardin » et des appartements en adéquation avec les souhaits de chaque foyer.

3. Mutualiser et bénéficier d'équipements de bien-être et d'épanouissement, pour permettre des activités artistiques, culturelles, de bien-être, de jardinage, de jeux pour enfants, de bricolage,... ainsi que pour l'apprentissage et la maîtrise de l'informatique.

4. S'ouvrir au quartier : d'une part, par l'accueil dans notre salle polyvalente de personnes de notre voisinage et des associations ayant besoin de locaux, d'autre part, en suscitant la participation des membres de notre habitat aux activités sociales, culturelles, associatives que **le quartier** offre ou dont il a **besoin**.

5. Prévenir et accompagner la perte d'autonomie des personnes

âgées de notre habitat. Les Caravaniers s'engagent à mettre en place une solidarité active à l'égard de ceux d'entre nous qui perdent une partie de leur autonomie, ou qui sont atteints de maladies incapacitantes.

1. Privilégier le bien vivre ensemble

Le bien vivre ensemble est une expérience que nous pratiquons depuis le départ de ce projet, avec nos réunions hebdomadaires et nos dimanches de convivialité.

Notre groupe avance vers cet objectif grâce à la mise en pratique de la gouvernance partagée, de l'intelligence collective et de la communication non violente permettant la pacification des conflits.



Dominique et ses 'Ti loups...

Déjà dans notre travail sur le projet et dans la vie future de notre habitat, nous sommes et serons attentifs à :

- Respecter et accueillir les problèmes de déficiences (physique, auditive, visuelle).
- Échanger des services, pour répondre à des besoins en valorisant le lien avec autrui et vaincre la solitude.
- Organiser le partage des responsabilités et des tâches de chacun dans l'immeuble.
- Partager des moments de gaieté, fêtes des voisins, des saisons, des jardins, journée de la Terre, conférences débats, ciné-club, réunions de convivialité...
- Transmettre des savoirs entre les générations : utilisation des nouvelles technologies, groupes de paroles, atelier de littérature, de philosophie, de santé...
- Accueillir dans notre habitat des logements sociaux ainsi que des « Logements accompagnés », composés de familles qui traversent des moments difficiles, soutenues par une association qui élaborera avec chacun d'eux des projets d'avenir. (cf lettres de partenariat des associations Mission Maternelle-La Nouvelle Etoile et du CASP)

2. Habiter un bâtiment adapté

La forme du bâtiment est pensée pour nos usages :

Des espaces communs de rencontre et d'activité, dont une salle polyvalente ouverte au quartier, une terrasse sur le toit, avec une cuisine-salon, une chambre pour l'accueil d'amis, une bibliothèque, une buanderie, un espace bien-être, un espace de bricolage, des balcons partagés à partir desquels nous végétalisons notre immeuble. L'utilisation de bacs permettra aux personnes handicapées ou âgées de jardiner debout sans effort tout en voyant passer les saisons...

Des paliers d'étage aménagés pouvant servir de rangements, de bureaux partagés, de lieux de conversation, de jeux...

Des circulations intelligentes permettant de se déplacer en fauteuil, partout à l'intérieur, du jardin à la terrasse, sans qu'il y ait de points noirs non

accessibles dans l'immeuble (accès PMR partout, ascenseur).

Un bâtiment végétalisé, nous pratiquerons la permaculture (en bacs) ainsi qu'une expérimentation d'aquaponie pour le maintien du contact avec la nature et pour fournir à tous quelques cultures nourricières de qualité en circuit hyper-court.

3. Mutualiser et bénéficier d'équipements de bien-être et d'épanouissement

- Pour le bien-être, mise en commun d'une table de massage, de tapis d'exercice, d'un vélo d'appartement...
- Pour la culture, piano, vidéo, bibliothèque...
- Pour la cuisine, achats groupés, stockage alimentaire réduisant le gaspillage (resserre, réfrigérateur, congélateur...), accueil d'une AMAP garantissant à la fois la qualité alimentaire et le circuit court, quelques cultures en interne...
- Pour les économies, outils de bricolage, recyclage des objets et vêtements, partage d'équipements, matériels et logiciels informatiques...
- Pour l'épanouissement artistique, matériel de développement photos,
- Jeux pour les enfants et adultes,
- Pour l'écologie, buanderie collective avec machines à laver professionnelles, hôtels à insectes, nichoirs, construction de bacs pour jardiner debout,...
- Pour la sécurité dans les logements, barres d'appui, garde-corps, volets électriques, sols antidérapants, douche avec siphons.

4. S'ouvrir au quartier

Accueillir le quartier

- **Dans notre salle polyvalente** pour l'organisation de manifestations, de formations, de conférences et colloques, d'expositions, d'événements festifs...
- **Organiser des journées portes ouvertes** afin de montrer, d'informer et de débattre des potentialités et défis d'une expérience de mixité intergénérationnelle et sociale.

Partie 1 : Le projet de vie ~ A : Composition du groupe

- **Proposition de services** par les membres de Caravane : ateliers de coiffure et « relooking », techniques corporelles et relaxation, bricolage, formations artistiques, gardes d'enfants, aide aux devoirs, ateliers créatifs, répar'café, jardinage...

Aller vers le quartier

- **Attitude volontariste à l'égard des structures existantes** : parents d'élèves, crèches, associations diverses. Nous sommes avec et dans le quartier.
- **Participation aux Centres Sociaux de proximité** (la 20ème chaise ou le Centre Annam) : cours d'alphabétisation, aide aux devoirs, conteur, personne-ressource jardinage.
- **« les mamies solidaires et de proximité » en relation avec l'UNAPP** (Union Nationale des Associations de Parrainage de proximité).
- **S'appuyer sur les réseaux de soins existants** sur le quartier et dans la ville : réseaux AGEP et ROP, services sociaux.

5. Prévenir la perte d'autonomie et assurer le maintien à domicile des personnes âgées

La prévention de la perte d'autonomie et le maintien à domicile constituent un enjeu majeur pour notre société confrontée au vieillissement de la population.

Notre groupe comprend près de 25% d'habitants qui auront plus de 60 ans d'ici 3 ans dont une personne handicapée ;

L'habitat participatif est porteur en lui-même des fondamentaux du bien-vieillir.

Il offre une réponse de coût modéré tant pour la personne que pour la collectivité en permettant de vivre chez soi jusqu'au dernier instant.

L'habitat participatif offre une forme innovante de maintien en état actif des personnes âgées

- à travers le lien social,
 - la stimulation intellectuelle,
 - le maintien en bon état corporel et psychique,
 - le « bien-manger »,
- qui sont favorisés par l'existence d'espaces partagés (cuisine et salle commune, terrasse, jardinage,

chambre d'amis, ateliers, espace bien-être...) et à travers les activités culturelles et corporelles communes, ainsi que par les échanges entre les habitants et le quartier.

Pour faire face à des situations particulières, un dispositif de vigilance est prévu afin de :

- **Maintenir**, autant que souhaité, la personne dans les lieux, en lui facilitant la vie quotidienne.
- **L'entourer** d'attentions et d'affection, elle appartient à la grande famille de Caravane.
- **Être attentif** aux symptômes de perte d'autonomie qui peuvent se manifester sans que la personne s'en rende compte.
- **Accueillir** les membres de sa famille, par le prêt occasionnel de la chambre d'amis.
- **Aider ses proches** (s'ils le désirent) dans les formalités que nécessite son état ainsi que dans les démarches liées à une fin de vie digne et tranquille.
- **Collaborer** avec les services sociaux et les équipes de soignants publics ou privés qui s'occuperont d'elle au quotidien.
- **S'engager avec un organisme de bénévolat de proximité** spécialisé dans la prise en charge de personnes âgées en perte d'autonomie.

Dès son installation dans notre habitat participatif, chaque habitant qui le souhaite, désignera une ou deux personnes de Caravane en qui il a confiance qui seront ses « accompagnateurs vigilants » à qui s'adresser en priorité si un problème grave de santé se produit.

Par ailleurs, dès qu'une urgence de santé d'un membre du groupe se déclarera, une réunion de tous les foyers de Caravane se tiendra pour faire face à la situation.



Notre premier rendez-vous de travail du groupe « BVBV » à l'initiative de Rabia (prise par Marion, absente sur la photo)

pour que, dans l'ensemble des décisions du projet, soient pris en compte nos objectifs, comme par exemple la possibilité de se déplacer partout dans l'immeuble, terrasse comprise, pour une personne à mobilité réduite.

Nous avons pu bénéficier de la compétence de nombreuses personnes ressources et, parmi elles, des habitants des immeubles participatifs de Paris et de l'Île-de-France que nous sommes allées visiter.

Pour notre ultime rendez-vous, à cette étape, Dominique, Griet, Martine et Liliane auront été reçues par Mme Cécile Thiébault, conseillère de Mme Laurence Rossignol, Secrétaire d'État chargé de la Famille, de l'Enfance, des Personnes âgées et de l'Autonomie, afin de bénéficier de ses conseils et de son soutien.

Tout au long de nos travaux, nous avons surmonté bien des « péripéties », dont celle de la rédaction de la Charte de Vigilance, qui a pris

Vécu groupe « BVBV »

C'est autour du binôme de Marion et Liliane que se sont réunies Aline, Carmen, Dominique et Martine.

Nous avons travaillé chez Aline, chez Marion, chez Liliane, au café, à la « boutique bleue » de Berty ainsi que par courriel, afin d'organiser nos rendez-vous, nos visites et nos recherches. Nous avons fait le lien avec les groupes architecture, agriculture urbaine, ouverture sur le quartier, logements accompagnés...

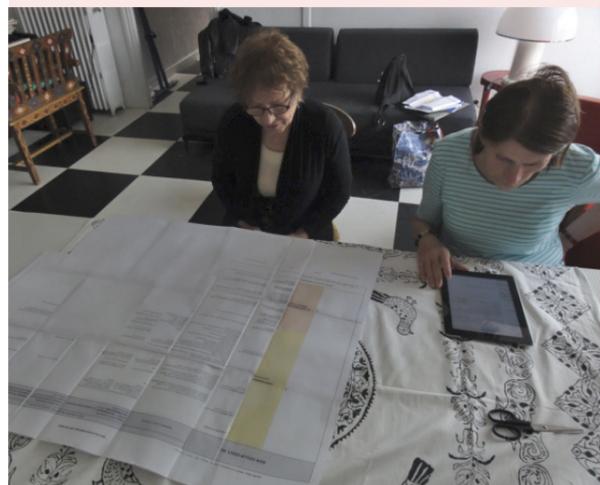
Le groupe « BVBV » dans les bureaux de Mme Claire Astier de l'Equipe MALA du 20ème arrondissement (Méthode d'Action pour l'Intégration des services d'Aide et de soins dans le champ de l'Autonomie)



place au sein du texte « Bien vivre et bien vieillir » dans des termes nuancés qui ont convenu à chacun.

Dans notre processus, nous avons cultivé la valorisation de tous les âges, en gardant à l'esprit que notre projet, par sa conception et sa programmation, doit permettre aux enfants, ados, adultes et seniors de se retrouver, dans le respect des uns et des autres, et d'être solidaires.

Chez Aline, travail sur le grand tableau des projets...



B : Charte de gouvernance, Un engagement qui nous relie

Préambule

La présente charte de gouvernance, sur laquelle s'engage l'ensemble des foyers de Caravane, rappelle nos ambitions et expose les mesures prises pour les concrétiser.

Nos ambitions

Notre ambition principale est d'habiter dans des espaces privatifs, mais aussi d'organiser un bien vivre ensemble par le partage d'espaces, de biens et de services collectifs et par une solidarité entre générations.

Notre projet est de fonder un habitat refusant la spéculation immobilière, respectueux de l'environnement, ouvert sur son quartier et offrant à ses membres âgés, handicapés ou en perte d'autonomie un environnement permettant de garantir leur bien-être et leur maintien à domicile.

Enfin, nous accomplissons un geste solidaire en accueillant parmi nous des personnes en grande précarité, dans plusieurs « logements accompagnés » gérés par des associations spécialisées.

Résumé des ambitions du projet Caravane

- Le partage de biens, de services, d'espaces
- La solidarité entre générations
- Le refus de la spéculation immobilière
- L'ouverture sur le quartier
- Le respect de l'environnement et la création d'espaces végétalisés
- La protection des personnes âgées ou fragiles et leur maintien à domicile

- L'implication des enfants
- L'accueil de plusieurs personnes ou familles en situation de grande précarité

Nos engagements pratiques

Afin de concrétiser nos ambitions et de les pérenniser dans la durée, plusieurs dispositions ont été prises.



1. L'adoption de règles de gouvernance partagée fondées sur la sociocratie

Cette forme de gouvernance adoptée et confortée par un séminaire de formation institue des règles de comportement, notamment :

- la communication non violente
- la prise en compte des avis minoritaires
- l'adoption de procédures de prises de décisions permettant l'expression de tous et l'émergence de solutions innovantes
- la prise de décision par consentement.

Parmi les autres facteurs de cette gouvernance

partagée, on peut citer :

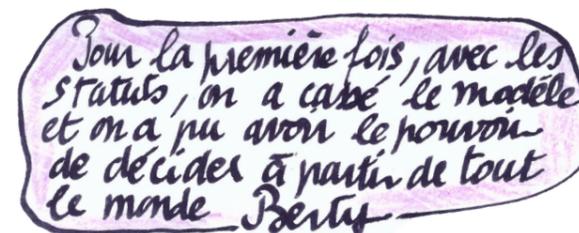
- l'adoption d'un règlement intérieur faisant de l'Assemblée générale l'instance décisionnaire légitime du groupe
- la constitution de groupes de travail thématiques où les compétences particulières peuvent s'exercer
- l'approbation unanime du projet d'architecture et du programme d'occupation des lieux
- l'accueil favorable reçu de la part de tous nos interlocuteurs : bailleurs sociaux, futures associations partenaires, habitants de l'immeuble voisin...

Aujourd'hui, le groupe Caravane est exceptionnellement solidaire. Grâce à cet acquis, des décisions rapides et collectives ont pu être prises en confiance, dans l'urgence, en faisant appel à toutes les ressources de l'internet.

2. Une coopérative d'habitants interdisant la spéculation et l'effet d'aubaine

Cette forme juridique est, en France, le meilleur rempart contre la spéculation et l'acquisition opportuniste. Les statuts de la coopérative sont brièvement décrits plus loin dans ce dossier. En particulier :

- la coopérative est propriétaire de l'immeuble et des appartements de tous les caravaniers
- les caravaniers sont propriétaires de parts sociales de la coopérative
- les coopérateurs ne peuvent pas céder à d'autres l'occupation de leur logement (sauf dans des situations exceptionnelles prévues par le règlement)
- la transmission des parts sociales, par départ ou par héritage, se fait au prix d'achat actualisé à l'Indice de Révision des Loyers (IRL) et non pas au prix du marché.



3. Une ouverture sur le quartier fondée sur la réciprocité

La taille de Caravane est déjà un acte dans le quartier. Il ne faut pas sous-estimer l'impact de l'arrivée d'un immeuble de 29 nouveaux habitants animés d'un projet collectif dans ce quartier du 20ème arrondissement.

D'entrée de jeu, Caravane compte mettre en place des relations de réciprocité avec le quartier :

- d'une part, par la mise à disposition d'une salle polyvalente et d'un espace économique, où des initiatives seront prises en direction du voisinage (actions de bénévolat, fêtes, animations envers des publics de tous âges)
- d'autre part, en sens inverse, par la participation des Caravaniers aux organismes et structures existantes de la ville, qu'elles soient sportives, culturelles ou sociales. Une règle de non-subsidiarité doit prévaloir : pas d'activités en doublon dans Caravane s'il existe déjà dans le quartier un lieu adéquat pour cette activité. Cependant, nous serons attentifs à l'approche spécifique de chaque porteur d'activités, qui peut constituer une nouveauté par rapport à une activité proche déjà existante.

Une section de ce dossier traite spécifiquement de l'ouverture au quartier.

4. Un accord avec des associations d'aide aux personnes en difficulté

Deux associations ont manifesté leur désir de loger dans les trois logements accompagnés de Caravane leurs locataires temporaires : le CASP et la Mission Maternelle-Nouvelle Étoile.

Un bailleur social s'est déclaré prêt à envisager l'acquisition de ces logements dont la gestion sera confiée à ces associations. Il sera copropriétaires de l'immeuble de Caravane.

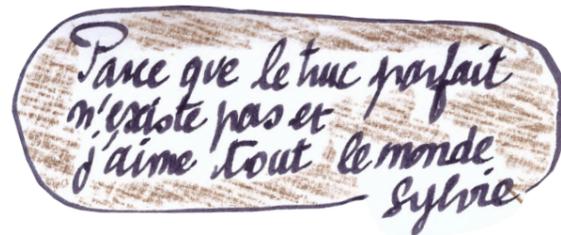
Il s'agit là d'un engagement irréversible qui pérennise l'ambition de Caravane dans ce domaine.

5. La dimension écologique au cœur de la vie de l'habitat

Il est prévu que le futur immeuble respectera dans son architecture et le choix de ses matériaux les normes écologiques les plus élevées, dans la limite des possibilités financières.

Seront appliquées des règles de vie fondées sur les économies d'énergie, le non gaspillage, l'achat groupé, l'abonnement à une AMAP, le tri des déchets, le recyclage de matériels, la protection contre la pollution, l'interdiction de produits d'entretien toxiques.

La récupération des eaux de pluie sera organisée pour les cultures et la végétalisation de l'immeuble dans les coursives et les balcons partagés. Dans l'espace jardin, la permaculture sera adoptée afin de favoriser le développement de la biodiversité.



6. Un règlement de « Maison Commune » concrétisant le partage et l'entraide

Un document inclus dans ce dossier présente l'ébauche d'un règlement de jouissance. Il organise le partage des espaces, des matériels et des activités, ainsi que la gestion des lieux. En particulier, il traite de la question du partage des lieux communs (salle polyvalente, coursives, terrasse avec cuisine et salon, salle de bricolage, salle des enfants...) ainsi que les règles de mise à disposition de « la chambre d'amis » financée par la Coopérative, afin de servir de point d'accueil temporaire des parents ou amis des habitants.

Il prévoit aussi des procédures de désignation de responsables, de prise de décision et de résolution des conflits. Il encourage l'entraide entre générations, l'échange de biens et de services et l'acquisition de nouvelles compétences.



7. Entrée et sortie de coopérateurs

Les critères d'équilibre entre générations et de mixité sociale du groupe prévaudront lors du choix de nouveaux coopérateurs. L'adhésion est assujettie à une adhésion aux valeurs, à la charte de gouvernance, aux statuts et au règlement intérieur de Caravane.

Phase d'approche : En cas de disponibilité d'un logement, une annonce précisant les critères de la candidature recherchée (jeune famille avec enfant, couple, personne seule etc.) sera posée sur le site de l'Habitat Participatif de la Ville de Paris et dans les autres réservoirs potentiels de candidats recherchant un habitat participatif. Tout candidat souhaitant intégrer la Coopérative d'habitants Caravane est invité à écrire une lettre motivée pour demander son intégration.

Phase de rencontre : Les candidats seront ensuite invités à rencontrer le groupe pour avoir une vue d'ensemble du projet. A cette occasion, ils exposent en détail leurs motivations et font part de la contribution personnelle qu'ils seront en mesure d'apporter au bon fonctionnement du projet.

Phase de choix : A l'issue de cette rencontre les membres de Caravane se concerteront. Chacun décrira les avantages et les limites qu'il perçoit dans chaque candidature. Seuls seront retenus les candidats qui ne soulèvent pas d'objection et c'est le candidat qui remportera le plus de suffrages qui sera choisi. Les autres postulants sont, s'ils le souhaitent, mis sur la liste d'attente. Le candidat choisi signe la charte et acquiert les parts sociales du coopérateur sortant.

Processus de sortie : Toute personne souhaitant quitter le groupe formule une demande de sortie explicite par écrit au coordinateur de la prochaine

Assemblée générale afin d'inscrire ce point à l'ordre du jour. Il est important que le sortant participe à cette dernière AG pour clore son parcours avec le groupe. Le groupe traite la demande et détermine la passation des fonctions du sortant. Les modalités de remboursement du sortant seront validées conformément aux statuts de la Coopérative.

Exemple d'un processus de cooptation : En phase 2, nous avons expérimenté notre modèle d'intégration pour le recrutement de deux familles avec enfants. Après la réception de tous les candidats lors d'une rencontre conviviale, deux nouveaux foyers ont été cooptés pour compléter notre groupe : Guillaume et Marie, dont la fille Suzanne est née deux semaines plus tard, et Sylvène, mère séparée d'une fille de 6 ans, Avril.

Cas particulier de coopérateur quittant la coopérative pendant les travaux : Tous les coopérateurs s'engagent, au moment de leur adhésion à la coopérative, à ne pas réclamer la restitution de leur mise de fond en cas de départ pendant les travaux, avant qu'un remplaçant ait été trouvé et agréé par la coopérative.

Pendant la période de recherche du remplaçant, le partant s'engage à souscrire à tous les appels de fonds lancés par la coopérative pendant la construction, en dépit du fait qu'il renonce à habiter dans le bâtiment. Dès qu'un remplaçant est trouvé, ces sommes lui seront restituées dans un délai de trois mois après le versement des sommes concernées par le remplaçant.

Ce remplaçant est obligatoirement désigné par l'Assemblée Générale de la coopérative, suivant la procédure décidée pour toute nouvelle adhésion, conformément aux articles 9, 10, 11 et 12 des statuts de la coopérative.



8. Des dispositifs d'aide aux personnes âgées ou fragiles de notre habitat

Une charte du « bien vivre et bien vieillir » présente les principaux contours de ce projet phare de notre habitat participatif.

Les membres des familles des personnes en fin de vie pourront être accueillis dans l'appartement d'amis financé par Caravane.

S'ils le désirent, leur vie quotidienne sera facilitée afin qu'ils puissent accompagner leur proche le plus sereinement possible jusqu'à la fin.

9. Une place pour les enfants

Potentiellement, tout sujet qui concerne l'avenir de notre groupe prévoit un volet de consultation des enfants, car il s'agit de l'immeuble et le quartier dans lesquels ils vivent et grandissent. A l'instar des dispositifs de solidarité pour les personnes âgées, la Charte des enfants pose le cadre de leur place dans ce projet (voir page suivante).

La Charte des enfants de Caravane

Le groupe Caravane considère que l'harmonie sociale de l'habitat participatif nécessite que les décisions qui concernent la vie de la collectivité incluent tous les membres du groupe, y compris les enfants. La Charte des enfants de Caravane est conçue pour poser le cadre de l'implication et la valorisation des ressources des enfants résidents, dans notre processus de gouvernance.

Notre conviction est qu'ils peuvent avoir des idées fortes et créatives sur tout ce qui les concerne ainsi que sur le projet en général.



J'ai appris la connaissance de l'autre
c'est un chemin de desaccords, d'échanges
c'est difficile en un an et demi.
Abdou

1. Un droit à l'information :

Les enfants doivent comprendre de quoi relève le projet ou le processus, à quoi il sert et leur rôle dans son déroulement. Ce préalable leur permet de faire des choix en connaissance de cause ou d'exprimer des opinions raisonnées. L'information est fournie aux enfants sous des formes accessibles et appropriées à leur âge.

2. Une implication en amont :

Potentiellement, tout sujet qui concerne l'avenir de notre groupe prévoit un volet de consultation des enfants, car il s'agit de l'immeuble dans lequel ils vivent et grandissent. Ils sont notamment impliqués dans l'aménagement des espaces communs et les

activités socio-culturelles. Les enfants sont associés aux initiatives les concernant dès que possible.

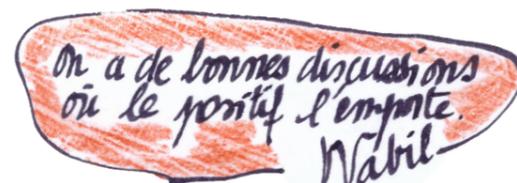
3. Un espace d'échanges approprié :

Le mode de gouvernance de notre habitat (sociocratie) favorise l'expression de chacun et offre un espace bienveillant pour la discussion et l'élaboration de solutions coopératives entre les enfants eux-mêmes et entre les enfants et les adultes.

4. Une Assemblée générale des enfants :

Elle est animée par un enfant sous la supervision d'un adulte et permet de consulter les enfants directement, afin d'analyser leurs perceptions et leurs idées pour les inclure systématiquement dans les processus décisionnels. L'AG des enfants peut s'organiser sous forme d'ateliers pour les aider à développer leurs idées et donner la priorité aux problèmes qu'ils veulent soulever.

Pour préparer cette AG des enfants, les adultes aident les enfants à formuler leurs besoins et à les exposer ; à calibrer leurs attentes, car il est important que les enfants aient des attentes réalistes afin de ne pas être déçus par le processus. Enfin, en collaboration avec le groupe sociocratie, les adultes font en sorte que les enfants arrivent à leur AG dans la dynamique de confronter leurs idées et de planifier leurs contributions.



On a de bonnes discussions
où le pontif l'emporte.
Nabil



Nos enfants dessinent leur futur habitat

5. Une libre adhésion :

La participation des enfants ne peut faire l'objet d'aucune contrainte. En revanche, les parents et les autres adultes résidents sont soucieux de développer des formes accessibles et susceptibles d'intéresser les enfants, eu égard à leur âge et leur degré de maturité.



Régie immeuble : aujourd'hui et demain, qui pourrait faire quoi ?

La **régie immeuble**, comme nous l'avons baptisée, a pour objectif la bonne maintenance de l'immeuble, de manière économe tout en respectant les normes en vigueur. Elle invite tous les résidents à rendre l'immeuble convivial et ordonné, en particulier les espaces partagés.

Pour la gestion économique et financière de la Coopérative SAS, certains se sont d'ores et déjà déclarés intéressés à participer à des formations spécifiques permettant le bon fonctionnement de l'immeuble, auprès de centres de formations tel que l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) : Sylvie, Corinne...

La régie d'immeuble sera sous la responsabilité d'un des membres du comité de gestion.

Pour la **maintenance du bâtiment**, ce pôle rassemblera les personnes chargées, soit d'intervenir

directement pour les petites réparations, soit de faire appel à des intervenants extérieurs spécialisés pour les mises en état plus importantes ou spécialisées, telles que l'ascenseur, le génie climatique, la distribution électrique et celle de l'eau. Chaque année, un budget sera voté pour les petites réparations et l'équipement d'entretien.

Aujourd'hui, cette régie pourrait d'ores et déjà s'appuyer sur les compétences pratiques de Jacques, régisseur lumière et vidéo, ayant les habilitations électriques, et Griet pour les aspects manuel et technique (CAP accessoiriste, formation accroche et levage). Évidemment, dans le respect des normes de sécurité.

Un second volet organisationnel concerne l'entretien des espaces partagés intérieurs et extérieurs et le planning de leurs usages. Via l'association HP Caravane, nous gérons le planning et l'entretien de l'espace dédié aux associations de quartier, la chambre d'amis et toute autre activité de partage comme une bourse d'échanges, l'auto-partage, etc.

La communication de la régie se fera par un affichage dans les points infos de l'immeuble. En complément, la Coopérative prévoit aussi la création de son propre site internet, permettant d'informer les habitants sur les plannings des espaces partagés, les informations pratiques facilitant la vie et la bonne harmonie de tous, le travail quotidien de l'équipe régie



Jacques explique le fonctionnement de la régie immeuble



Parfois c'est la fête !

d'immeuble.

Aujourd'hui seraient mobilisés Nabil, expert en outils informatiques, Liliane, Martine, Dominique pour la permaculture dans les espaces verts extérieurs et le jardinage, Abdou pour le compost... et également pour la communication Marie-Laure, Guillaume, Marie, Sylvène, Marion, Carmen, Berty, Aline, Sylvie, Joe...

Nous n'oublions pas les **relations extérieures**, sachant que les coopératives d'habitants sont encore très peu nombreuses en France et qu'elles sont très sollicitées pour des entretiens, des reportages, des visites...

Nous nous inscrirons comme membres actifs dans les réseaux locaux et nationaux de l'habitat participatif : déjà Martine et Sylvie sont membres de la Coordin'action nationale de l'Habitat Participatif. La Caravane participera systématiquement aux journées portes ouvertes nationales et européennes ainsi qu'à toute action de promotion de ce type d'habitat.

Et en cas de renouvellement des coopérateurs, nul doute que d'autres personnes seront amenées à les remplacer.

Enfin, pour renforcer la bonne cohésion et la solidarité entre tous les résidents, il sera organisé deux fois par an, dans un esprit festif, des travaux collectifs décidés par tous et visant à améliorer le bien vivre ensemble : aménagement de la salle polyvalente

ouverte au quartier, jardinage... Il va de soi que la parole de nos enfants sera prise en compte, notamment pour ces moments collectifs.

La gouvernance partagée en pratique

Dès la première étape, le groupe a souhaité fonctionner selon les méthodes de la **communication non violente** et de la **sociocratie** (gouvernance des associés) ou gouvernance partagée.

Une partie des membres avait déjà suivi des formations et pour permettre à tous les autres de se former également, le groupe a décidé de faire appel à une intervenante extérieure pour une journée de formation. Le groupe a choisi l'Université du Nous qui accompagne des structures comme Colibris, Enercoop et plusieurs habitats groupés dont la Communauté de l'Arche, le Hameau du buis et Ecoravie.

Cette journée a permis un diagnostic de notre groupe du point de vue de son organisation et de ses prises de décision. Cela a abouti à l'adoption d'une coordination tournante pour les plénières, ainsi que l'appropriation des méthodes qui sont :

La prise de décision par consentement

Ce processus suit différentes étapes (voir schéma) :

0. présentation de la proposition soumise à décision
1. clarifications
2. ressentis
3. amendements
4. objections
5. bonification de la proposition
6. célébration de la prise de décision.

L'élection sans candidats

Ce processus permet de décider qui prendra la responsabilité d'un rôle, d'un poste ou d'une fonction. L'élection sans candidat est aussi une façon de soutenir et d'encourager un participant pour prendre sa place au sein du cercle et de nourrir notre besoin de reconnaissance. Le processus est le suivant :

0. définir la fonction, lister les critères de choix, défi-

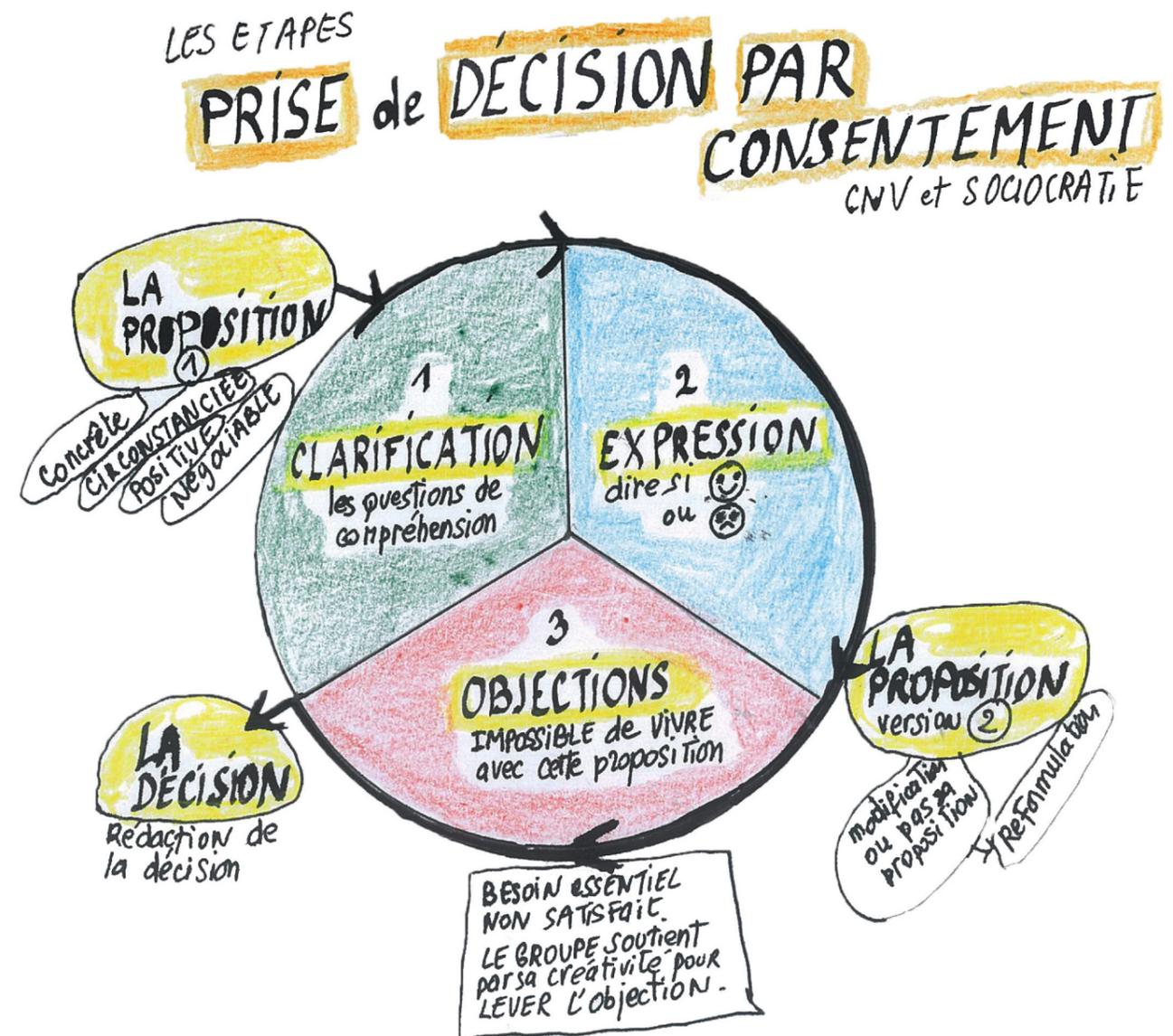
nir le mandat

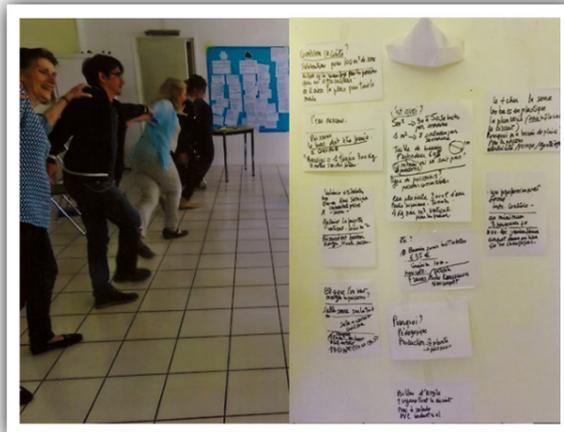
1. voter sans anonymat
2. dépouillement avec explication de vote
3. report de voix
4. proposition de choix entre les nominés
5. objections sur la personne pressentie
6. bonification sur les objections et demande de son accord à la personne pressentie
7. célébration.

Ce processus a été mis en place notamment pour les rôles liés aux relations extérieures avec de forts enjeux.

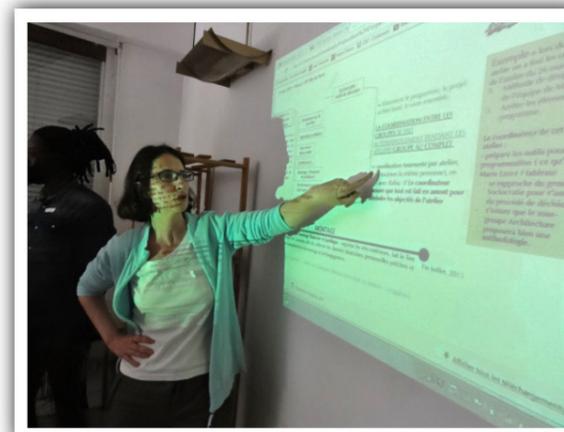
La méthode des 6 chapeaux

Inventée par Edward De Bono, c'est une méthode pour identifier des solutions sur des sujets complexes en 6 tours de table (voir le chapitre Cohésion du groupe). Cette méthode a été choisie pour préparer les sujets comme les logements accompagnés, l'aquaponie, le texte proposé par le groupe Bien vivre bien vieillir sur la vigilance...





14 juillet : préparation de la décision sur l'aquaponie
Chapeau blanc : les faits



Formation samedi 30 mai
2ème étape
Une proposition d'améliorations :
Clarification sur la méthode d'organisation des plénières



Formation samedi 30 mai avec Lydia Pizzoglio de L'Université du Nous
Diagnostic collectif de notre organisation et de nos prises de décision
1er étape, avec la méthode des 6 chapeaux (cf chapitre Cohésion du groupe)



Le Cercle :
C'est un espace de communication dans lequel nous prenons des décisions nécessaires pour nous mettre en action, faire appel à notre créativité, à notre courage de nous affirmer, résoudre un problème, gérer des conflits, nous encourager à prendre des responsabilités



Le cadre relationnel
Bienveillance – Confidentialité – Responsabilité – Ecoute



14 juillet : préparation de la décision sur l'aquaponie
Chapeau rouge : les émotions



25 août : dispositif de vigilance proposé par le sous-groupe « bien vivre-bien vieillir »
Concertation des deux animatrices du jour pour la synthèse de la séance chapeaux

Règlement de vie commune

Ce texte présente les règles que devront suivre les habitants de l'habitat participatif Caravane. Cet habitat se définit comme un lieu de vie chaleureux et convivial, où des initiatives écologiques et sociales peuvent germer et s'enraciner.

*C'est parce que c'est un groupe qui s'est formé en gouvernance partagée. La CNV et la Sociocratie sont fondamentales !
Corinne*

Chapitre 1 : Convocation et fonctionnement de l'Assemblée générale et le comité de gestion

En conformité avec les statuts, ci-après sont précisés les attributions et le fonctionnement des deux instances prévues : l'Assemblée Générale et le Comité de Gestion de la Coopérative Caravane.

Article 1 : Assemblée Générale

L'Assemblée Générale ordinaire comprend tous les membres de la Coopérative et se réunit au moins 4 fois par an, au printemps, en été, en automne et en hiver. Un mois au moins avant la date fixée, les membres de la Coopérative sont convoqués par le Comité de Gestion, en la personne de son Secrétaire général, par tout moyen de communication. L'ordre du jour est établi par le Comité de Gestion et indiqué sur les convocations.

Les délibérations de l'AG sont menées, conformément à la Charte de gouvernance, en suivant un protocole « sociocratique » de discussion permettant l'expression la plus large des faits, arguments et objections, et la recherche du consentement de tous. Toutefois, en particulier dans des situations d'urgence, en l'absence constatée de consentement, l'avis majoritaire l'emporte selon le principe de 1 coopérateur A égale 1 voix. Dans ce cas, toutes les objections sont notées et retravaillées ultérieurement.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, se prononce sur le rapport moral ou d'activité et sur

les comptes de l'exercice financier. Ne devront être traitées, lors de l'AG, que les questions soumises à l'ordre du jour.

Dans le cas d'une modification des statuts, de fusion avec une autre association, de dissolution, ou sur la demande de la moitié des membres inscrits, le Secrétaire général doit convoquer une Assemblée générale extraordinaire dans un délai d'un mois.

Article 2 : Définition du Comité de Gestion

Le Comité de Gestion est une structure instituée par les statuts de la Coopérative. Il est chargé de la gestion administrative, humaine et technique de la Coopérative. Il est constitué de 7 membres titulaires de parts sociales A définis dans les statuts. Tout associé peut assister à ses réunions. Il est présidé par un Secrétaire général qui pilote son travail, assisté d'un coordinateur et comprend un trésorier chargé des comptes de la Coopérative. Ces trois responsables sont choisis par l'Assemblée générale pour une période d'un an renouvelable. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, en session ordinaire ou extraordinaire.

Le Comité de Gestion se réunit autant de fois que nécessaire sur proposition de 3 de ses membres au minimum, mais au moins une fois par mois. En cas d'empêchement, ses membres peuvent être remplacés par d'autres associés.

Il rend compte de ses décisions aux deux copropriétaires de l'immeuble partagé : la Coopérative Caravane et le bailleur des logements sociaux, qui le supervisent et doivent approuver ses décisions, notamment son budget de fonctionnement. Dans un esprit conforme à notre charte de gouvernance, le consentement des deux parties dans la prise de décision sera recherché.

*J'ai expérimenté que cela ne se faisait pas sans conflits... mais qu'à la fin le groupe Caravane s'unifiait pour son propre projet
maria*

Article 3 : Missions du Comité de Gestion

- Confier à l'association HP Caravane la gestion des activités proposées dans la salle polyvalente par des Caravaniers et des personnes extérieures, en particulier la tenue du planning d'occupation de la salle et la fixation du montant de la participation aux frais pour couvrir les charges ;
- Gérer le planning et les conditions financières d'occupation de la chambre d'amis ;
- Mettre à disposition des outils de gestion dans la salle polyvalente permettant de noter remarques et suggestions sur d'éventuels dysfonctionnements ou améliorations à apporter ;
- Gérer le planning de l'utilisation de la buanderie et de son entretien ;
- Déterminer les tours de ménage et la gestion de l'ensemble des espaces communs de l'immeuble ;
- Faire la médiation en cas de litiges entre les habitants ;
- Disposer d'une caisse de gestion pour acheter le matériel et les consommables utiles au bon fonctionnement de l'immeuble et aux tâches d'entretien ;
- Organiser les journées de travaux communs.

Article 4 : Fonctionnement du comité de gestion

En préparation des réunions du Comité de Gestion, le coordinateur recueille les points à aborder qu'il envoie au Secrétaire général en vue de la constitution de l'ordre du jour. La prise de décision par consentement est favorisée. Certaines décisions pourront se prendre par un vote à la majorité simple des présents en cas d'urgence à décider, et après accord de la majorité du comité de gestion. Dans ce cas, toutes les objections seront notées et retravaillées ultérieurement.

En fin de réunion, un relevé de décisions avec les actions à mener sera rédigé et envoyé aux habitants. Si une décision ne convient pas à un habitant et qu'il peut apporter des éléments nouveaux au débat, le point sera repris lors du comité de gestion suivant.

Le président initie des moments de convivialité réguliers (repas commun ou autres initiatives une fois par mois par exemple).

C'est un cheminement, parmi Vous, qui me permet de ressentir comment je vais donner sens à la Vie qui me reste à vivre.
Liliane

Chapitre 2 : Gestion de la maison commune

Article 5 : Gestion des espaces partagés

Les lieux partagés de l'immeuble constituent des endroits de convivialité que tout ménage de coopérateur peut utiliser à sa guise pour peu qu'il en prenne soin, respecte le planning, les lieux et le matériel, et ne perturbe pas la tranquillité de l'immeuble dans son ensemble.

Article 6 : Salle polyvalente et activités extérieures

La salle polyvalente du rez-de-chaussée ouverte au public sera conçue, équipée et utilisée dans le strict respect des normes et de la réglementation en vigueur. Son utilisation ou celle du jardin par toute personne ou organisation extérieure est soumise à l'adhésion à l'association HP Caravane et à l'élaboration d'une convention pour les organisations. Il sera demandé aux gérants d'activités payantes de contribuer aux frais des charges de la salle.

Article 7 : Chambre d'amis

La chambre d'amis permet d'accueillir des amis de passage de manière ponctuelle ou de la famille proche d'un des résidents. Les cas particuliers, notamment sur les délais d'accueil plus longs, doivent être validés en comité de gestion.

L'occasion unique à Paris d'être créateur de son logement.
Marie-Laure

Article 8 : Laverie et buanderie

Leur utilisation est organisée par un planning élaboré par les habitants. Chaque utilisateur veille à vider intégralement les poches de ses vêtements avant de les mettre dans la machine et à récupérer son linge dès la fin du cycle de lavage. Les produits de lessive sont fournis par les utilisateurs. Les produits écologiques seront privilégiés. Les sols et machines sont nettoyés une fois par mois selon le planning défini par le comité de gestion.

quand j'ai vu l'emplacement, j'ai été fascinée par le terrain et j'ai ressenti une émotion profonde.
Valérie

Article 9 : Caves et espaces de rangement

Il est de la responsabilité de chaque habitant de veiller à la fermeture à clé des portes du sous-sol. Il n'est pas permis d'y entreposer des produits dangereux ou malodorants. Ne rien entreposer en dehors des emplacements réservés à cet effet.

Pour des raisons de sécurité, les voies de circulations doivent rester libres.

Article 10 : Terrasses et balcons

Éviter de d'entreposer d'encombrants ni de rangements trop volumineux. Pour des raisons esthétiques et de sécurité ne pas installer d'antenne émettrice et/ou réceptrice ou de radiodiffusion sonore, parabolique ou autre, sur les façades et balcons de l'immeuble.

Outre les ménages de saisons, le nettoyage des terrasses et des balcons est organisé par étages entre voisins d'un même étage. L'étage comprend terrasses, balcons et escaliers descendants.

Article 11 : Local à vélos

Le local à vélos ne contient que les cycles utilisés plusieurs fois par semaine. Les vélos de loisirs sont rangés au sous-sol dans l'espace qui leur est réservé. Le local à vélo est nettoyé deux fois par an par l'ensemble des usagers lors des journées de travaux collectifs.

Article 12 : Local poubelles et ordures ménagères

Le local et les poubelles sont nettoyés selon le planning défini par le comité de gestion.

Chaque habitant s'engage à :

- trier au mieux les déchets valorisables (verres, papier/cartons, plastiques, compost...) en les déposant dans les conteneurs prévus à cet effet.
- éviter les emballages superflus.
- jeter les ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet, en s'abstenant d'y jeter des résidus ménagers liquides, objets susceptibles d'enflammer les détritiques et d'une manière générale, tous les objets pouvant présenter un danger potentiel. Les sacs utilisés seront étanches, solides et bien fermés.
- porter verres, objets encombrants, matériel électronique, huile, ampoules, piles dans les déchetteries spécifiques.

Article 13 : Jardin collectif

Les habitants devront respecter le bon état des espaces verts, plantations, fleurs etc. Le choix des plantations, notamment en étages, feront l'objet de concertations. Les produits phytosanitaires sont proscrits.

Article 14 : Bruits divers

Chacun doit veiller au mieux à la tranquillité de l'immeuble et ne pas gêner ses voisins par des bruits, tant dans les parties privatives que communes, sans

Partie 1 : Le projet de vie ~ B : Charte de gouvernance

omettre les terrasses et autres espaces communs ainsi que les espaces verts. Le Contrat Coopératif déterminera plus précisément les règles spécifiques et ce qui est autorisé exceptionnellement.

Article 15 : Espaces intérieurs privés

Le Contrat Coopératif déterminera précisément les attentions à porter sur certains aménagements collectifs (ventilation, compteurs, canalisations, conduits et équipements), les contrôles obligatoires et les aménagements personnels autorisés et interdits.



La Caravane habitat participatif,
dossier deuxième phase

Partie 2 : Le projet de construction

C : Programme du projet d'habitat

Exposé général : les points clés de notre démarche

Préambule

Notre programme se situe dans le prolongement de nos intentions affirmées dans notre dossier de phase 1. Plus encore, il renforce de manière significative certaines de nos intentions de départ, notamment par la création de paliers de convivialité et de circulations extérieures qui deviennent des lieux de rencontre.

La construction en hauteur permet de loger 18 foyers, de bénéficier d'espaces communs nombreux tout en rendant soutenable l'économie du projet.

1. Des espaces communs dédiés, qui permettent un projet de vie en commun

- Espaces dédiés spécifiquement à une vie en commun : cuisine et salle commune en terrasse, hall d'entrée ;
- Espaces dédiés spécifiquement aux enfants (petite enfance, enfance) ;
- Espaces mutualisés avec la mise en commun d'équipements pour la vie pratique et le bien-être de chacun : buanderie, cuisine, réserve alimentaire, caves, bibliothèque, bureau partagé, atelier de bricolage, salle de bien-être, coin piano ;
- Espaces dédiés à l'accueil temporaire : studio et chambre d'amis ;
- Espace dédié à une ouverture sur le quartier : le

local associatif traduit notre engagement collectif de faire partie de la vie locale ;

- Local commercial, qui signe notre participation à la Cité.

2. Une volumétrie et des espaces non-dédiés, transversaux, qui mettent en pratique la « vie ensemble » et qui suscitent des usages spontanés informels, permettant des appropriations éphémères

- Paliers et espaces de convivialité intérieurs très importants (170m² de surface de plancher - SDP - répartis sur 8 niveaux) ;
- Paliers et espaces extérieurs reliant tous les niveaux de logements, balcons, loggias communes, circulations extérieures (environ 180m² SDP), suscitant des activités de jardinage, des activités corporelles, spontanées et quotidiennes, des pauses café... ;
- Une volumétrie où la verticalité est transparente, où les regards peuvent se croiser de palier en palier, avec panneaux de verre, de la lumière, des escaliers ouverts, vides à l'intérieur de la structure et courants d'air traversant.

3. Un parti-pris de logements adaptés spécifiquement aux souhaits de chaque foyer, d'où une procédure de mise au point individuelle de chaque appartement

L'adaptation n'est pas simplement cosmétique, elle est verticale, horizontale, d'orientation, de luminosité. Ce parti-pris est en cohérence avec le projet de vie de chaque foyer - naissance d'un enfant, passage à la retraite... Il n'y a pas « d'étage courant » dans l'immeuble, ce qui est contraire aux habitudes les plus ancrées dans le monde de l'immobilier.

4. Un habitat volontairement dense et en hauteur

Tout se fait dans un rapport d'équilibre économique entre des espaces additionnels pour permettre la viabilité économique du projet d'habitat participatif - utilité de la densité qui rend le projet viable, utilité de la hauteur qui permet de créer un pourcentage important d'espaces partagés, sans sacrifier à cette nécessité de densité. Nous sommes dans la lignée de la phase 1, qui projetait de créer un maximum de logements sur cette parcelle relativement modeste.

5. Une mixité spatiale, le refus de compartimentage

Un habitat diffus, très social, où les frontières entre profils sont refusées. C'est un mélange des logements d'insertion avec des logements de coopérateurs, des jeunes avec des vieux, des petites surfaces avec des surfaces plus grandes, dans un ensemble comprenant des espaces ouverts et des espaces verts à tous les niveaux.

6. Modularité et réversibilité des espaces : c'est une exigence forte de notre programme

- a. Possibilité de rattachement et de détachement d'espaces contigus ou superposés qui peuvent se produire dans le temps ;
- b. « Chambres en plus ou en moins » du fait de la configuration requise.

La solution proposée par les architectes pour répondre à cette exigence consiste en une structure porteuse simple permettant le changement des affectations dans l'espace et dans le temps.

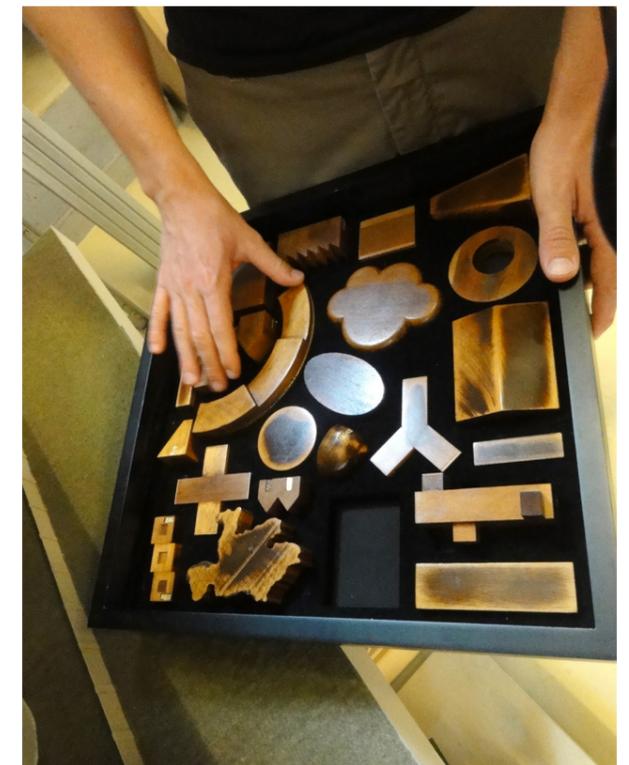
7. Une ambition écologique à tous les étages

Bioclimatique, volontairement « low tech ».

8. Un « immeuble jardin »

Avec de la verdure partout, permettant une activité de culture agricole de proximité. Faire la place au soleil, à la végétalisation, à l'air et à l'eau.

Nota : certains de ces éléments sont abordés plus en détail dans le chapitre « Parti-Pris Architectural ». L'adéquation entre le programme et le projet s'est faite par un processus itératif d'échanges entre MVRDV et le groupe Caravane.



Chez MVRDV, une boîte de formes diverses et variées qui préfigure la philosophie de notre future immeuble...

Description détaillée des espaces – spatialités, pratiques et usages

1. Principes généraux d'usage : accessibilité, éclairages, espaces verts protégés et terrasses

- Accessibilité totale du bâtiment par ascenseur aux personnes à mobilité réduite (PMR), y compris terrasses et jardin
- Toutes les circulations bénéficient d'un éclairage naturel, hors sous sol. Pas de point aveugle
- Spécifications de confort (thermique, acoustique, visuel) généralisées pour tous les caravaniers, pas uniquement pour les personnes âgées (voir volet « Bien vivre bien vieillir »)
- Empreinte écologique (voir volet « Ambitions environnementales et énergétiques »)
- Bâtiment bioclimatique (voir volet « Ambitions environnementales et énergétiques »)
- Jardin de 178m², dont 170m² minimum d'un seul tenant selon réglementation EVP (voir volet « Immeuble-jardin »)
- Tous les espaces partagés sont utilisés par l'ensemble des résidents de l'immeuble, indistinctement coopérateurs de Caravane (caravaniers) et locataires du bailleur social.

Tableau T1 - Récapitulatif du programme	Niveau	SDP/SU (en m ²)	SHAB (en m ²)
18 Logements	9 niveaux	1107	990
Espaces partagés	9 niveaux	249	167
Paliers de convivialité (estimation)	9 niveaux	170	pm
Terrasses et circulations extérieures (estimation)	9 niveaux	240	pm
Local commercial	rdc	47	44
Total surfaces du Programme		1813	1201

Total sous-sol (hors SDP)		190	
----------------------------------	--	------------	--

2. Les Logements

Deux catégories de logements sont prévues : les 14 logements des coopérateurs et les 4 logements du bailleur. L'immeuble sera une copropriété des deux entités, Caravane représentant 87% de la surface habitable et le bailleur 13%.

Tableau T2 - Total des 18 Logements Caravane et Bailleur	Nb de logements	Nb de personnes	SDP (m ²)	SHAB (m ²)	En % de la SHAB
Logements Caravane toutes catégories	14	28	963	861	87%
Logements Bailleur toutes catégories	4	6	144	129	13%
TOTAL	18	34	1107	990	100%

2.1 Logements des caravaniers

Le tableau ci-dessous présente les 14 foyers de coopérateurs. Chaque logement a fait l'objet d'une étude particulière où les futurs habitants ont pu exprimer leurs souhaits sur les superficies demandées ainsi que le mode d'habiter leur logement. Cette étude s'est déroulée au travers de questionnaires, d'ateliers et d'entretiens organisés par notre AMO Rabia Enckell (PUC). Les architectes ont formalisé et traduit dans leur projet le résultat de cette procédure. Cette démarche constitue l'une des caractéristiques forte de notre projet.

Tableau T3 - Profil des 14 Foyers Caravane	Catégorie	Nb de personnes	Type	SDP (en m ²)	SHAB (en m ²)
Marie-Laure Pelosse et Andrea Maver	PLAI	3	T4	94	85
Carmen Melgar	PLAI	1	T2	42	38
Sylvène Baroche	PLUS	2	T2	56	48
Lillane Plaquet	PLUS	1	T1	39	35
Houda et Nabil Abdelli	PLUS	3	T4	89	80
Marie Fourcin et Guillaume Raoul	PLS	3	T3	76	65
Aline Peltier et Abdou Ndiaye	PLS	4	T5	90	81
Sylvie et Joe Rabie	PLS	2	T3	69	62
Griet De Vis et Jacques Guinet	PLS	3	T4	82	74
Marion Barrault	PLS	1	T2	44	40
Corinne Amson	PLI	1	T3	57	51
Aline et Albert Turquier	PLI	2	T3	70	63
Martine Scrive	Libre	1	T2	72	65
Dominique Jaulmes	Libre	1	T3	82	74
TOTAL	14	28	14	963	861

Le tableau T4 illustre la mixité sociale du futur habitat participatif.

Tableau T4 - Répartition des logement Caravane par catégorie	Nb de logements	SDP (en m ²)	SHAB (en m ²)	% de SHAB
Libre	2	154	139	16%
PLI	2	127	114	13%
PLS	5	362	322	37%
PLUS	3	184	163	19%
PLAI	2	137	123	14%
TOTAL	14	963	861	100%

2.2 Les logements Bailleur social

Parmi les 4 logements sociaux présentés dans le tableau (Tableau T5), il est prévu 3 logements avec accompagnement social (voir le volet « Logements accompagnés »), dont la superficie correspond aux demandes des associations qui sont candidates à l'hébergement dans ces logements des personnes en insertion.

Le quatrième logement bailleur est un T2 de 35m². Situé en rez-de-chaussée, ce logement bénéficie d'une accessibilité PMR à partir du jardin.

Tableau T5 - Profil des 4 logements Bailleur	Catégorie	Nb de personnes	Type	SDP (en m ²)	SHAB (en m ²)
Très Social (logement avec accompagnement social)	PLAI	1	T1	29	26
Très Social (logement avec accompagnement social)	PLAI	2	T2	37	33
Très Social (logement avec accompagnement social)	PLAI	1	T1	42	38
Social PLAI	PLAI	2	T2	36	32
Total	4	6		144	129

2.3 Répartition des logements dans les 9 étages

Chaque niveau de logements est différent composé de 2 ou 3 appartements répartis autour d'un palier de convivialité.

2.4 « Une pièce en plus, une pièce en moins »

Certains logements sont modulables sur le principe d'une pièce en plus rattachable selon l'évolution des besoins. La réversibilité des espaces est assurée

en modifiant les limites séparatives : exemple d'une chambre rattachable à l'appartement voisin par modification des accès, possibilité d'ouverture sur la circulation d'étage, pareillement pour les duplex et triplex. Exemples des logements de Griet et de Jacques, de Martine, de Marie-Laure et d'Andrea, de Dominique, d'Aline et de Berty.

3. Les espaces partagés

La programmation des espaces partagés a fait l'objet de plusieurs discussions et concertations autour du projet de vie des foyers de Caravane. L'usage de ces locaux, leur localisation et leur superficie sont le résultat de compromis dégagés à la suite de ces discussions, dans le respect de notre charte de gouvernance.

Ces espaces sont répartis dans différents niveaux de l'immeuble, afin de diffuser sur l'ensemble du bâti des lieux de rencontre et d'activité qui donnent un contenu concret au concept du vivre ensemble. Cette réalisation est conforme aux engagements pris lors de la phase 1 de la consultation de la Ville de Paris.

Tableau T6 - Espaces partagés	Niveau	SDP (en m ²)	SHAB (en m ²)
Hall	RDC	30	pm
Local Vélo 1	RDC	17	0
Local Associatif	RDC	58	52
Local propreté	RDC	12	pm
Bureau partagé	R+1	16	14
Studio d'Amis / espace partagé	R+2	21	18
Espace petite enfance et enfance	R+3	31	28
Chambre d'amis	R+5	15	13
Cuisine / Salon Commun	R+9	48	42
Total espaces partagés		249	167

3.1 Les espaces partagés en rez-de-chaussée : local associatif, hall, local vélos, local propreté

- **Le local associatif** est spécifiquement dédié aux activités ouvertes sur le quartier. Il est composé d'une salle à usage polyvalent de 52m² (non classé ERP), divisible en deux, d'un bloc sanitaire, office-cuisine (moins de 20kw) et de rangements pour les activités. Son entrée principale est de plain-pied à partir de la rue Sorbier, avec une accessibilité PMR. Ce local est largement vitré et l'accès au

Partie 2 : Le projet de construction ~ C : Programme du projet et ouverture sur le quartier

jardin est fonction des activités qui s'y déroulent. Son utilisation est programmée pour des actions, des réunions et des formations animées par les associations porteuses de projets type Amap, Répar'Café, ateliers, bricolage, coiffure, sport et bien-être (cf volet « Ouverture sur le quartier »). Sa liaison est également directe avec le hall d'entrée de l'immeuble pour l'usage des caravaniers.

- **Le hall d'accueil (30m²)** est un espace réservé aux Caravaniers. L'accès de l'immeuble se fait à partir de la rue Sorbier en traversant le jardin, comprenant un espace largement vitré sur jardin, avec boîtes aux lettres et panneaux d'affichage et une liaison directe avec le local associatif. Les étages et le sous-sol sont desservis par l'ascenseur dans le hall, avec un accès au sous-sol par escalier intérieur.
- **Le local vélos et poussettes** est situé en prolongement du hall d'accueil avec 17m² en rdc (et 16m² supplémentaires en sous-sol), en conformité avec les dispositions réglementaires.
- **Le local propreté (12m²)** est attenant au hall et dispose d'un accès direct et de plain-pied rue Sorbier.

3.2 Espaces partagés dédiés : bureau partagé, espace enfants, chambres d'amis

- **Bureau partagé** : espace ouvert sur le palier, équipé de matériel bureautique (imprimante, ordinateur) et un coin café. Ce bureau servira de secrétariat pour les tâches de gestion de la coopérative et du local associatif.
- **Espaces dédiés aux enfants** (petite enfance, enfance), bienvenus pour la vie des foyers ayant des enfants en bas âge (2 naissances enregistrées depuis le début de la consultation), mais aussi pour les enfants plus âgés qui ont besoin d'un espace à eux pour jouer et se rencontrer.
- **Espaces dédiés à l'accueil temporaire** : un studio d'amis de 21m², comprenant un bloc sanitaire-douche, et une chambre d'amis pour les visiteurs des habitants. Ces deux espaces auront une utilisation temporaire dans la journée pour certaines activités des résidents telles que atelier, travail, réunion, bien-être...

3.3 Le toit terrasse : le cœur du projet (cuisine, salle commune, terrasse)

Le dernier étage, avec son toit, comprend des espaces dédiés spécifiquement à la vie des résidents. Il comprend une cuisine et une salle commune en terrasse permettant de prendre des petits déjeuners et des repas avec une vue dégagée sur la place Gambetta, le Père-Lachaise et tout Paris.

- **La salle commune (48m²)** réservée aux résidents, de plain-pied avec les terrasses, accessible par ascenseur pour une utilisation au quotidien - espace partagé, cuisine commune, espace repas et bar
- **Activités partagées des résidents** : activités de bien être et de sport, atelier, réunions...
- **Bloc sanitaire et rangement**
- **Utilisation occasionnelle**, à l'initiative et sous la responsabilité d'un résident pour son propre usage : Expositions, réunions, fêtes privées et familiales, accueil de la tribu familiale
- **Terrasses et jardins** - en prolongement de la salle commune et aussi de l'étage inférieur
- **Agriculture de proximité**, serre, installation expérimentale d'aquaponie (voir volet « Immeuble jardin »).

3.4 Les espaces partagés intérieurs : paliers de convivialité et circulations intérieures

Les paliers de convivialité et circulations intérieurs, très différents d'un étage à l'autre, ont chacun une personnalité particulière. Les chiffres donnés constituent encore des estimations qui devront être ajustées en phase de réalisation.

Tableau T7 - Paliers de convivialité et circulations intérieures	Niveau	SDP (en m ²)	SHAB (en m ²)
Paliers de convivialité et circulations intérieures (estimation)	sur 8 niveaux	170	pm
Total terrasses et circulations intérieures		170	pm

L'espace partagé intérieur est à géométrie variable. Il dessert les logements des étages, constituant de vrais paliers dont les usages et la spatialité pourront évoluer dans le temps, suivant les besoins des habitants et de la vie de la coopérative :

- agrandissement des espaces privatifs des loge-

ments (jeux, canapés, stockages temporaires...)

- agrandissement des usages collectifs liés à la vie commune des résidents
- espace de convivialité de type « petits salons » dédiés selon les niveaux à différents usages tels que bibliothèque, piano, vélo d'appartement et aussi des rangements d'équipements mutualisés (outils, échelle, équipements culinaires...)
- espaces mutualisés avec la mise en commun d'équipements pour la vie pratique et le bien-être de chacun.

3.5 Les espaces partagés extérieurs : paliers de convivialité et espaces partagés extérieurs

Dans ces espaces seront développés des projets d'agriculture et d'expérimentation (voir volet « Immeuble jardin »). Ils participent de la performance bioclimatique du bâtiment.

Tableau T8 - Terrasses et circulations extérieures	Niveau	SDP (en m ²)	SHAB (en m ²)
Loggias, balcons et circul. (estimation)	sur 8 niveaux	180	pm
Terrasse 9ème (estimation)	R+9	60	pm
Total terrasses et circulations extérieures		240	pm

3.6 Le sous-sol

Le sous-sol de 190m² SDP (voir tableau T9) comprend des espaces mutualisés pour la mise en commun d'équipements destinés à la vie pratique et le bien-être de chacun : buanderie, atelier de bricolage, salle de bien-être, dépôts mutualisés, caves.

Tous les locaux sont accessibles par ascenseur. Cet espace mutualisé est réservé aux résidents de l'immeuble.

Tableau T9 - Sous-sol (hors SDP)	Niveau	Surfaces m ²
Local Vélo 2	Sous-sol	16
Buanderie	Sous-sol	15
Salle de bien-être	Sous-sol	15
Atelier bricolage	Sous-sol	18
Locaux techniques	Sous-sol	15
Caves	Sous-sol	50
Local matériel jardinage	Sous-sol	12
Réserves alimentaires, équipements	Sous-sol	10
Circulations et cloisons	Sous-sol	39
Total sous-sol (hors SDP)		190

3.7 Le local commercial (tableau T10)

Un local commercial est prévu au rez-de-chaussée, situé à l'angle de la rue Sorbier et Gasnier-Guy, avec accès direct et de plain-pied à partir de la rue Sorbier, comprenant un bloc sanitaires et des espaces pour les rangements. Ce local est totalement indépendant des autres espaces constituant l'immeuble.

Tableau T10 - Local commercial	Niveau	SDP (en m ²)	SHAB (en m ²)
Local Commercial	RDC	47	44
Total surface local commercial		47	44

Vécu groupe architecture

Le groupe Architecture

Le groupe Architecture s'est constitué autour des trois architectes de la Caravane : Andrea Maver, Joe Rabie et Aline Rocher, entourés de membres volontaires pour éviter les discussions trop techniques entre spécialistes !

Il faut également souligner la présence bénéfique de notre AMO Rabia Enckell qui, grâce à son expérience dans la promotion immobilière et sa spécialisation dans l'habitat participatif, a su piloter intelligemment le parcours du groupe vers des solutions à la fois réalistes et ambitieuses.

L'atmosphère de travail a tout de suite été stimulante et active. Le groupe a avancé d'un bon pas, sans se laisser bloquer par des divergences internes. Les contraintes et obstacles ont été levés au fur et à mesure des discussions, sans être jamais antagonistes. L'esprit de coopération a toujours dominé l'atmosphère de travail.

La méthode

Très vite, le travail s'est centré sur la programmation des espaces, vu que la partie strictement architecturale serait prise en charge dans un deuxième temps par l'architecte sélectionné.

Le travail s'est concentré sur les points suivants :

- « **Chacun son logement** » : la définition de chaque foyer en m², tenant compte de ses souhaits et de ses moyens
- **L'écologie** : l'empreinte écologique du bâtiment, et les mesures à prendre pour tenir compte de l'environnement dans la vie quotidienne
- **Les espaces partagés** : reprise de la phase 1 et concrétisation des intentions, illustrations, enquêtes et questionnaires, travail sur mini-maquettes.
- **L'intégration de l'agriculture urbaine** dans un bâtiment de logements.



Atelier organisé par Rabia pour que chacun élabore le plan de son appartement

Quand les architectes extérieurs ont été choisis (MVRDV), à la suite d'une consultation où le choix final fut unanime, le groupe Caravane a pris une nouvelle tournure (voir texte sur le choix de l'architecte, plus loin).

Un mode de fonctionnement a été mis en place par MVRDV, sur la base de leur modèle habituel de conception, relativement sophistiqué et bien rodé par plusieurs années de travail aux quatre coins du monde.

Chaque appartement a été conçu selon une typologie particulière, avec une répartition des espaces et des cloisons à chaque fois différente. Cela s'est fait après quelques séances de pédagogie sur ce que signifie le terme « habiter ». Résultat : des appartements étonnants, avec un côté presque poétique, en tout cas adapté à un désir particulier : le « boomerang », le « totem », la « bulle », la « tribune », la « cabane »... Selon MVRDV, il faut pouvoir visualiser en 3D chaque logement comme un objet.

Rotterdam

Un double voyage à Rotterdam, au siège de MVRDV, a permis de toucher du doigt cette méthodologie particulière, de la voir à l'œuvre et d'aider les Caravaniers à l'adopter, ce qui fut fait avec enthousiasme.

Les esquisses

Le résultat, ce fut trois esquisses successives qui représentent autant de va-et-vient entre les architectes et l'ensemble des Caravaniers, Rabia Enckell et le groupe Archi jouant le rôle de médiateur, d'explicateur et d'aiguillon.

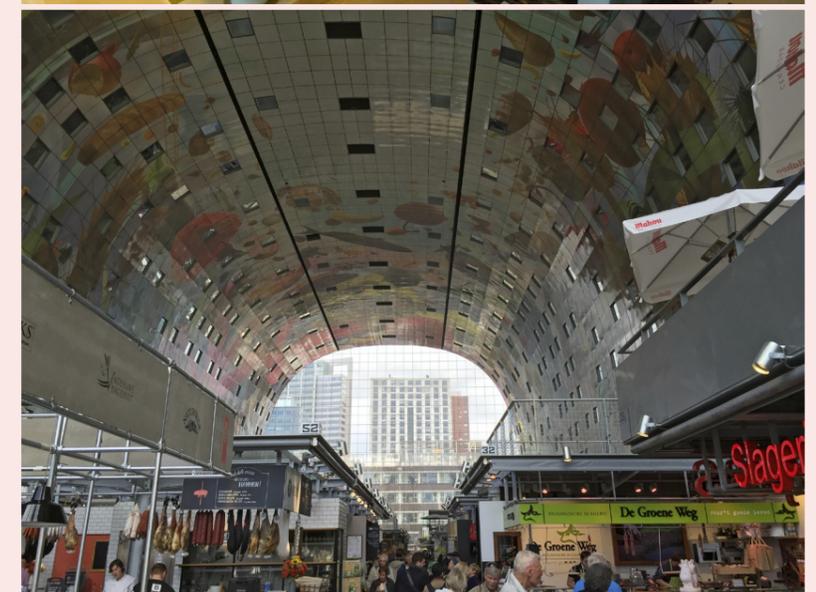
La première esquisse a posé le choix de se déconnecter de l'immeuble mitoyen et de décider de la capacité et de la volumétrie du bâtiment. La solution de la plus grande hauteur possible s'est imposée, ainsi que la dimension de l'espace vert protégé (EVP).

La deuxième esquisse, c'est la proposition prenant en compte les indications du programme de chaque logement, aboutissant à une typologie des logements. Cette deuxième esquisse a donné lieu à plusieurs contestations, notamment la cage d'escalier intérieure fermée du fait de la sécurité incendie, peu favorable aux contacts et échanges entre niveaux. Schématiquement nous avons « une façade pleine et des espaces intérieurs creux ».

La troisième esquisse, celle qui a été finalement adoptée, prend le contrepied de la deuxième : les escaliers ont été mis à l'extérieur avec pour conséquence de permettre à la fois beaucoup de « vides » et beaucoup de « paliers ». C'est l'originalité de ce projet. Cet équilibre entre paliers intérieurs et extérieurs, présents à chaque niveau, permet une déambulation et donne à ce bâtiment un format unique. Sa présentation a été applaudie par tous les futurs habitants. L'architecte s'est également attaché à

densifier le bâtiment, afin de rentrer dans l'objectif financier de la future coopérative. Cette étape fut intéressante dans la mesure où chaque foyer s'est réapproprié l'espace de son logement, parfois en rechignant, parfois dans l'euphorie. C'est à ce stade que les espaces partagés ont trouvé leur place définitive, dans les différents étages, dans leur localisation et dans leur usage.

Les architectes voyers qui ont pu examiner la première et la troisième esquisse ont donné leur approbation et exprimé leur satisfaction.



Visite chez l'agence de MVRDV à Rotterdam. Le Markthal, un de leurs projets, est un marché couvert construit récemment, plébiscité par les habitants de la ville.

Ouverture sur le quartier et activités socio-culturelles et économiques

La démarche d'ouverture sur le quartier de l'HP Caravane se décline en 4 axes majeurs :

1. Les activités en amont de l'aménagement dans l'habitat ;
2. Les activités dans la salle polyvalente portées par les habitants ;
3. Les activités dans la salle polyvalente portées par des associations partenaires ;
4. Les activités portées par les membres de l'HP Caravane dans le quartier.

1. Les activités en amont de l'aménagement dans habitat

Dès le début de la phase 2, notre volonté d'insertion dans le quartier s'est manifestée par :

- Trois rencontres avec Mme Le Dû, Présidente du Conseil syndical de l'immeuble voisin et cinq autres propriétaires que nous avons tenus au courant de l'évolution de notre projet. Mme Le Dû nous a parlé de l'histoire du quartier et de la construction de son immeuble.
- La tenue de toutes nos réunions au sein de la MDA du 20ème.
- Le partage de leur connaissance du quartier par certains membres du groupe qui y habitent ou le connaissent déjà bien : Marie-Laure et Andrea, Abdou, Dominique, Carmen.
- Plusieurs rencontres avec des habitants, des insti-

tutions et des acteurs associatifs du quartier pour mieux cerner les différentes activités et les éventuels besoins.

Pendant le chantier, inviter le quartier à nous découvrir...

Nous avons fait le constat que nombre de chantiers sont lancés sans que les populations riveraines connaissent le projet, tandis qu'elles en subissent les désagréments (bruits, circulation, échafaudages etc.). L'HP Caravane souhaite procéder de façon plus participative en impliquant les habitants riverains durant le processus de construction. C'est dans cette optique que nous sommes convenus d'un partenariat avec « Plateau d'été » (plateaudete.fr).

A travers ce partenariat, nous avons l'intention d'organiser des moments festifs sur le chantier. Ce sera à travers des ateliers participatifs, des expositions



Carmen porteuse du projet de coiffure solidaire

à ciel ouvert, des micro-événements, et d'échange que nous comptons impliquer nos futurs voisins dans la construction de notre immeuble. Toutes les précautions réglementaires liées à la sécurité du chantier seront évidemment prises.

2. Les activités au sein de la salle polyvalente portées par les habitants et ouvertes à tous, en cohérence avec notre projet phare « Bien vivre, bien vieillir »

Coiffure solidaire (1 jour par semaine)

Au cours de nos démarches pour mieux connaître le quartier nous avons appris que, dans le jardin partagé de la rue Gasnier-Guy, il y eut une activité de coiffure solidaire. Celle-ci s'est arrêtée, au grand regret des personnes qui en avaient fait un moment privilégié, l'occasion de retrouver le plaisir de prendre soin de soi. Cette défunte activité, porteuse de sociabilité et de solidarité, renaîtra grâce à Carmen, coiffeuse. Aujourd'hui à la retraite, elle se propose de coiffer des personnes en difficulté physique et financière, une fois par semaine. Naturellement, notre préoccupation du recyclage imprènera cette activité de coiffure. Nous comptons collaborer avec l'association Solid'hair afin que les cheveux coupés soient récupérés et transformés en perruques pour des femmes atteintes de cancer.

Groupe de paroles « Préparer sa retraite » (2h par semaine)

Après un long parcours professionnel de psychologue, doublé d'un savoir tiré de sa propre expérience, Liliane mettra en place un groupe de paroles, et d'accompagnement pour les personnes en amont de la retraite. Le passage à la retraite nécessite une réorganisation, c'est une période charnière où il convient de réfléchir au sens nouveau à donner à notre vie à venir. Ce groupe de paroles ne sera pas une permanence destinée à traiter des démarches administratives mais un soutien aux futurs retraités afin qu'ils puissent oser une nouvelle vie. Liliane animera aussi un Atelier contes.

Les ateliers artistiques

Proposés par Marion, passionnée d'arts plastiques et visuels ; ils seront constitués de plusieurs volets :

- l'atelier arts visuels sera ouvert aux personnes de tous âges, débutants ou pas, ayant envie de rentrer dans un processus de création pour réaliser des œuvres individuelles ou collectives. Il consistera en l'apport de connaissances théoriques et de techniques pratiques (peinture contemporaine, photo, assemblage).
- l'atelier « Découverte d'un artiste contemporain » fera écho à l'actualité des expositions parisiennes et proposera de se familiariser, via projection vidéo et débat, à l'œuvre de l'artiste concerné.
- l'organisation de visites d'ateliers et d'expositions du 20ème arrondissement, notamment lors de l'événement annuel des Ateliers ouverts de Ménilmontant.

Chargée de production et de diffusion dans un théâtre parisien, Marie proposera de créer un collectif de spectateurs, ouverts à tous les habitants du quartier, notamment les personnes handicapées, pour découvrir les différentes structures culturelles du quartier et ainsi favoriser l'accessibilité de la culture à tous.



Un troc culturel, la batucada de Marie

Accessoiriste de spectacle vivant, **Griet**, proposera de façon ponctuelle un atelier créatif autour de matériaux de récupération, destiné aux enfants de l'immeuble et du quartier. Inspiré de la philosophie « each one teach » littéralement « chacun à quelque chose à nous apprendre », l'atelier sera un véritable creuset d'échanges où les objets retrouveront une nouvelle fonctionnalité, révélant aux participants une autre facette de leur durabilité.

Trocs culturels

Portés par **Guillaume** et **Marie**, nous organiserons des après-midis trocs culturels ouvertes sur le quar-



La nano-brasserie de Guillaume

tier pour échanger des livres, des CD, des vinyles, des affiches... Ces trocs culturels seront l'occasion de mieux se connaître, mais également de partager ses goûts et faire découvrir ses trouvailles à ses voisins, dans une ambiance musicale festive, l'organisation de concerts étant envisagée, notamment par l'accueil d'une batucada (fanfare) brésilienne amateur dont est membre Marie.

Bien être

Les ateliers de Chi Nei Tsang (massage des organes internes, intestin, foie, rate, estomac, pancréas, poumon... car le ventre est notre 2ème cerveau!) se dérouleront sur une demi-journée (en principe le samedi). Ils seront animés par une professionnelle diplômée, **Martine**. Dans le même esprit, elle proposera des ateliers de Qi Gong pour se maintenir en bonne santé à tout âge, et surmonter des difficultés passagères ou durables. Enfin, elle animera également des séances de méditation le soir.

Jardinage

En lien avec la réalisation de notre immeuble-jardin, végétalisé à tous les étages, deux jardinières à la main verte, **Carmen** et **Liliane** proposeront des activités de jardinage une fois par semaine de février à fin novembre. Pendant tout ce cycle, elles accompagneront un groupe (enfants et adultes, actifs et retraités) dans l'apprentissage des principes de la permaculture, des semis bio.

Brasserie participative

Guillaume proposera aux habitants de l'immeuble et du quartier, à l'aide d'une nano-brasserie ambulante, de venir brasser leur propre bière. Les déchets de la fabrication seront eux réutilisables pour le compost. L'embouteillage se fera à partir de bouteilles recyclées. Une initiative qui sera donc à la fois écologique, participative et joyeuse.

Découverte et visite de notre habitat participatif

En continuité avec les ateliers proposés pendant la période de chantier, nous organiserons régulièrement des portes ouvertes afin de faire découvrir au public notre habitat participatif.

3. Les activités portées par des associations partenaires dans notre salle polyvalente du rez-de-chaussée

Répar'café

Nous poursuivons l'idée de la phase 1 d'organiser un Répar'café avec régularité dans notre salle polyvalente. Après avoir rencontré l'organisateur du 1er répar'café du 20ème, Stéphane Gauchon, il nous a proposé de nous accompagner dans notre projet.



Le Répar'café organisé par Liliane et Christiane Dumont dans le 14ème

Animé par **Abdou** et **Griet**, l'atelier fournit l'occasion de partager les savoirs et savoir-faire entre les habitants du lieu et du quartier, qui viennent chacun, après inscription, avec un objet de leur quotidien à réparer. Il constitue un lieu de lien social, de lutte contre l'obsolescence programmée et le gaspillage.

Concordia

C'est une association à but non lucratif, née en 1950 suite à la Seconde Guerre Mondiale d'une volonté de jeunes anglais, allemands et français de faire renaître les valeurs de tolérance, de paix à travers des chantiers internationaux de bénévoles.

M. Tanguy Sevat, Conseiller Régional Île-de-France, nous a fait part de son souhait d'utiliser notre salle pour organiser des formations de jeunes en service civique (français et étrangers) ainsi que pour leurs moments de festivité (cf lettre de partenariat jointe).

Cyclofficine

Il s'agit d'une association qui met en place des ateliers d'apprentissage et de réparation de vélos. Le succès de leur atelier situé rue Pierre Bonnard montre l'intérêt des habitants du 20ème pour cette forme de partage de savoir-faire.

Notre participation à leur réunion de Conseil d'Administration a permis de poser les jalons d'une future collaboration. Ils proposent de nous accompagner à acquérir le matériel de base pour l'ouverture d'un atelier, notamment à travers un financement par Vélorution. Les futurs animateurs de l'atelier **Abdou** et **Carmen** seront formés par Cyclofficine.

Amap

Beaucoup d'entre nous étant déjà adhérents à des AMAP (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne) nous comptons poursuivre cet engagement en accueillant une dans nos locaux. Toutefois, l'Amap Ménilsème voisine n'étant actuellement pas complète, nous ferons un point sur la situation à notre entrée dans l'immeuble. Si le projet se met en place, il sera porté par **Marie-Laure** et **Liliane**.

Groupes de réflexion et paroles sur la fin de vie (AGEP-ROPE)

Des formations mais aussi des groupes de parole et de réflexion sur des sujets en relation avec le Bien Vivre Bien Vieillir seront organisés par **Dominique** en relation avec les réseaux de soins de l'Est Parisien. Nous accueillerons également les formations développées en collaboration avec les gestionnaires de logements accompagnés. Le but de ces formations communes aux professionnels et aux bénévoles, sera d'aborder aussi bien le domaine du « prendre soin » que l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie et d'entretenir le lien social indispensable à la qualité de vie et au maintien à domicile.

Zumba – Pilates – yoga

Porté par **Marie-Laure**, il s'agira de mettre nos locaux à la disposition d'un professeur pour des cours de zumba, pilates et/ou yoga à destination des habitants de l'immeuble et du quartier, afin de proposer une activité de maintien ou de remise en forme adaptée à son âge, son envie, son niveau.

4. Les activités portées par les membres de Caravane dans le quartier

Mamies Solidaires de proximité

Nos chères retraitées, **Aline**, **Carmen**, **Liliane** viendront en appont et en urgence aux parents du quartier. Elles se feront connaître de la PMI, des écoles, crèches et haltes-garderies voisines de l'immeuble, afin que les parents soient informés de cette offre de garde solidaire en relation avec l'UNAPP (Union Nationale des Associations de Parrainage de Proximité) et le projet de La Secrétaire D'Etat chargée de la Famille Mme Laurence Rossignol, « Pause enfant-parent solo ».

Cours d'alphabétisation

Porté par **Liliane** et **Carmen**, de façon bénévole, plusieurs habitants de l'HP Caravane proposeront

de mettre leurs compétences au service de personnes dans le besoin d'apprendre. Ils exercent déjà cette activité dans d'autres structures et comptent la proposer au Centre Social ANNAM ou celui de la 20ème Chaise.

Le « Potager » Martin Nadaud

Inspirée du mouvement anglais des Incroyables comestibles, cette activité sera portée par les habitants jardiniers de l'HP à destination des personnes qui partagent avec nous l'envie de transformer certains coins de la ville en potager pour tous. Notre premier lieu d'expérimentation sera la place Martin Nadaud où nous envisageons (en relation avec les services de la Mairie du 20ème) de mettre en bacs des semis de fleurs, aromates, tomates et fraises.

Modalités pratiques

Les activités décrites ci-dessus seront gérées selon trois modalités distinctes :

- Les activités proposées bénévolement par des membres de la Caravane seront gratuites mais les participants devront adhérer à notre association et participer éventuellement aux frais des fournitures.
- Pour les activités proposées par des professionnels en exercice : l'intervenant adhèrera à notre association et louera le local à un tarif préférentiel, permettant de financer les charges de la salle. Il s'engagera en contrepartie du loyer réduit à pratiquer un prix préférentiel pour les membres de l'HP Caravane.
- Les associations intéressées par le local seront également invitées à rejoindre notre association. Elles bénéficieront aussi d'un tarif préférentiel. Elles devront être assurées.

Vécu groupe Ouverture sur le quartier

Griet et Carmen sont le binôme moteur du groupe « ouverture sur le quartier ».

Nous avons commencé par passer un bel après-midi de dimanche dans les jardins du Parc de la Villette, avec les enfants du groupe, Gabriel, Octave et Aude qui ont fait des cabanes.

De notre côté, nous avons parlé des activités que nous prenions déjà en charge, qui avaient du sens pour nous et que nous voudrions continuer, si cela convenait à la fois au groupe et au quartier (pas de doublon). Nous en avons parlé ensuite en plénière et avons collecté d'autres projets.

Il s'agissait pour nous de concevoir un lieu d'accueil (notre salle polyvalente) ouvert au quartier, où nous pourrions organiser des activités et recevoir d'autres associations, et où chacun trouverait sa place de façon cohérente. Pour cela, nous avons commencé à faire la liste des associations du quartier que nous irons voir



Griet avec son méga rouleau, présentant le travail du groupe Ouverture sur le quartier

afin d'insérer au mieux notre projet d'habitat et ses futures activités dans le tissu urbain très local. Ce fut un bel après-midi très productif !

Si Abdou, Marie-Laure et Andrea, Dominique et Carmen connaissent parfaitement le quartier pour y habiter ou y avoir longuement vécu, Griet et Liliane y ont fait de longues promenades en compagnie de Carmen pour mieux le connaître.

Nous avons aussi, à trois reprises, rencontré Mme Le Dù et cinq autres copropriétaires de l'immeuble mitoyen de notre parcelle. Ces dames âgées et pleines de vie ont sympathisé agréablement avec nous et nous ont souhaité bonne chance...

Carmen et Liliane (qui sont à la retraite) sont allées régulièrement chez Griet pour faire le point sur l'avancement de notre travail et le suivi des rendez-vous.

C'est notre petit groupe « ouverture sur le quartier » qui a eu l'initiative et qui a organisé, pour le groupe entier, les trois dimanches de convivialité où nous nous sommes tous retrouvés, avec les enfants, dans le but de créer une plus grande cohésion et bienveillance au sein de notre futur Habitat Participatif Caravane.

Lettres de soutien...

1. Union Nationale des Acteurs de Parrainage de Proximité ;
2. Concordia (page suivante)



Union Nationale des Acteurs de Parrainage de Proximité

Association Habitat Participatif CARAVANE
Chez Madame Marie Laure Pelosse
45 rue Villiers de l'Isle Adam

75020 PARIS

Paris, le 20 novembre 2015

A l'attention de Liliane, Carmen et Aline

Soutien au projet de réseau de Mamies Solidaires de Proximité

Chère Madame,

Sur les Conseils du Cabinet de Madame Laurence Rossignol Secrétaire d'Etat chargée de la Famille, de l'Enfance, des personnes âgées et de l'autonomie, vous avez bien voulu nous associer au projet du montage d'un **Réseau de Mamies Solidaires** ouvert sur le quartier ; ce réseau prend place dans le projet d'habitat participatif CARAVANE que votre association porte depuis plusieurs mois dans le 20^e arrondissement de Paris.

Nous avons pris le temps de nous rencontrer et de bien échanger sur ce projet.

Ce réseau devrait dans un esprit d'entraide, permettre de faire mieux connaissance entre habitants du quartier : les « séniors » de Caravane, les enfants et leurs parents y compris lorsqu'ils sont très jeunes, les crèches et écoles etc.... Il s'agit, à partir de la connaissance des besoins, des possibilités et des aspirations des uns et des autres, de proposer d'apporter les « coup de pouce » dont tout parent peut avoir besoin à moment ou un autre, de créer des relations en confiance. Chacun sait que concilier vie personnelle, professionnelle et familiale, est parfois particulièrement difficile malgré le soutien des crèches, garderies et autres initiatives autour de l'école. L'idée est réellement d'inscrire « les mamies solidaires » dans une « solidarité de proximité », c'est-à-dire une forme d'entraide qui s'inventera concrètement autour de questions intéressant les enfants. Inscrit aujourd'hui au chapitre « ouverture sur le quartier » dans l'axe 4, ce projet pourrait aussi rapidement trouver des développements dans l'axe 2 et ou 3.

L'Unapp reconnaît dans ce projet l'embryon d'un projet de parrainage de proximité : volonté d'entraide, connaissance mutuelle, choix personnel et respect réciproque, relation entre les générations, animation et régulation collective portée par une association. L'Unapp, dont la mission est de soutenir des projets de parrainage de proximité innovants, décide donc d'apporter son soutien au « réseau de mamies solidaires ». Nous avons convenu de nous revoir pour avancer ensemble dans la construction de ce réseau à laquelle nous nous proposons d'apporter un soutien opérationnel. Le tout pourrait parfaitement prendre place dans le projet ministériel « Peps » évoqué.

Nous nous réjouissons également d'avoir rencontré des citoyens imaginatifs et ouverts, engagés dans un tel projet dans la durée. Bien cordialement

Lise-Marie Schaffhauser
Présidente

Le Parrainage de Proximité : Un avenir à construire ensemble

www.unapp.net

118, rue du Château des Rentiers
75013 Paris France

Siret : 483 253 274 00011

Mail : Contact@unapp.net

CONCORDIA

OBJET : Lettre de soutien

CONCORDIA, association non lucrative de mobilité et d'engagement volontaire des jeunes, envisage favorablement de développer un partenariat avec l'association Habitat participatif CARAVANE participant à l'appel d'offre de la Ville de Paris pour la construction d'un habitat participatif sur la parcelle du 9, rue Gasnier Guy Paris XXème.

Ce partenariat qui pourrait prendre la forme de mise à disposition de leur salle polyvalente au rez-de-chaussée de leur futur immeuble afin d'y organiser des formations à destination de nos volontaires et de temps festifs à destination de notre vie associative.

Pour faire valoir ce que de droit,

Tanguy SEVAT
Délégué régional IDF
Concordia Ile-de-France

Association CONCORDIA

Délégation Ile de France
156 rue d'Aubervilliers
75019 PARIS

Tél. 09 81 23 96 41 - idf@concordia.fr



Association agréée jeunesse et éducation populaire,
entreprise solidaire,
Service Civique et Erasmus +
N°SIREN : 784 180 440

Concordia
Délégation Ile-de-France
idf@concordia.fr
www.concordia.fr

Tél : 09 81 23 96 41
Fax : 09 81 38 47 96
156, rue d'Aubervilliers
75019 Paris

D : Projet architectural et urbain, Choisir un architecte...

Le groupe de travail « Architecture et urbanisme » s'est constitué avec Aline, Andrea et Joe.

Le choix de l'architecte a été fait en plusieurs étapes :

1. Une discussion en plénière a permis d'établir une esquisse de notre cahier des charges et des critères de choix et tous les caravaniers ont été invités à proposer des architectes à consulter.

2. Cinq architectes ont été présélectionnés en plénière par l'ensemble des caravaniers, quatre étant des agences parisiennes et un étant une grande agence internationale, MVRDV, basée à Rotterdam. Ce choix inhabituel venait du fait que MVRDV fait partie du Conseil scientifique de l'Atelier International du Grand Paris (AIGP) où, dans le cadre d'une mission d'étude intitulée « Habiter le Grand Paris », elle a fait des propositions très innovantes, portant d'une part sur la densification du tissu parisien face aux exigences environnementales et d'autre part sur des nouvelles manières d'organiser les cellules d'habitation et les parties communes d'un immeuble. Joe, chercheur à l'AIGP, a parlé du projet de la Caravane avec Bertrand Schippan, architecte chez MVRDV, qui a exprimé un vif intérêt pour notre problématique et notamment son aspect participatif.

3. Le groupe de travail a rédigé un courrier de prise de contact, l'a fait valider en plénière et l'a envoyé aux 5 architectes.

4. Nous avons obtenu 3 réponses, avec lettres de motivation et dossiers de présentation.

5. Une délégation constituée des membres du groupe de travail et des caravaniers intéressés (Corinne, Marion, Nabil...) a rencontré les archi-

tectes.

6. Le groupe de travail a préparé une synthèse de présentation de chaque architecte, avec la proposition méthodologique, les honoraires, les références et les motivations de chaque agence.

7. Le groupe réuni en plénière a choisi MVRDV à l'unanimité. MVRDV était en première place sur tous les critères :

- Une lettre de motivation très engageante et cor-

respondant parfaitement à nos souhaits,

- Une méthodologie de travail participative, structurée et en parfaite adéquation avec les délais de l'appel à projets,
- Des références très nombreuses, de grande qualité ; de nombreux prix gagnés ; une créativité débordante ; une expérience en habitat participatif et en construction écologique ; une bonne connaissance de l'architecture et de l'urbanisme parisiens ; une approche où la partie recherche est clairement revendiquée,
- Des honoraires plus bas que tous les autres, face à une proposition nettement supérieure, gage de leur volonté à consentir un effort particulier pour un petit projet qui leur donne l'opportunité de développer des idées difficilement réalisables dans le cadre de projets plus « standard ».

Il était clair que MVRDV avait fait un effort particulier pour répondre à notre demande en nous faisant une proposition « qu'on ne pouvait pas refuser ».

Leur motivation est dans la rencontre entre une recherche que mène Winy Maas, le patron emblématique de MVRDV, sur le « village vertical », une idée d'immeuble qui fonctionne comme un village où les appartements sont comme des maisons et les espaces intérieurs sont comme les rues et places de village, et un groupe d'habitants réels qui peuvent construire ce projet dans une ville comme Paris.

Nous hésitions à prendre un architecte néerlandais, qui de surcroît a aujourd'hui une renommée internationale, mais nous avons été totalement convaincus par nos interlocuteurs : leur enthousiasme, leur compréhension de notre projet, leur disponibilité et le fait que soit mobilisé pour notre projet une équipe française.

Par ailleurs, MVRDV est en train d'ouvrir des bureaux à Paris et ce sera donc une agence parisienne qui suivra le projet si nous sommes lauréats.

Courrier envoyé aux architectes consultés par la Caravane

Caravane rassemble 12 foyers candidats à un projet d'habitat participatif situé 9, rue Gasnier-Guy (à l'angle de la rue Sorbier) dans le 20ème arrondissement à Paris. Il s'agit d'un terrain de 396m² pouvant accueillir quatorze à seize logements et plusieurs espaces mutualisés.

La Ville de Paris met cette parcelle à la disposition du lauréat d'un appel à projet destiné à l'habitat participatif. À la suite d'une première phase où 13 équipes ont concouru, Caravane été sélectionné avec 3 autres candidats pour présenter un dossier de deuxième phase à la suite de laquelle un seul lauréat sera retenu. Le rendu est prévu pour la première semaine de septembre 2015.

Pour cette deuxième phase, nous souhaitons intégrer une équipe de maîtrise d'œuvre pour nous assister, et fournir notamment une esquisse. La Ville de Paris demande pour cette phase 2 (outre une charte de gouvernance) :

- Un programme détaillé du projet (schéma organisationnel des espaces)
- Une esquisse permettant de préciser des intentions architecturales et de fiabiliser les éléments de faisabilité financière. Cette esquisse comprendra notamment les éléments suivants : plan masse, élévations, plans d'étages, coupes schématiques, volumétrie et perspectives d'insertion urbaine...

À la fin d'une phase 2 (septembre 2015), la Ville de Paris retiendra un seul lauréat pour cette parcelle et le suivra pendant la phase 3, qui durera 5 mois jusqu'à la définition de l'APS, le dépôt de permis de construire et la réalisation de la transaction immobilière.

Si Caravane est désigné comme lauréat à la suite de cette deuxième phase, Caravane missionnera votre équipe de maîtrise d'œuvre pour la phase 3 (APS) et



Couverture de l'étude réalisée par MVRDV pour l'Atelier International du Grand Paris. Téléchargeable à l'adresse : <http://www.ateliergrandparis.fr/aigp/conseil/mvrdv/MVRDVHabiter2013.pdf>

pour la construction de notre habitat participatif.

Notre AMO, la société Pro'moteur de Courtoisie Urbaine (Mme Rabia Enckell) nous accompagne dans ce projet. Nous établissons notamment un programme détaillé du projet qui servira de base à nos échanges avec l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Nous vous demandons de bien vouloir examiner ces éléments et nous indiquer si vous êtes intéressés par cette mission complète de maîtrise d'œuvre, définie en plusieurs phases.

Si vous pouviez préciser quelles sont vos premières impressions, comment vous envisagez de travailler avec nous en mode participatif et définir la constitution de votre équipe MOE.

Nous sommes en partie subventionnés par la Ville de Paris en phase 2 et à ce stade nous souhaitons limiter le risque financier porté par les 12 foyers de Caravane, nous souhaitons de votre part une estimation chiffrée (ou en temps passé) de la mission Esquisse. Il est entendu qu'à partir de la phase 3 et pour la suite du projet, votre mission MOE sera complète.

Afin de vous permettre de répondre à notre demande, nous mettons ci-dessous à votre disposition quelques éléments d'information portant sur la parcelle en question, notre programme, et sur nos intentions :

- Plan de la parcelle
- Dossier Caravane Phase 1

Dans l'espoir de susciter votre intérêt, nous souhaitons vous rencontrer rapidement (idéalement début avril) pour approfondir ensemble votre proposition de mission de maîtrise d'œuvre de notre projet Caravane.

Nous vous remercions de votre bienveillante attention,

Association La Caravane
Habitat Participatif rue Gagnier-Guy

Éléments d'information, projet Caravane

Principaux éléments du projet Caravane :

- Nombre de logements : 14 à 16 logements
- Surface utile (estimation prévisionnelle) : 1 450m² dont 960m² de surface de logement
- Locaux de service et espaces partagés en rez-de-chaussée, sous-sol et dernier étage

Projet de vie de Caravane :

- **Coopérative d'habitants** : société de propriété collective à capitalisation via parts acquises et redevance avec pondération selon les moyens (loi ALUR)
- **Une démarche anti-spéculative**
- **Projet de bien vivre et bien vieillir** : permettre aux personnes de vivre chez elles le plus longtemps possible
- **Espaces mutualisés** (salle de convivialité et cuisine, chambre d'ami, buanderie,...)
- **Solidarité entre habitants**
- **Ouverture sur le quartier** : ateliers ouverts à tous, salle polyvalente
- **Logement accompagné** : accueillir des personnes en grande précarité
- **Immeuble à faible empreinte écologique** : dans sa construction, dans son usage et sa déconstruction, respect des engagements Plan Climat 2012 – 2020 de la Ville de Paris
- **Agriculture urbaine**, permaculture, potager, espace à jardiner sur les balcons, en toiture, en terrasses

Critères de sélection du jury de la Ville de Paris :

- La gouvernance du groupe
- Le projet collectif et l'innovation sociale dans le quartier
- L'insertion urbaine
- L'innovation en matière d'habitat
- La conception bio-climatique
- Les moyens de financement du projet
- La démarche non-spéculative

Courrier de réponse MVRDV

(voir page suivant)

A l'attention des 25 foyers constituant
les groupes Dromadaire et Caravane

MVRDV

Winy Maas, Jacob van Rijs, Nathalie de Vries

Dunantstraat 10
NL-3024 BC Rotterdam
PO Box 63136
NL-3002 JC Rotterdam

t +31 (0)104772860
f +31 (0)104773627
office@mvrdrv.com
www.mvrdrv.com

MVRDV bv
VAT: NL850618083B01
Chamber of Commerce: 52830357

Référence :

Copie :

Pièce(s) jointe(s) :

Objet :

Lettre de candidature

Date :

15 April 2015

Mesdames, Messieurs,

Tout d'abord, nous tenons à vous adresser nos plus sincères félicitations et encouragements pour le projet que vous portez. Sa vision, son ambition et son processus de développement font clairement partis de ces belles propositions dont la ville de Paris saura, nous en sommes convaincus, reconnaître toute la qualité.

Votre proposition est pour nous comme un récit, une histoire proposée par des habitants voulant faire bouger les lignes établies, aspirant à autre chose que la faible qualité de vie que l'on trouve aujourd'hui dans le cœur des agglomérations françaises. Une histoire enthousiasmante vécue collectivement, avec une volonté farouche de vivre et vieillir mieux, dans une synergie exemplaire de ce que l'habitat participatif peut offrir de mieux.

En tant qu'architectes, mais aussi en tant que chercheurs, nous prenons souvent ce rôle d'éclairer auprès du grand public, capable de faire rêver, de proposer des modèles innovants, toujours à la recherche d'une grande qualité à la fois d'espace, d'usage et bien entendu, de vie. Nos travaux sur le Grand Paris, qui se confrontaient justement à ces problématiques, donnent déjà un aperçu de notre savoir-faire mais aussi de notre savoir-être architectural et urbain.

En parcourant vos documents, c'est avec une grande joie que nous nous sommes aperçus que cette fois-ci, ce sont les habitants qui nous ont fait rêver. A cette lecture, nous nous sommes pleinement retrouvés dans la vision de votre groupement et dans son esprit hautement collaboratif en le reliant, à notre façon, à nos concepts architecturaux.



Car les questions que vous vous abordez, nous nous les sommes aussi posées:

Comment conserver la qualité de vie dans les zones urbaines denses ? Existe-t-il encore une alternative pleine de fantaisie et d'émotion face à l'urbanisme monotone de nos villes contemporaines ? La vie en collectivité, spécifique de certains villages et communautés, peut-elle se retrouver dans des bâtiments et des structures modernes, tout en conservant la part nécessaire d'intimité ?

Telles sont, parmi tant d'autres, les problématiques abordées dans le concept de « Vertical Village » que nous avons développé pendant de nombreuses années à MVRDV. Cette réflexion, que nous retrouvons dans tant de nos projets mais aussi dans nos recherches universitaires (nos architectes sont aussi enseignants) guide constamment nos choix architecturaux et urbains.

Nous proposons ainsi, au travers de projets uniques à fortes identités, des solutions tenant compte des libertés individuelles et des personnalités des habitants, eu égard aux exigences locales économiques, sociales et spatiales.

Ces travaux font, à notre avis, merveilleusement échos à votre projet.

D'un point de vue du processus, nous avons également travaillé conjointement avec les habitants d'un quartier pour la définition du plan urbain d'Ypenburg, aux Pays-Bas, sous la forme d'ateliers où chacun pouvait participer sur les intentions architecturales et urbaines proposées. Nous disposons donc de ce type d'expérience et serions ravis de la partager avec vous.

Nous souhaitons aujourd'hui prendre part à votre projet, afin de vous aider à le porter tout au long du parcours qui l'attend, et de faire de cette si belle histoire à laquelle nous croyons profondément, une réalité bien concrète.

La place manque hélas pour discuter ici plus en détails de notre vision et de la façon dont nous pourrions participer en tant qu'architecte, mais nous serions enchanté d'en avoir l'occasion lors d'une prochaine rencontre.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

De la part de MVRDV,

Olivier Dauce,
Architecte / Business Manager

Le contexte urbain du projet

Réfléchir l'insertion urbaine de la parcelle du 9 rue Gasnier-Guy doit prendre en compte une situation complexe qui se joue à de multiples échelles.

1. À l'échelle de l'Est parisien – un emplacement visible

Bien que la parcelle soit très petite, sa localisation stratégique lui donne une visibilité exceptionnelle au sein de la ville. Tout acte architectural sur cette parcelle aura un retentissement étendu et potentiellement exemplaire.

La parcelle est située à l'angle nord-est de la place Martin Nadaud, qui constitue un nœud d'articulation localement significatif sur la voie urbaine structurante allant de la place de la République à la porte de Bagnolet.

Cette situation est importante à deux titres, vis-à-vis de sa localisation sur l'avenue Gambetta :

- Venant du centre, la place marque le sommet de la pente assez soutenue qui monte à partir du carrefour avec le boulevard de Ménilmontant, au niveau de la station de métro Père Lachaise. Ainsi, l'élargissement de la place constitue une espèce de pause urbaine.
- Venant de l'extérieur, la place se trouve au bout de la ligne droite partant de la porte de Bagnolet. La partie gauche de la parcelle (du point de vue de la voie) se trouve plus ou moins sur l'axe de l'avenue, et compose le point culminant qui la ferme visuellement. Le bâtiment qui y sera construit sera un signal visible de loin.

On voit donc que notre parcelle joue un rôle urbain inéluctable et que tout qui sera construit dessus constituera un marqueur urbain, symbolique et esthétique, visible de loin, qui, avec le temps, va imprégner la mémoire élargie du quartier – voire

celle d'un territoire plus large, la voie ayant un statut métropolitain.

Le groupe et son architecte, MVRDV, ont travaillé ensemble pour déterminer les valeurs symboliques portées par les choix conceptuels et les formes constructives du bâtiment.

2. À l'échelle du quartier

À une échelle plus locale, notre parcelle fait partie d'une série d'espaces publics qui ont leur « mot à dire » sur le projet.

La place Martin Nadaud – un réseau d'espaces publics de proximité :

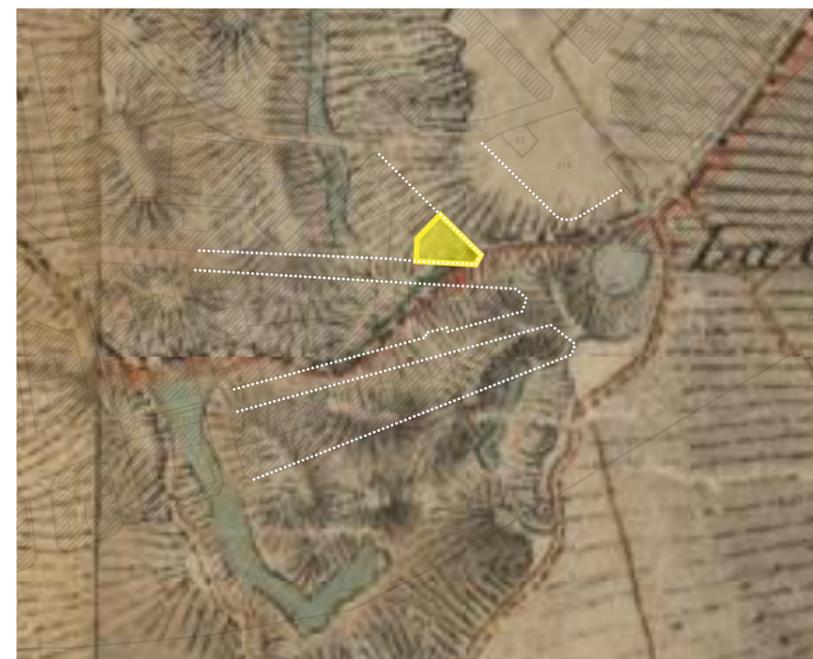
- La **place Martin Nadaud** a su développer ses propres qualités intrinsèques avec une vraie convivialité, des commerces et bistros, et en incorporant un large terre-plein arboré. Un aménagement récent composé d'un revêtement coloré a été réalisé par la ville, entraînant la fermeture d'une partie de la voie, désormais dévolue aux piétons. La sortie du métro Gambetta sur la place a certainement contribué à son développement en centre de quartier doté d'une belle convivialité.
- L'aspect signal de l'immeuble sera renforcé par sa situation, à l'angle nord-ouest de la place, sur un angle aigu entre les rues Gasnier-Guy et Sorbier.
- Le **square du Docteur Jacques Joseph Grancher** monte la pente face à la parcelle. Joli jardin de quartier, notons que son escalier principal se trouve face à la partie droite du futur immeuble.

- De l'autre côté de la place Martin Nadaud, un jardin linéaire, le **square Samuel de Champlain**, court entre l'avenue Gambetta et l'enceinte du **cimetière Père-Lachaise**. Bien que lié à la parcelle de façon indirecte, le cimetière lui-même est à prendre en compte – probablement le plus visité et le plus convivial (certainement le plus rock) parmi les cimetières parisiens.
- Notons enfin, bien qu'il soit enterré et invisible, le tracé du chemin de fer de la **Petite Ceinture** qui passe sous le cimetière, la place Martin Nadaud et le square du Docteur Jacques Joseph Grancher.

3. La topographie immédiate

La topographie à large échelle a déjà été présentée. La parcelle se trouve à une hauteur de 80m environ sur la montée à partir du centre de Paris vers les hauteurs du 20ème arrondissement et le plateau de Romainville, qui culmine vers 130m aux Lilas.

Le site à proximité immédiate, avec la bosse de la rue Gasnier-Guy, est d'une indéniable excentricité. Des pentes montantes et descendantes se mélangent de manière inattendue : l'ancienne carte d'état-major montre une topographie torturée qui est vraisemblablement la conséquence du creusement des carrières (dont les études fournies par la Ville de Paris montre



Carte de l'état-major - environs de Paris, 1818 - 1824 (source : IGN Géoportail)

l'étendue). Suite au remodelage du terrain effectué avec l'urbanisation du 20ème arrondissement depuis le milieu du 19ème siècle, on peut constater une série de crêtes, entrecoupées de valons, entre le cimetière Père-Lachaise et le square du Docteur Jacques Joseph Grancher. La bosse de la rue Gasnier-Guy (son sommet se trouve sous la parcelle de l'autre côté de la rue, le numéro 20) constitue son excroissance la plus spectaculaire.

Notre parcelle, en contrebas du mur de soutènement de la rue Gasnier-Guy, est adossée à la bosse. Notre futur jardin sera à ses pieds et devra composer avec cette particularité.

4. Une architecture hétérogène

Les alentours immédiats de notre parcelle montrent une hétérogénéité stylistique certaine, sorte de leçon des évolutions du bâti parisien depuis l'époque haussmannienne.

Voici un inventaire des constructions à proximité [les lettres font référence à la photo aérienne ci-contre] :

- Crèche dans un **style rustique**, à gauche de la parcelle sur la rue Sorbier, de l'autre côté de la rue Gasnier-Guy. Il s'agit d'un bâtiment protégé [A].
- Résidence mitoyenne, à droite de la parcelle, sur la rue Sorbier. Il s'agit d'une **construction « typique » des années 70-80** aux balcons filants entre ses limites mitoyennes [B].
- Sur la façade sud de la rue Gasnier-Guy, une série d'immeubles identiques en escalier montant la pente, réalisés par Galiano, Simon et Ténot à la fin des années 1990, dans le cadre du projet d'aménagement de cette partie de la ZAC des Aman-diers fait par Antoine Grumbach et associés. Les attiques de ses immeubles donnent, éventuellement, **une vague touche « post-moderne »** à l'ensemble [C].
- Sur la façade nord de la rue Robineau une série de **petits immeubles aux façades en enduit blanc**, vraisemblablement réalisés suite à une division en lotissement juste avant l'annexion de ce qui deviendra le 20ème arrondissement à Paris par

Le site du projet dans son quartier



(source : Google Earth)



La fameuse bosse sur la rue Gasnier-Guy, et la vue vers la place Martin Nadaud.



Hausmannien assez pétant en brique rouge. L'effet de la brique est de souligner la position de ce bâtiment « à la tête » de l'avenue Gambetta et de la rue Robineau et de constituer une façade de caractère, marquant la place [G].

- Au nord de la place Martin Nadaud, deux édifices Haussmanniens de standing, avec des grands portails à deux étages en arche et des façades opulentes avec **des bow-windows en saillie** [H].

- Sur la place, à l'angle de la rue de la Bidassoa, un **immeuble art déco** assez épuré, avec une frise au niveau des étages supérieurs [I].

- Après le jardin du square du Docteur Jacques Joseph Grancher, entre la rue Sorbier et la rue de la Bidassoa, un complexe scolaire, construit dans les années 1920, en brique rouge et dans le **style « héroïque »** [J] des édifices municipaux de son époque. Une partie récente a été ajoutée, vraisemblablement dans les années 1990 [K].

- Un peu plus loin, les tours et barres de la ZAC des Amandiers constituent un environnement de **grand ensemble** [L].

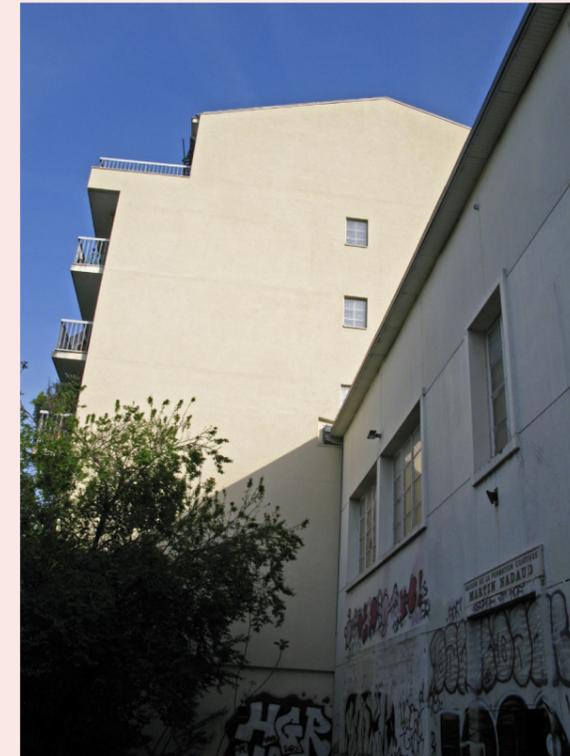
Hausmann en 1860. Rénovés dans le cadre de la ZAC [D].

- Sur la façade sud de la rue Robineau, une première séquence d'immeubles en enduit blanc, puis une deuxième en brique, quasiment identiques, vraisemblablement réalisés par un seul maître d'œuvre [E]. Il s'agit des façades arrières de bâtiments traversants, les entrées principales étant sur l'avenue Gambetta. Si ces façades en brique semblent modestes, les façades principales sur l'avenue sont d'un **standing Haussmannien typique** [F].
- Entre la rue Robineau et l'avenue Gambetta, face à la place Martin Nadaud, un grand **immeuble**

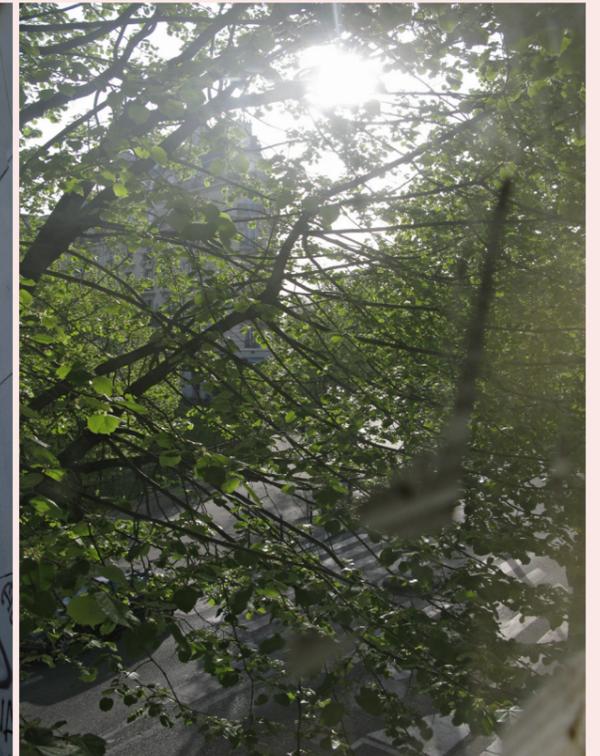
En conclusion, ce concentré des époques et des styles, couvrant toute la période depuis la première urbanisation du site dans les années 1850, vient amplement appuyer notre conviction de réaliser un projet ayant une architecture résolument contemporaine, qui doit incarner les enjeux écologiques, sociaux et esthétiques de notre époque.

La position exposée et marquante de la parcelle, telle que décrite dans ce texte, renforce la conviction que notre bâtiment, tout en étant en harmonie avec son environnement, a vocation de porter un réel « parti-pris » urbain.

Visite de la parcelle, organisé par la ville...



Corps du bâtiment sur la parcelle à démolir, et mur mitoyen des voisins... notre projet évitera de cacher leurs fenêtres.



Vue sur la rue Sorbier à partir du bâtiment existant



État actuel de la cour de la parcelle et vue vers le contrebas de la rue Gasnier-Guy

Parti-pris architectural

Nous venons d'expliquer dans « Choisir un architecte » les raisons nous ayant amenés à choisir l'agence MVRDV.

C'est notamment leur concept de « Village vertical » qui a trouvé une très forte résonance dans ce que nous projetions, dès le départ, pour notre futur immeuble. Nous voulions un projet dans lequel, comme dans un village, chacun habite son logement, à son image, et comme dans un village, on habite aussi dans les espaces intermédiaires. Ainsi nos escaliers, coursives, paliers, jardins d'étages, terrasses et balcons sont comme les rues, avenues, places, squares et jardins dans un village.

Notre projet, dès le début, se voulait fort de la plus grande mixité possible : générationnelle, fonctionnelle, culturelle et sociale. Cette mixité a certaines exigences :

- Un projet aussi grand que possible, car on ne peut pas obtenir une grande mixité à tous les niveaux avec moins de dix foyers,
- Des espaces très variés, pour que chacun puisse se trouver ses lieux de prédilection,
- Des typologies de logements très variées aussi, pour répondre à des besoins différents, tout autant collectifs qu'individuels : vivre dans un immeuble collectif ne devrait pas nous « condamner » à nous résigner à des logements standardisés et peu adaptables aux particularités de chacun,
- Une modularité des espaces et des volumes pour adapter les logements et les espaces partagés à l'évolution de nos vies dans le temps long : naissances, décès, enfants qui grandissent, familles qui changent, personnes qui partent et d'autres qui arrivent...
- Une mutualisation forte, qui apporte du lien, de la solidarité et qui est source d'économies.

Tout cela doit s'exprimer dans notre bâtiment, à l'intérieur, mais aussi à l'extérieur. Nous voulons que notre immeuble ait une personnalité propre – un

immeuble conçu par ses habitants ne peut pas, à nos yeux, ressembler à un immeuble de promoteur, standardisé – pour répondre au plus petit dénominateur commun qui est le client lambda.

C'est ainsi que le bâtiment s'est construit selon une série de parti-pris successifs.

1. Positionnement à la pointe de la parcelle

Nous avons vu la pertinence de l'inscription du bâtiment sur la pointe de la parcelle, face à la place Martin Nadaud, prenant toute sa place urbaine à l'échelle du quartier, tout en s'alignant sur les deux rues, Sorbier et Gasnier-Guy.

Ce parti-pris a également le mérite de laisser libre le mur de l'immeuble mitoyen et de ne pas bloquer l'arrivée de lumière dans les salles de bains de nos futurs voisins. Notons que pour MVRDV, cette politesse offerte aux voisins « déjà-là » était primordiale, bien que nullement obligatoire selon le PLU.

La libération de la bande à l'ouest de la parcelle crée un jardin et génère une séquence d'entrée verte et une percée visuelle entre la rue Gasnier-Guy et la rue Sorbier.

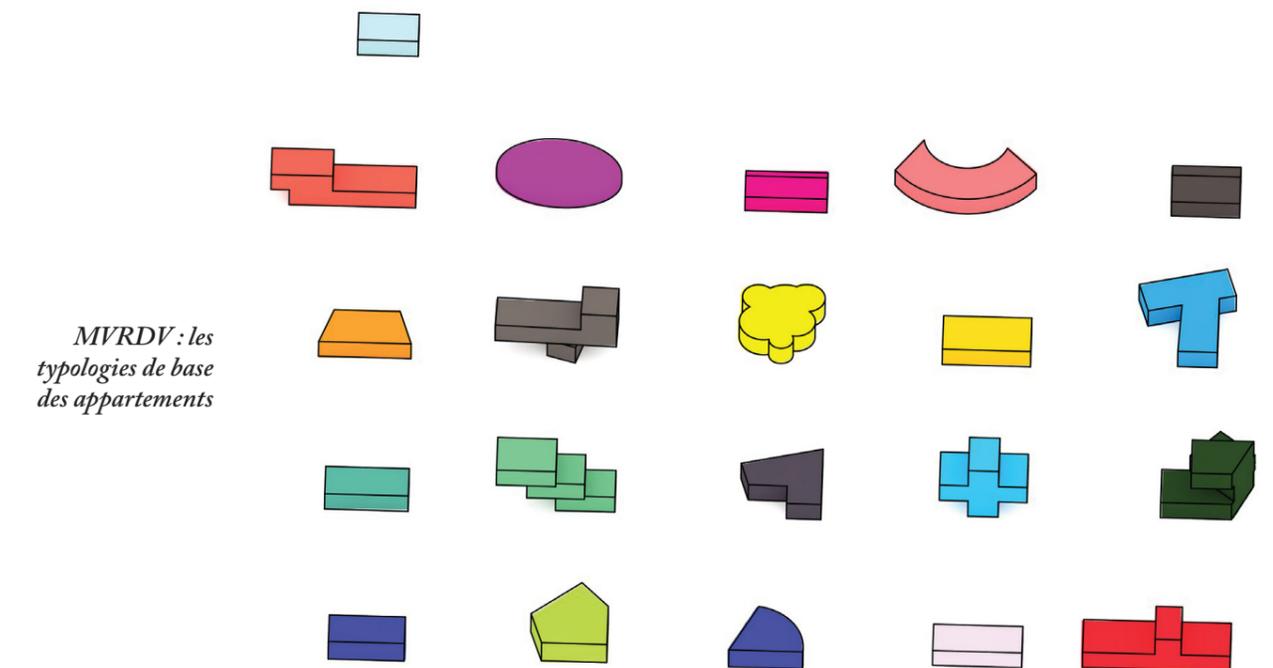
2. Immeuble dense

Paris, comme toute métropole, fait face au défi de la relation entre la ville et les espaces agricoles qui l'entourent. L'époque du tout-voiture et de la boulimie territoriale est révolue : *la ville*, comme on le dit souvent, pour être durable, *doit se faire sur la ville*. La question de la densité-intensité est donc primordiale. Comment vaincre les réticences qui voient dans la densité les stigmates de bâtiments « cage à lapins » ? Nous tenons à être exemplaires sur ce point, et nous avons effectivement remarqué, dans les travaux de recherche de MVRDV sur la densification du tissu

parisien, la créativité et l'innovation nécessaire pour y répondre.

De plus, nous voulions loger le plus grand nombre possible de Caravaniers, autant pour la mixité que pour permettre, tout simplement, à autant de personnes que possible de bénéficier de cette opportunité magnifique que représente ce projet.

Ainsi, nous n'avons jamais eu à chercher des habitants et nous avons désormais une liste d'attente de plusieurs foyers prêts à prendre le relais immédiatement si l'un de nous devait se désister.



3. Immeuble créatif

Pour répondre au niveau d'ambitions qui est le nôtre et à la multitude de rêves et de projections de nous-mêmes que nous mettons dans ce projet, nous devons avoir un immeuble en tous points exceptionnel.

Nous voulons un immeuble qui reflète notre diversité, notre créativité, et que cela soit visible de l'extérieur. Nous aimerions être inspirants.

4. Travailler les volumes

Nos architectes se sont attachés à élargir notre champ de vision au-delà des surfaces et des plans et à penser en volumes. Ils nous ont montré des images pour nous inspirer : un puits de lumière au-dessus d'un lit ou d'une douche ; un creusement dans le sol ; des séparations jour/nuit, parents/enfants, convivial/intime... basées sur des dénivellements et/ou des séparations sur une même surface ; l'imbrication des

logements des uns avec ceux des autres, le bas de l'un pouvant être au-dessus du haut d'un autre, comme dans les villages grecs...

MVRDV a guidé chaque foyer au sein d'un processus de conception permettant de ré-imaginer son programme de logement initialement prévu, en fonction de sa façon de vivre, en été et en hiver, le jour et la nuit, en semaine et en vacances...

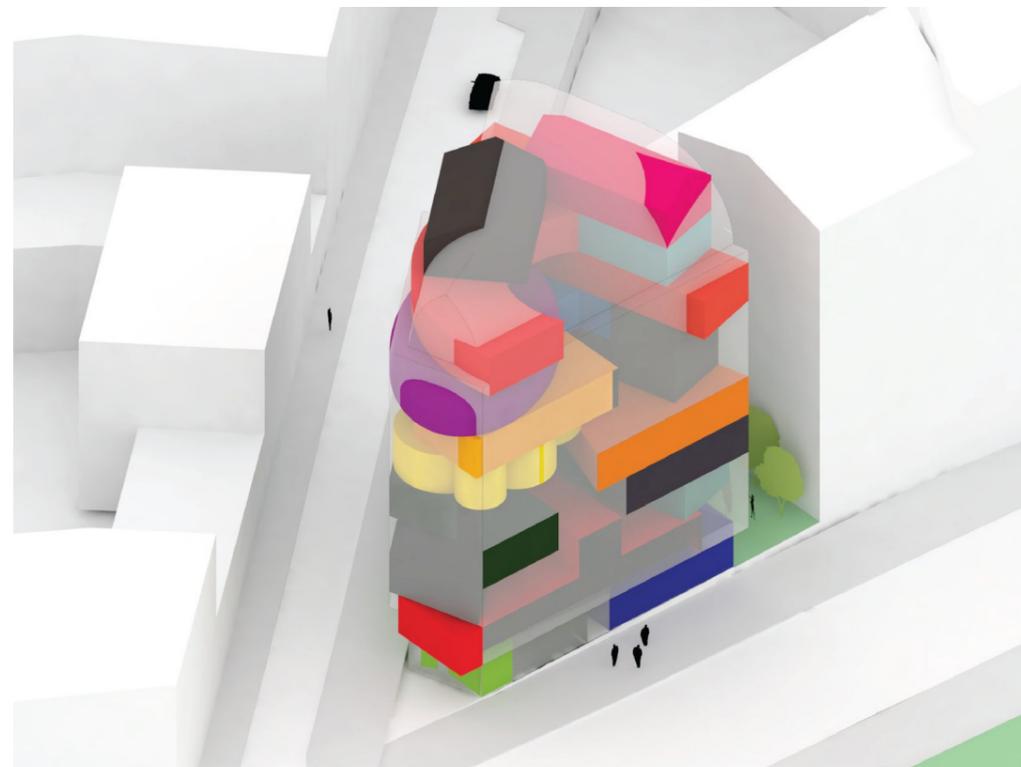
A partir de ce programme, les architectes ont créé pour chacun un volume adapté. Ensuite, ils ont combiné ces volumes ensemble, comme un gigantesque Tetris en trois dimensions.

Des espaces ont émergé entre ces volumes, des

puits de lumière, des balcons, des espaces intérieurs et des espaces extérieurs... des espaces surprenants, excitants, à « coloniser » avec nos envies et notre désir de vivre ensemble : tout ce que nous voulions !

5. Modularité et évolutivité

Nous voulons créer cet habitat participatif pour y vivre (très) longtemps. Pendant cette très longue période, la composition des foyers changera de nom-



*MVRDV :
superposition
des typologies
à l'intérieur de
l'enveloppe du
gabarit du PLU*

breuses fois. Pour que chacun puisse rester là, même lorsque ses besoins changent, nous avons imaginé le principe de « la chambre en plus ».

Il s'agit d'un volume, l'équivalent d'une chambre, qui peut être rattaché à plusieurs appartements, soit sur le même palier, soit en-dessous ou au-dessus. Cette chambre en plus peut aussi être déconnectée des appartements et faire partie des espaces de convivialité ou faire office de chambre d'ami.

Ainsi, en fonction de l'évolution des foyers, ces chambres en plus seront ajoutées ou retirées de tel appartement.

6. Des coursives et des escaliers

L'architecture en France est soumise à de très nombreuses normes et de réglementations. Un des résultats est une standardisation exacerbée et une suffocation de l'innovation. Cette situation est déplorée jusqu'au plus haut niveau : le projet de loi « Liberté de création, architecture et patrimoine », voté en première lecture le 6 octobre sous l'égide de Fleur Pellerin, Ministre de la Culture et de la

Communication, prévoit notamment « le permis de faire » qui pourrait déroger aux règlements afin de « favoriser des solutions innovantes ».

Un des effets des normes françaises en matière de sécurité incendie est que l'escalier de l'immeuble doit être isolé afin de servir de sortie de secours. Ce qui est gagné en sûreté est perdu en convivialité et en qualité esthétique : historiquement, les escaliers ont toujours été un élément architectural et spatial rendant l'intérieur même de l'immeuble plus « urbain », et la « disparition » des escaliers à l'intérieur d'une gaine étanche est effectivement un des facteurs de l'appauvrissement du logement collectif français.

Or, nous voulions absolument des paliers de convivialité, avec des circulations internes sur chaque étage, mais aussi entre les étages. C'est la pensée novatrice de MVRDV qui a permis de les obtenir en « sortant » nos escaliers à l'air libre et de faire des coursives : cet escalier tournoyant sur les façades du bâtiment, essentiel pour son fonctionnement interne, va de manière collatérale constituer une signature indéniable du bâtiment, sa contribution contemporaine pour un quartier qui a toujours su être vrai à son époque.

C'est ainsi que nous avons un immeuble avec beaucoup de transparence, où l'on peut faire des rencontres dans tous les sens, vers le haut, vers le bas et à l'horizontale, à chaque étage.

7. Un immeuble jardin

La végétalisation de notre immeuble est un élément fort de notre projet. L'architecture du bâtiment offre une multitude d'espaces à jardiner ensemble, en plus de l'Espace Vert Protégé (EVP).

Chaque palier propose des espaces, chauffés ou pas, dans lesquels nous cultiverons des plantes en bacs, en fonction de leurs besoins de chaleur et de lumière. La variété de ces espaces disséminés dans tout l'immeuble permet d'expérimenter et de cultiver des plantes variées.

Sur le toit, lui-même réparti en deux étages, nous avons la possibilité de végétaliser plus, comme décrit dans le chapitre « Un immeuble jardin » de ce dossier.

8. La lumière

Tout le monde veut de la lumière, le matin et aussi l'après-midi. Or, la rue Sorbier offre du soleil le matin et la rue Gasnier-Guy en fin de journée. Le cœur de l'immeuble ne peut pas être pris par les logements car il serait trop sombre. Nous construisons donc un triangle virtuel qui s'appuie sur la pointe de la parcelle et les deux rues Sorbier et Gasnier-Guy, tout en laissant de l'espace libre derrière, au niveau du jardin (EVP).

En outre, nos logements ne sont pas placés les uns

sur les autres de façon géométrique. Leur positionnement décalé dégage au cœur de l'immeuble un creux vertical, courant d'en bas vers le haut, véritable lien visuel entre étages, donnant corps et sens aux liens conviviaux entre nous tous. Ils libèrent des espaces qui seront parfois opacifiés entre appartements et parfois transparents vers l'extérieur, pour apporter de la lumière naturelle partout et justement vers le cœur de l'immeuble, à tous les étages.

9. Un immeuble bioclimatique

Nous recherchons à créer des conditions bioclimatiques, de type « bâtiment respirant », de manière à éviter les dispositifs « high-tech » qui sont chers à mettre en place et qui demandent beaucoup de maintenance.

Nous préférons créer un bâtiment « low-tech », alternant des espaces ouverts et fermés, avec des apports d'air maîtrisés en interne au fil des saisons à l'aide d'outils simples, comme des stores et tout simplement l'ouverture ou la fermeture des fenêtres des espaces partagés.

La plupart des logements ne sont pas traversant, mais ils ont une épaisseur limitée qui favorise la ventilation naturelle et le renouvellement d'air.

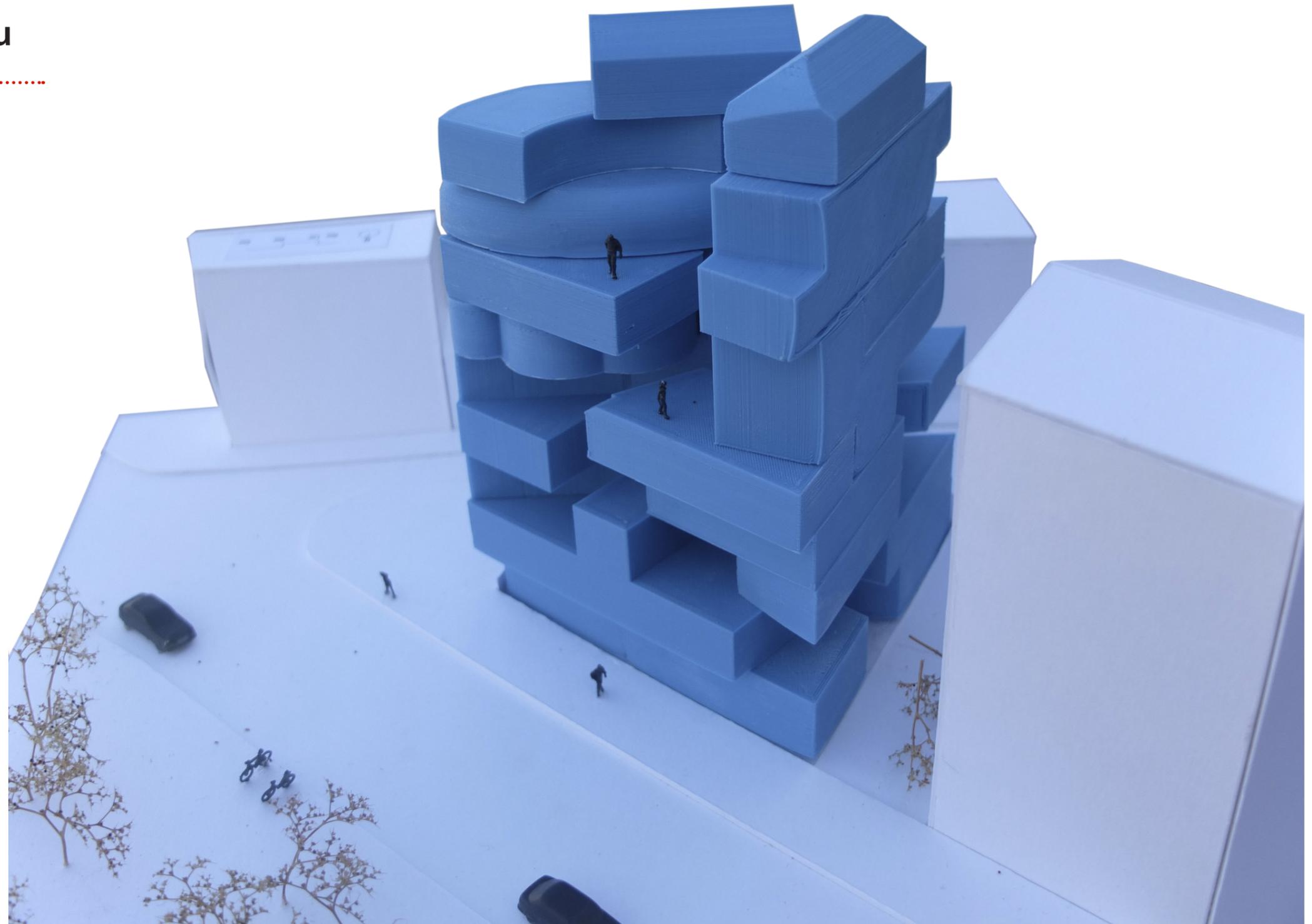
Ainsi, notre immeuble possède plusieurs enveloppes. D'abord, à l'extérieur, celle à l'air libre, défini par le gabarit de constructibilité réglementaire du PLU et contenant l'escalier et des terrasses communes. Puis vers l'intérieur, celle qui entoure une partie de nos espaces mutualisés, nos paliers de convivialité. Entre les deux, des espaces intermédiaires, des loggias collectives non-chauffées qui pourront être fermées ou laissées ouvertes.

Nous avons donc des espaces « intérieurs », chauffés, qui seront utilisés toute l'année et des espaces « semi-externes », non chauffés, qui seront utilisés lorsqu'il fait plus doux. Le sas entre les deux permet des utilisations variées et des économies d'énergie : c'est un peu comme si nous avions un double vitrage, mais avec une distance suffisante entre les vitres pour y placer des plantes, des rangements, des jeux d'enfants...

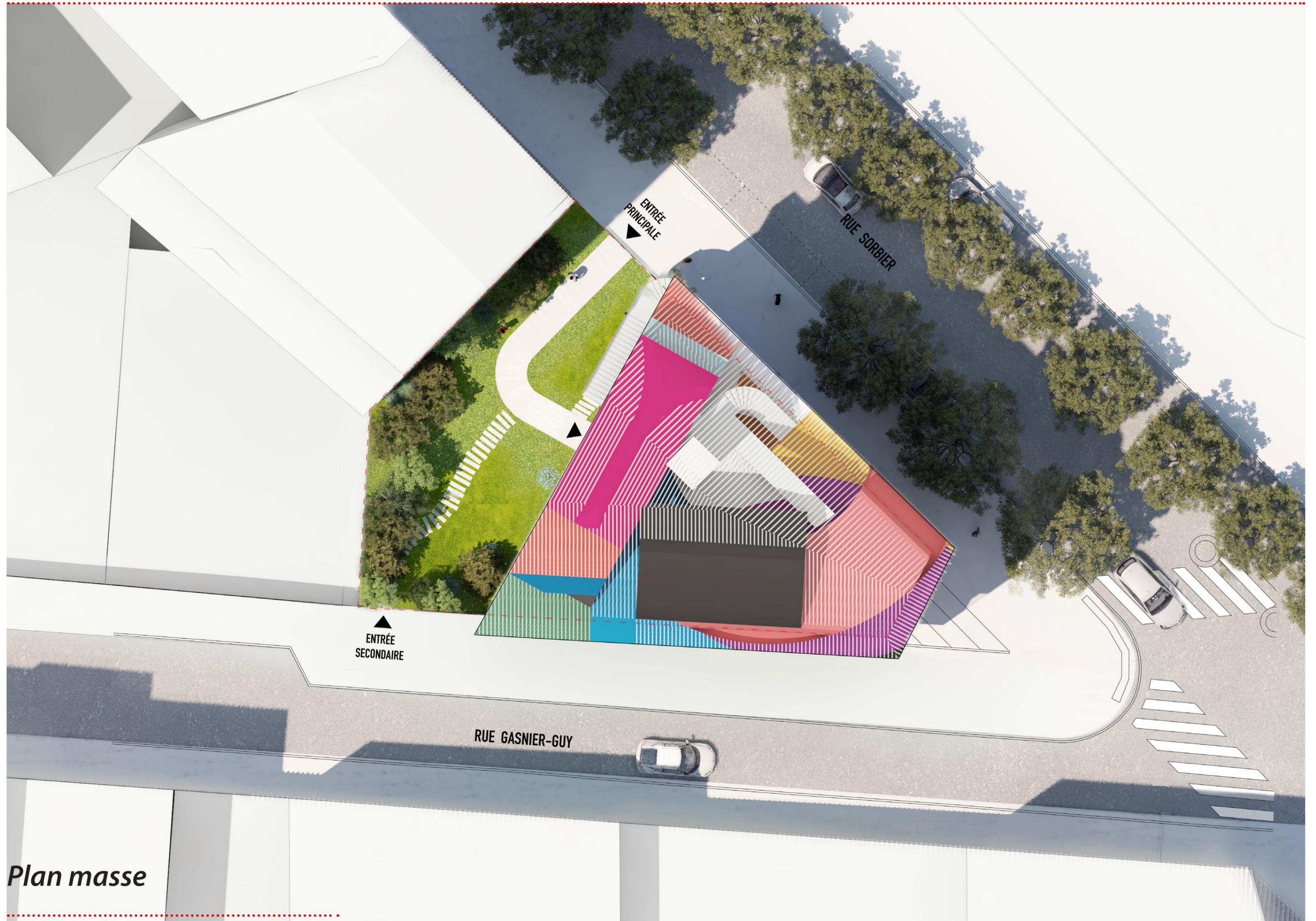
Le projet

Projet MVRDV Documents de rendu

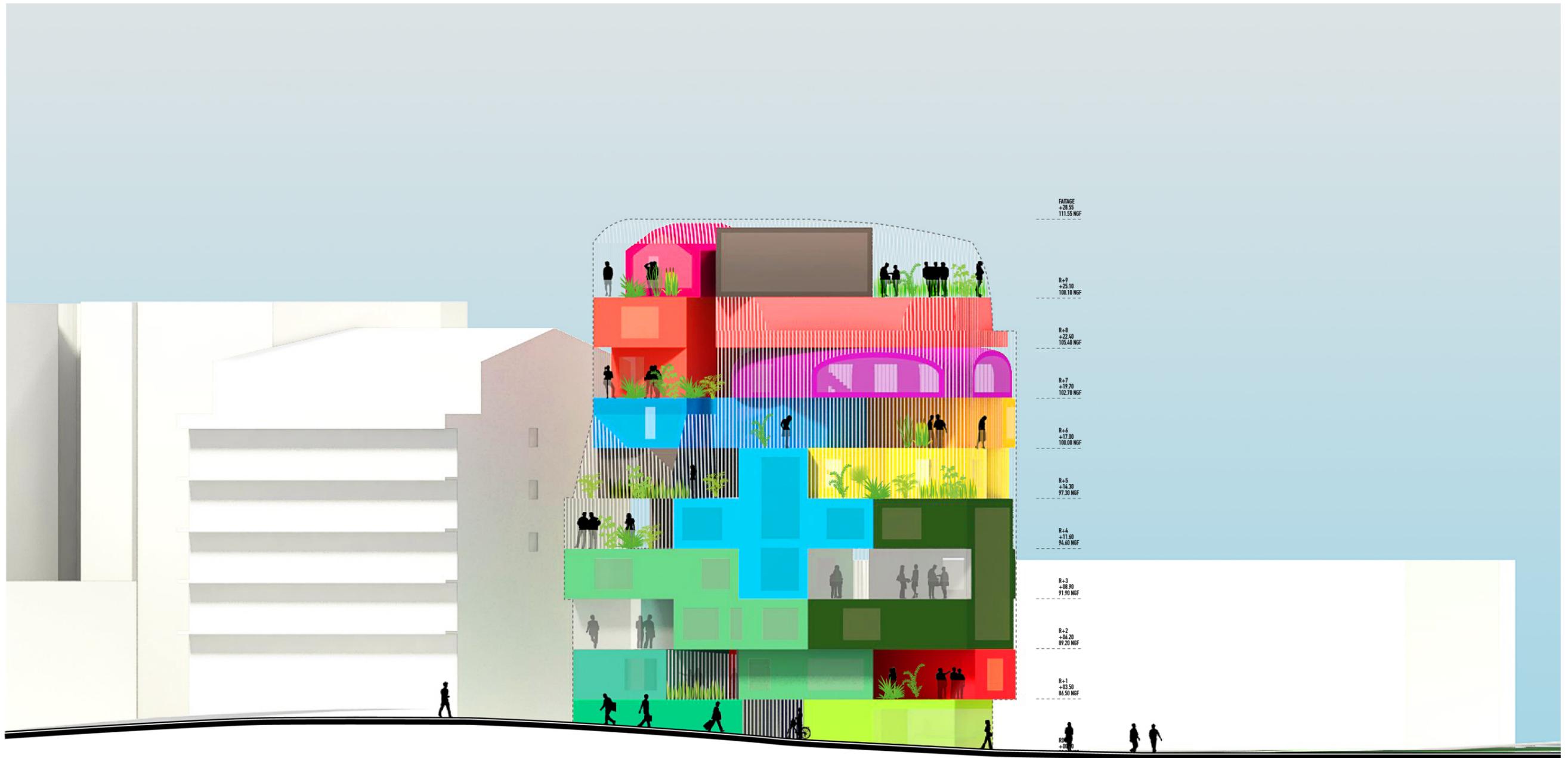
page 51 : Plan masse
page 52 : Façade rue Gasnier-Guy
page 53 : Façade rue Sorbier
page 54 : Coupe
page 55-65 : Plans des étages



*La maquette,
vue de la rue
Sorbier*



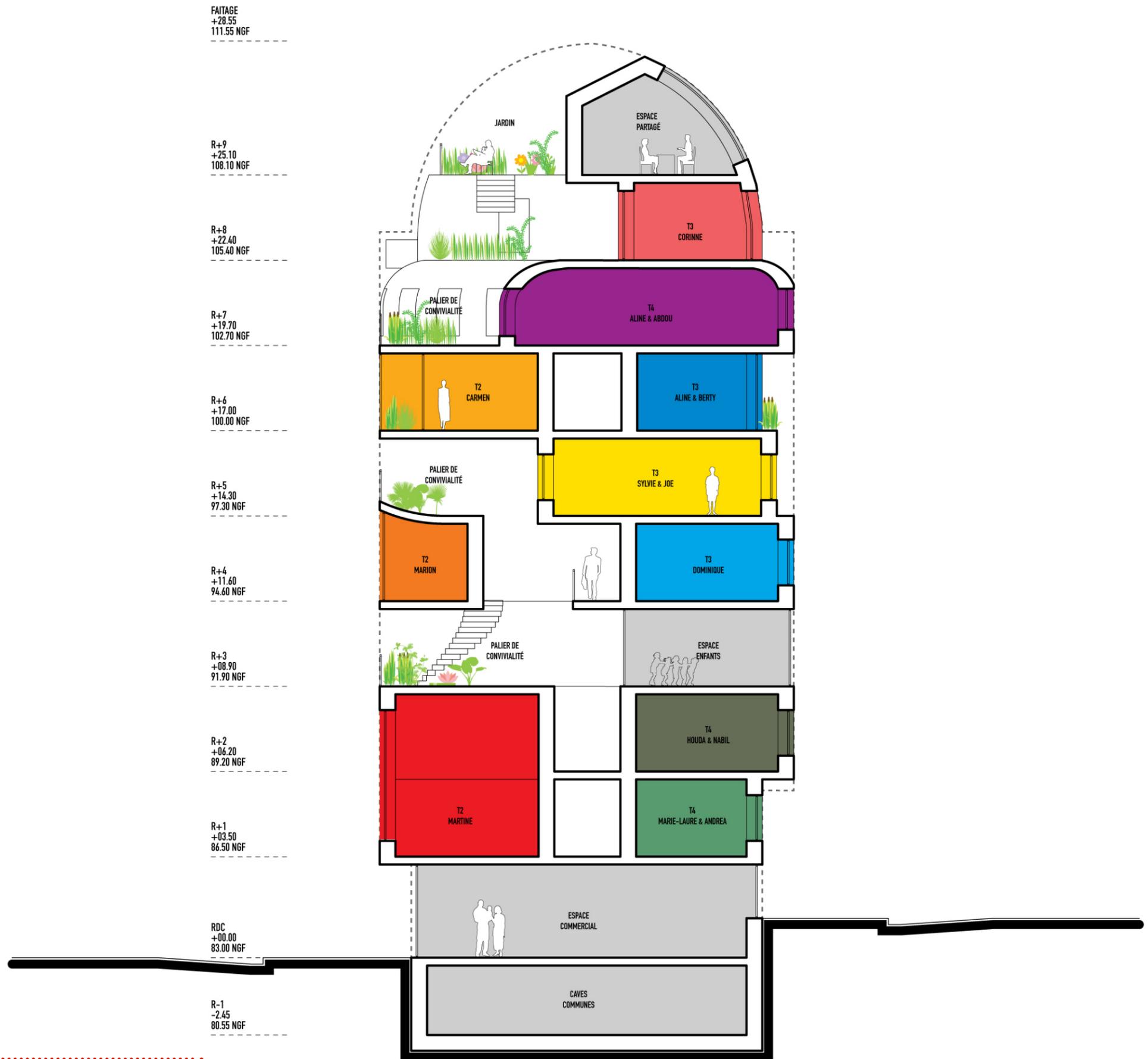
Plan masse



Façade rue Gasnier-Guy

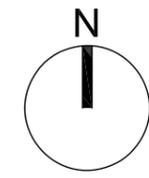
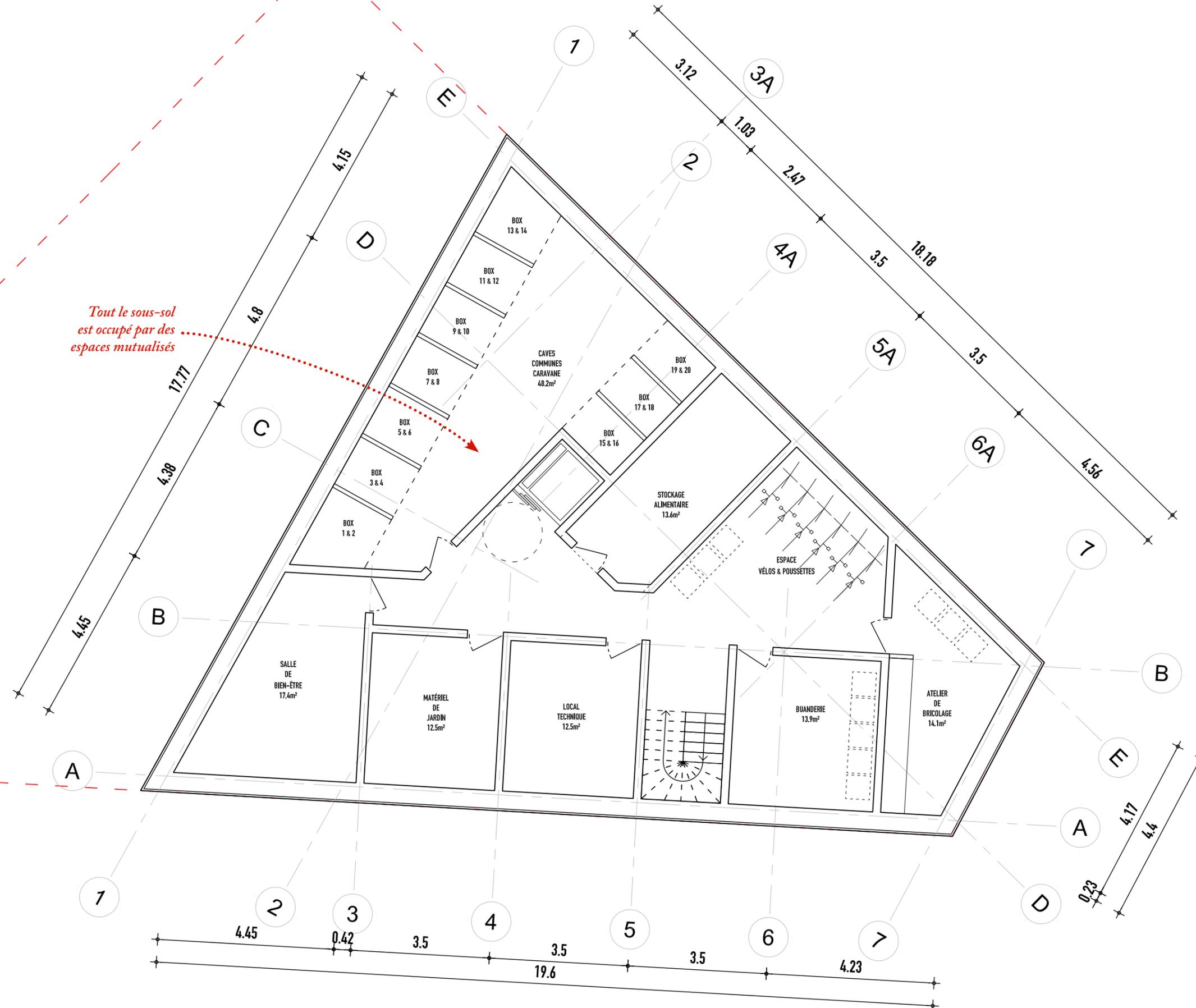


Façade rue Sorbier



Coupe

Tout le sous-sol est occupé par des espaces mutualisés



TP660: CARAVANE

location
PARIS XXème ARRONDISSEMENT
client
LA CARAVANE
scale
1:100
format
A3
project leader

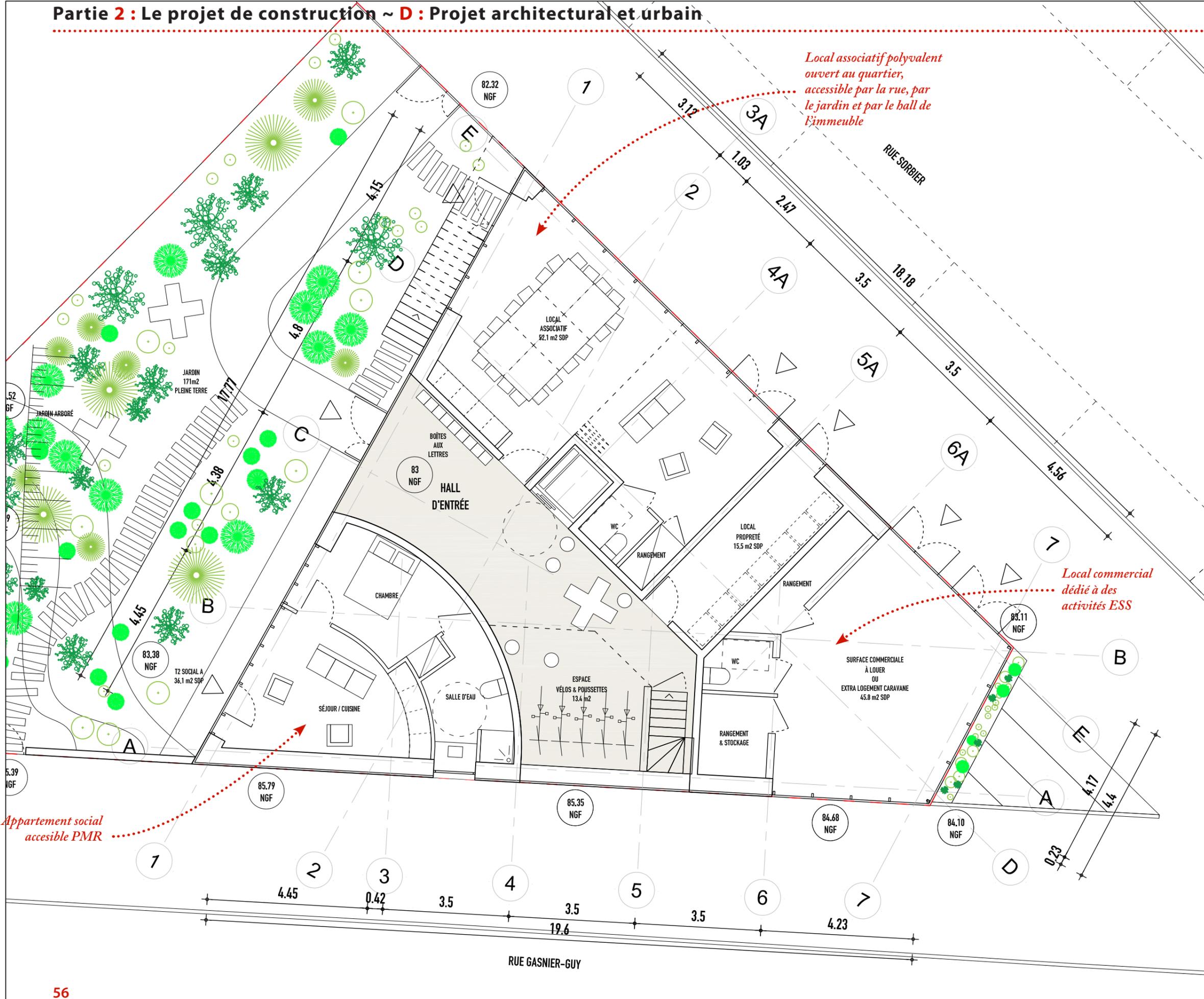
phase
CONCEPT DESIGN

date
23-11-2015
revision date

subject
R-1
drawingnumber



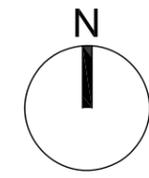
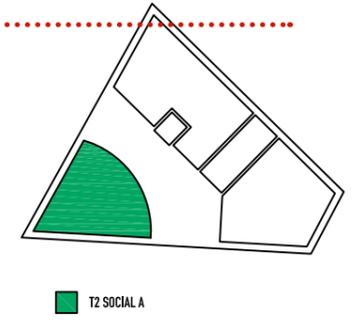
Partie 2 : Le projet de construction ~ D : Projet architectural et urbain



Local associatif polyvalent ouvert au quartier, accessible par la rue, par le jardin et par le ball de l'immeuble

Local commercial dédié à des activités ESS

Appartement social accessible PMR

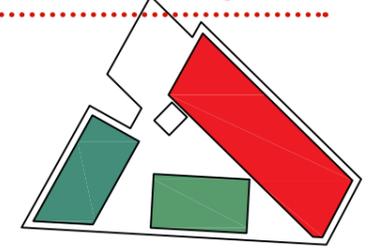


TP660: CARAVANE
 location
 PARIS XXème ARRONDISSEMENT
 client
 LA CARAVANE
 scale
 1:100
 format
 A3
 project leader

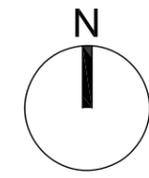
phase
 CONCEPT DESIGN
 date
 23-11-2015
 revision date

 subject
 RDC
 drawing number





- T4 MARIE-LAURE & ANDREA
- T2 MARTINE
- T2 SOCIAL B



TP660: CARAVANE

location
PARIS XXème ARRONDISSEMENT

client
LA CARAVANE

scale
1:100

format
A3

project leader

phase
CONCEPT DESIGN

date
23-11-2015

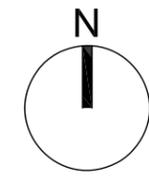
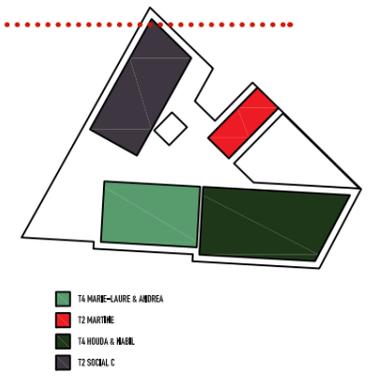
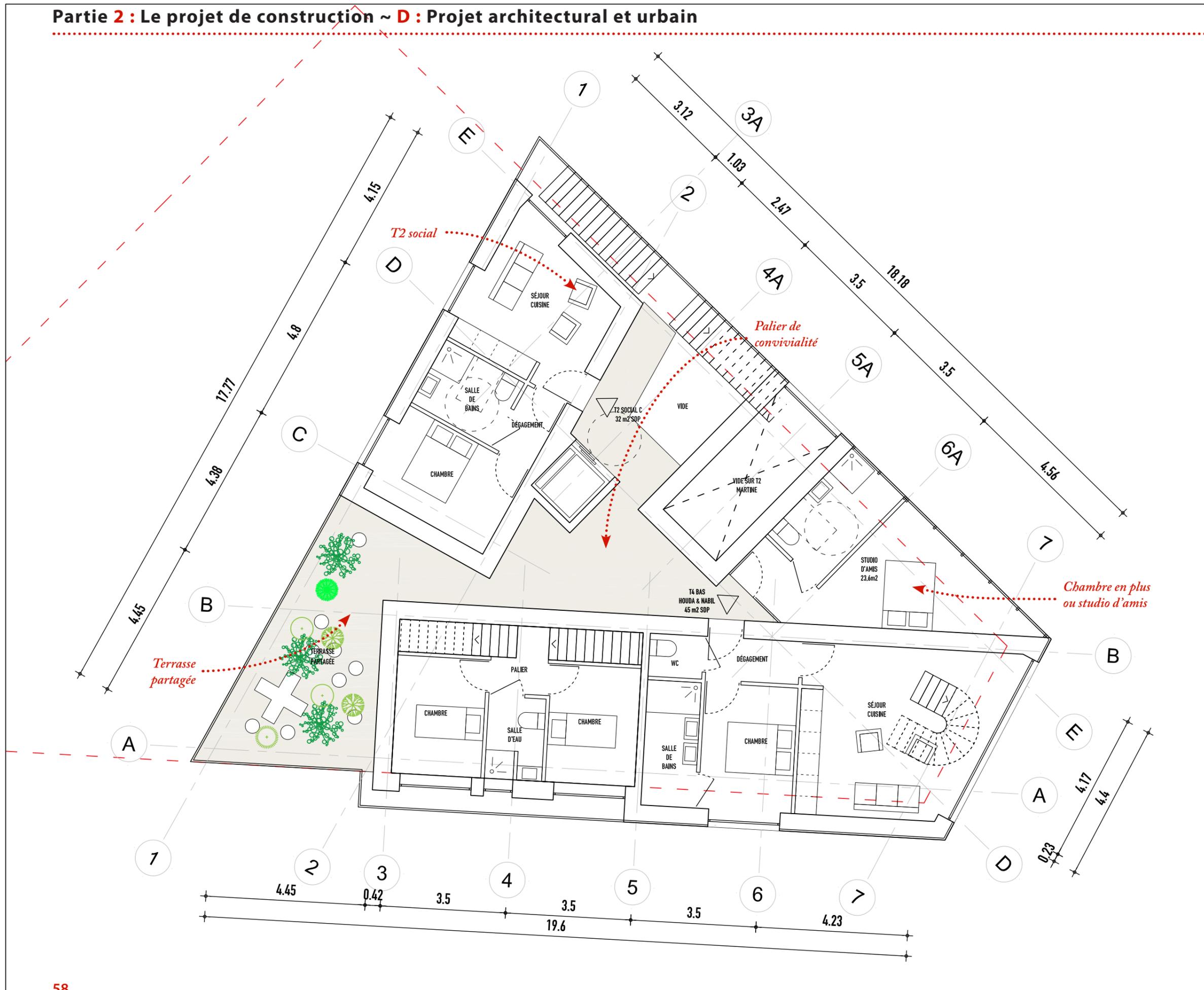
revision date

subject
R+1

drawing number



Partie 2 : Le projet de construction ~ D : Projet architectural et urbain

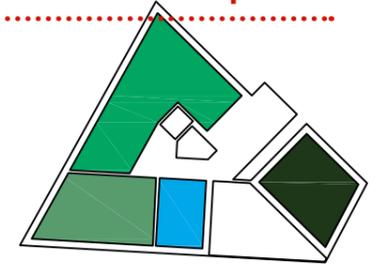


TP660: CARAVANE
 location
 PARIS XXème ARRONDISSEMENT
 client
 LA CARAVANE
 scale
 1:100
 format
 A3
 project leader

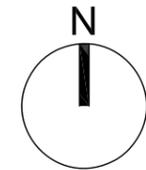
phase
 CONCEPT DESIGN
 date
 23-11-2015
 revision date

 subject
 R+2
 drawingnumber





- T4 MARIE-LAURE & ANDREA
- T3 DOMINIQUE
- T4 HOUDA & NAÏM
- T3 SYLVÈNE



TP660: CARAVANE

location
PARIS XXème ARRONDISSEMENT

client
LA CARAVANE

scale
1:100

format
A3

project leader

phase
CONCEPT DESIGN

date
23-11-2015

revision date

subject

R+3

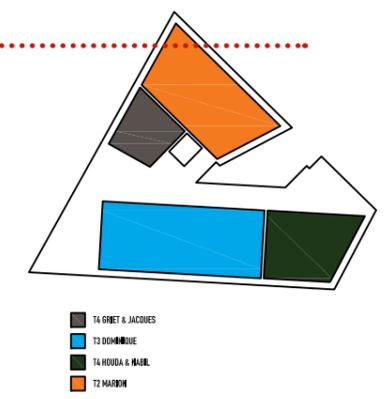
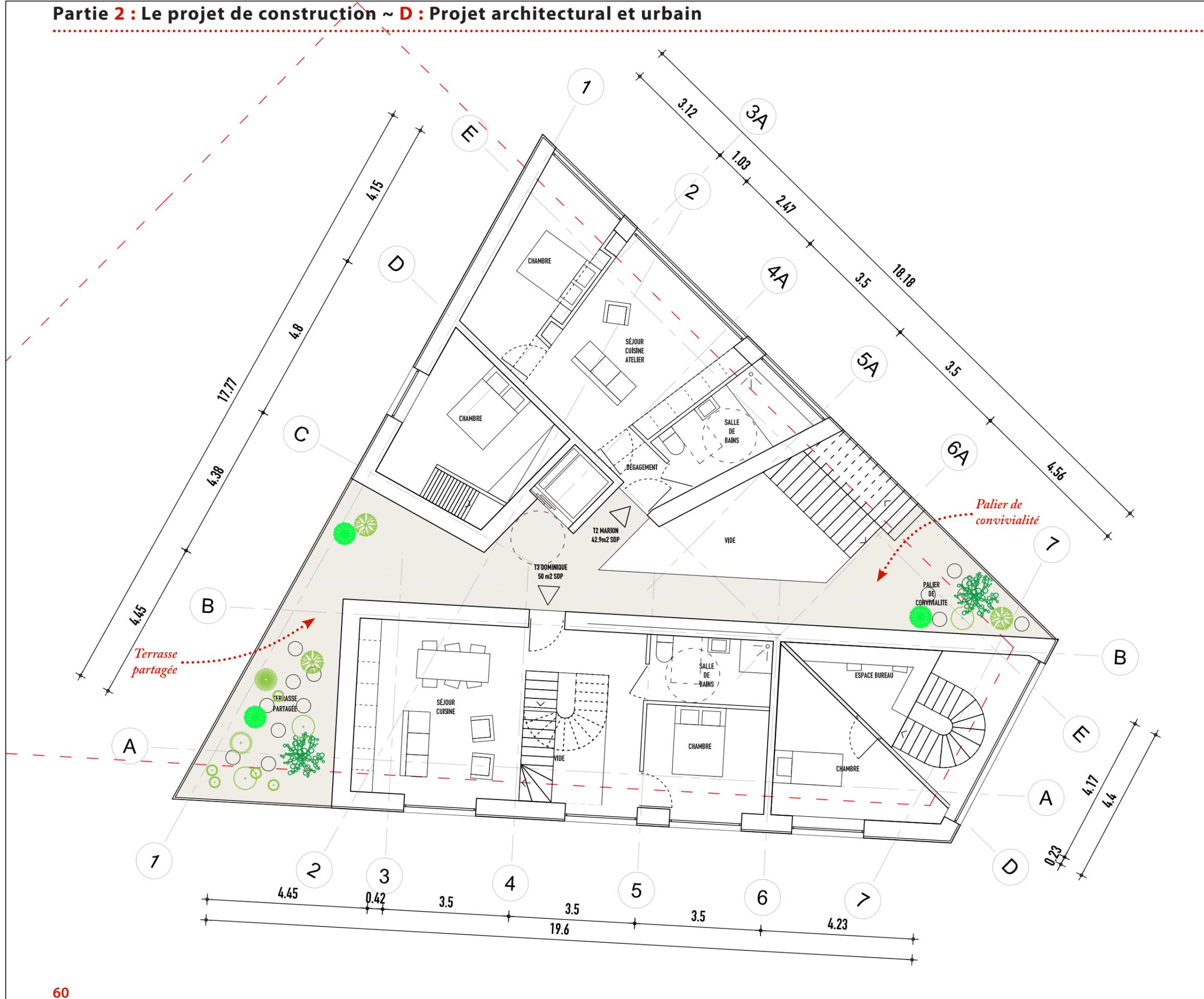
drawingnumber

MVRDV

www.mrvd.nl - +31104772860



Partie 2 : Le projet de construction ~ D : Projet architectural et urbain



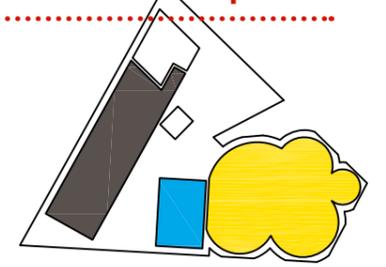
TP660: CARAVANE
 location
 PARIS XXème ARRONDISSEMENT
 client
 LA CARAVANE
 scale
 1:100
 format
 A3
 project leader

 phase
 CONCEPT DESIGN
 date
 23-11-2015
 revision date

 subject
 R+4
 drawingnumber



www.mvrdv.nl - +31104772860



T4 GRET & JACQUES
 T3 DOMINIQUE
 T3 SYLVIE & JOE



TP660: CARAVANE

location
 PARIS XXème ARRONDISSEMENT

client
 LA CARAVANE

scale
 1:100

format
 A3

project leader

phase
 CONCEPT DESIGN

date
 23-11-2015

revision date

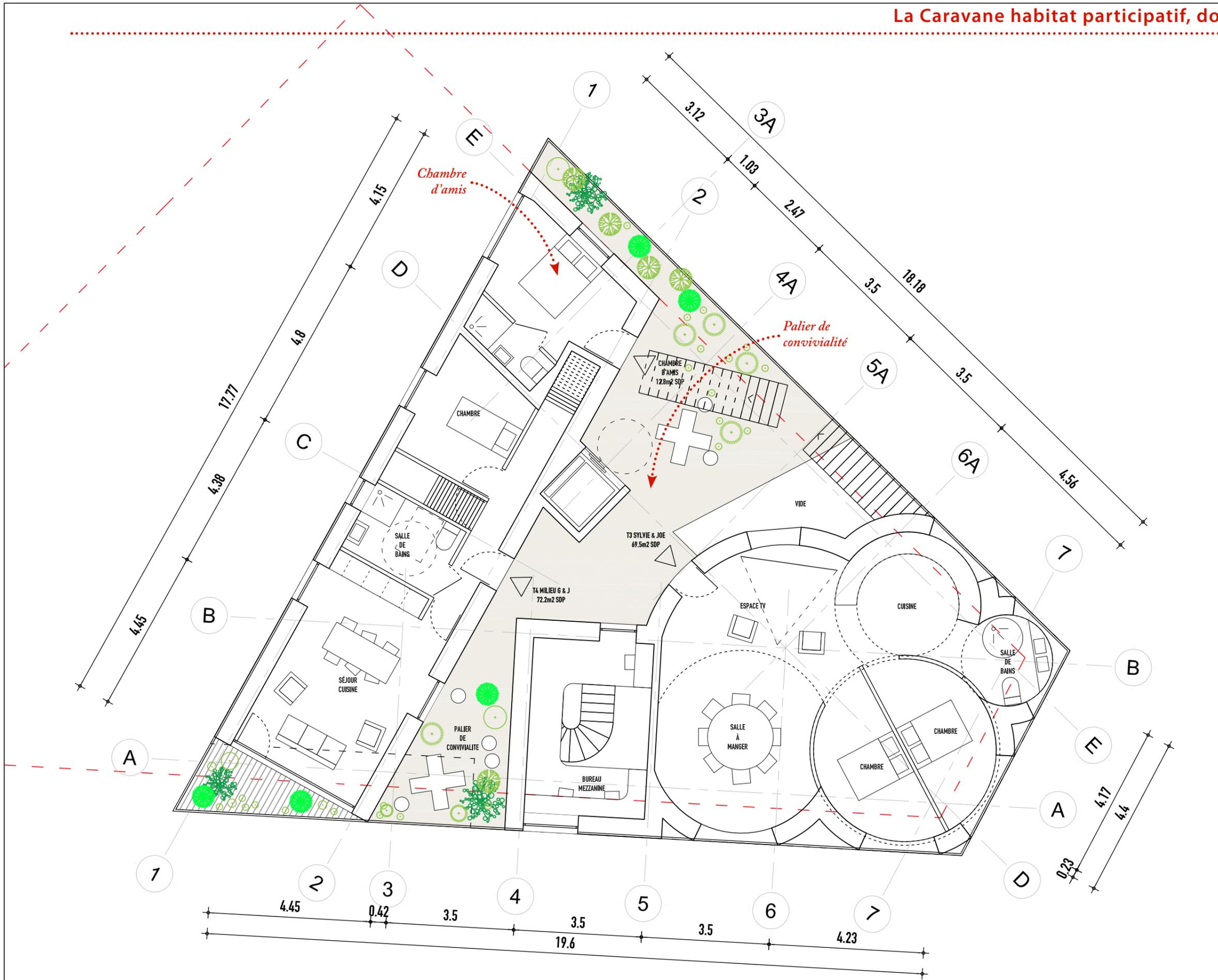
subject

R+5

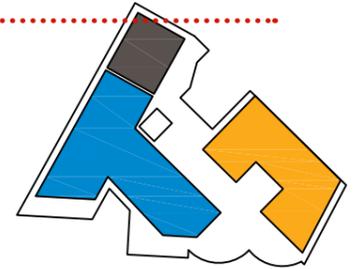
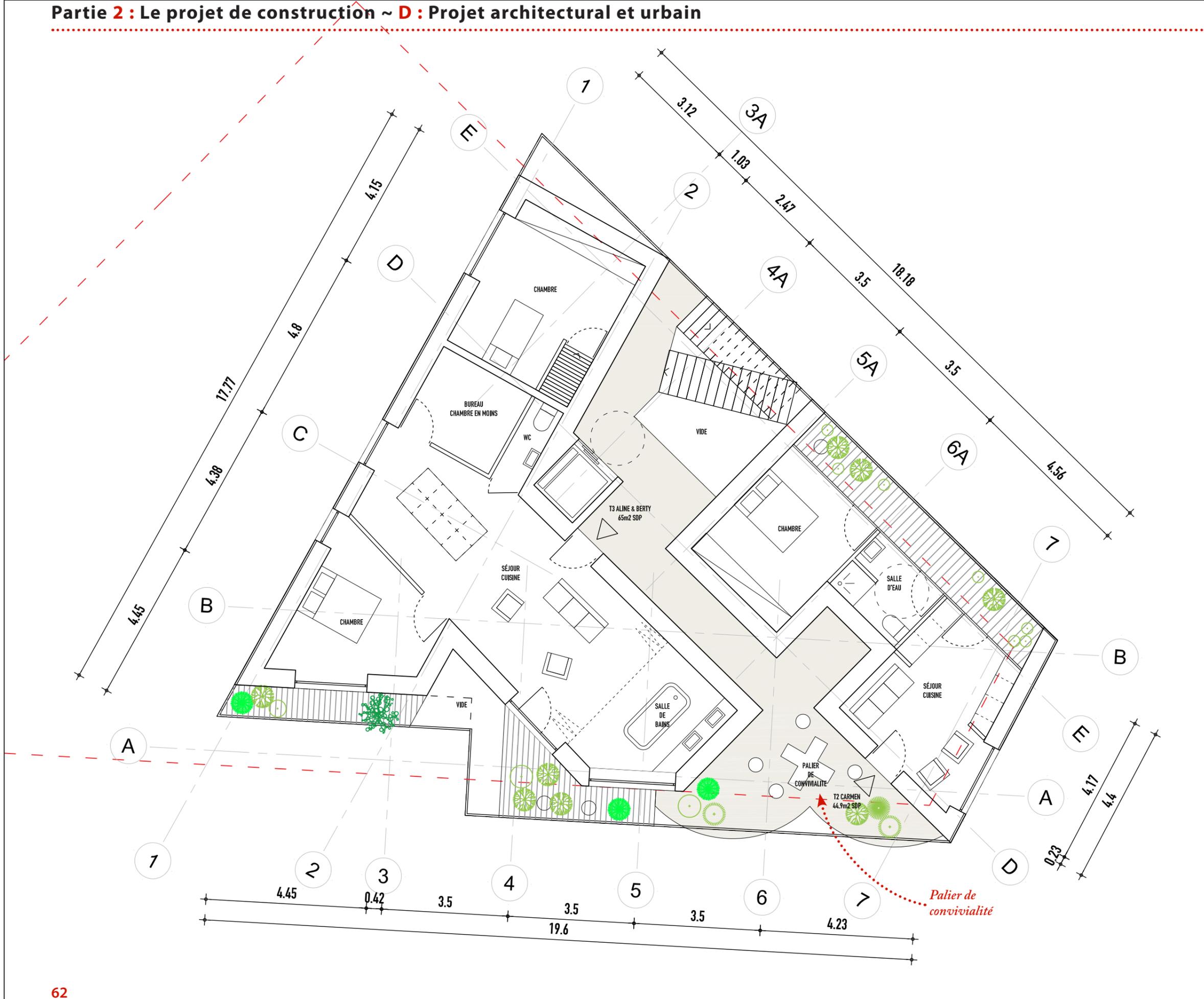
drawingnumber

MVRDV

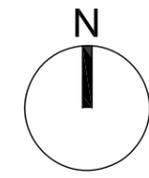
www.mrvd.nl - +31104772860



Partie 2 : Le projet de construction ~ D : Projet architectural et urbain



T4 GRET & JACQUES
 T2 CARMEN
 T3 ALINE & BERTY



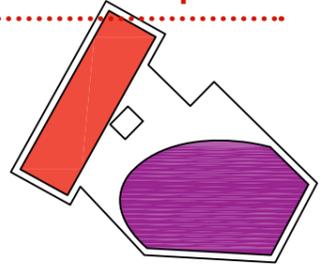
TP660: CARAVANE
 location
 PARIS XXème ARRONDISSEMENT
 client
 LA CARAVANE
 scale
 1:100
 format
 A3
 project leader

phase
 CONCEPT DESIGN
 date
 23-11-2015
 revision date

 subject
 R+6
 drawingnumber



www.mrvd.nl - +31104772860



T3 GUILLAUME & MARIE
T4 ALINE & ABDOU



TP660: CARAVANE

location
PARIS XXème ARRONDISSEMENT

client
LA CARAVANE

scale
1:100

format
A3

project leader

phase
CONCEPT DESIGN

date
23-11-2015

revision date

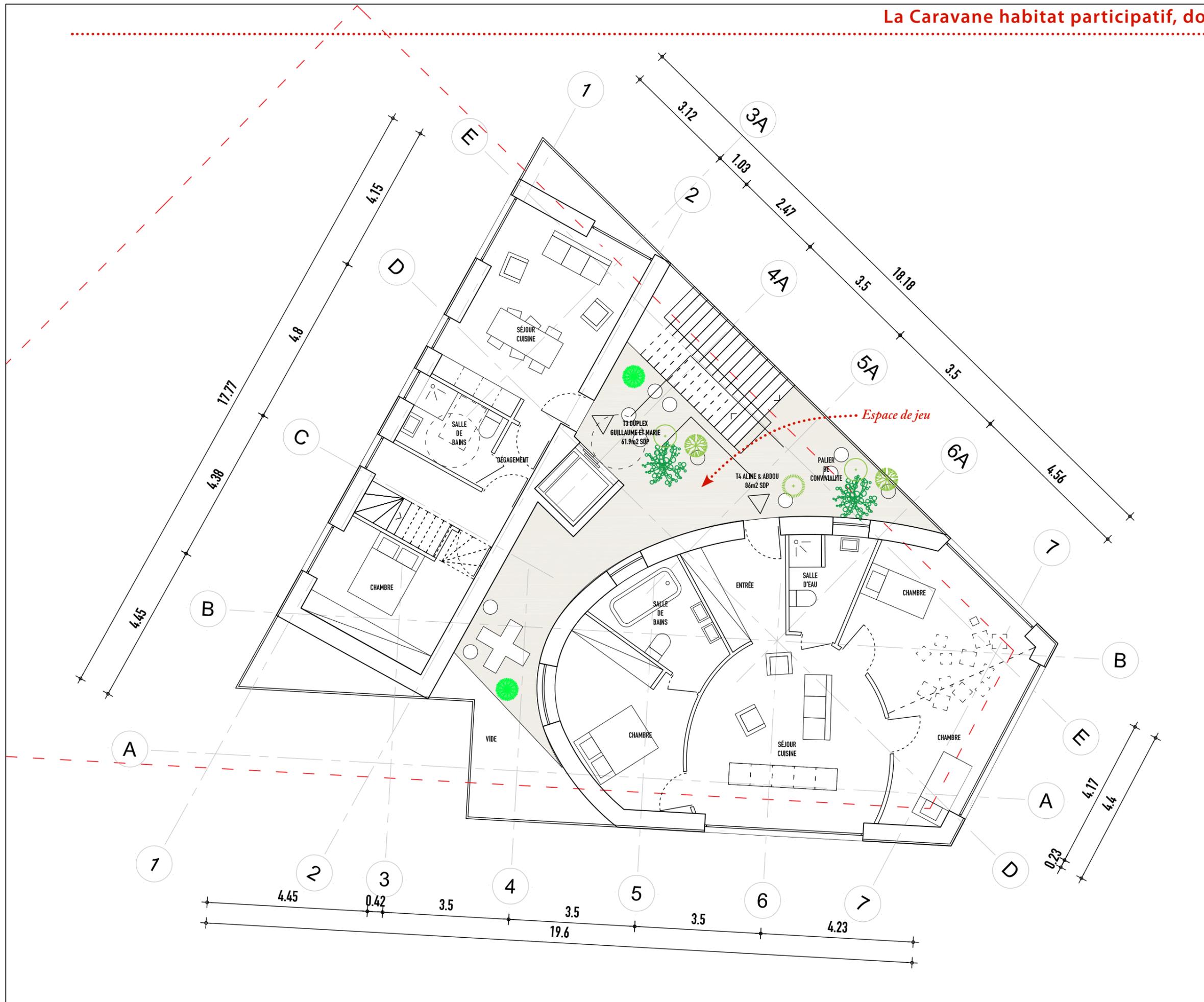
subject

R+7

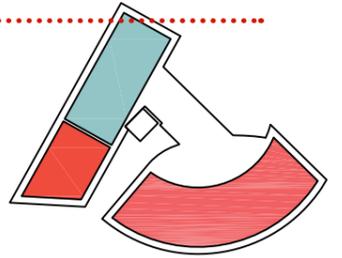
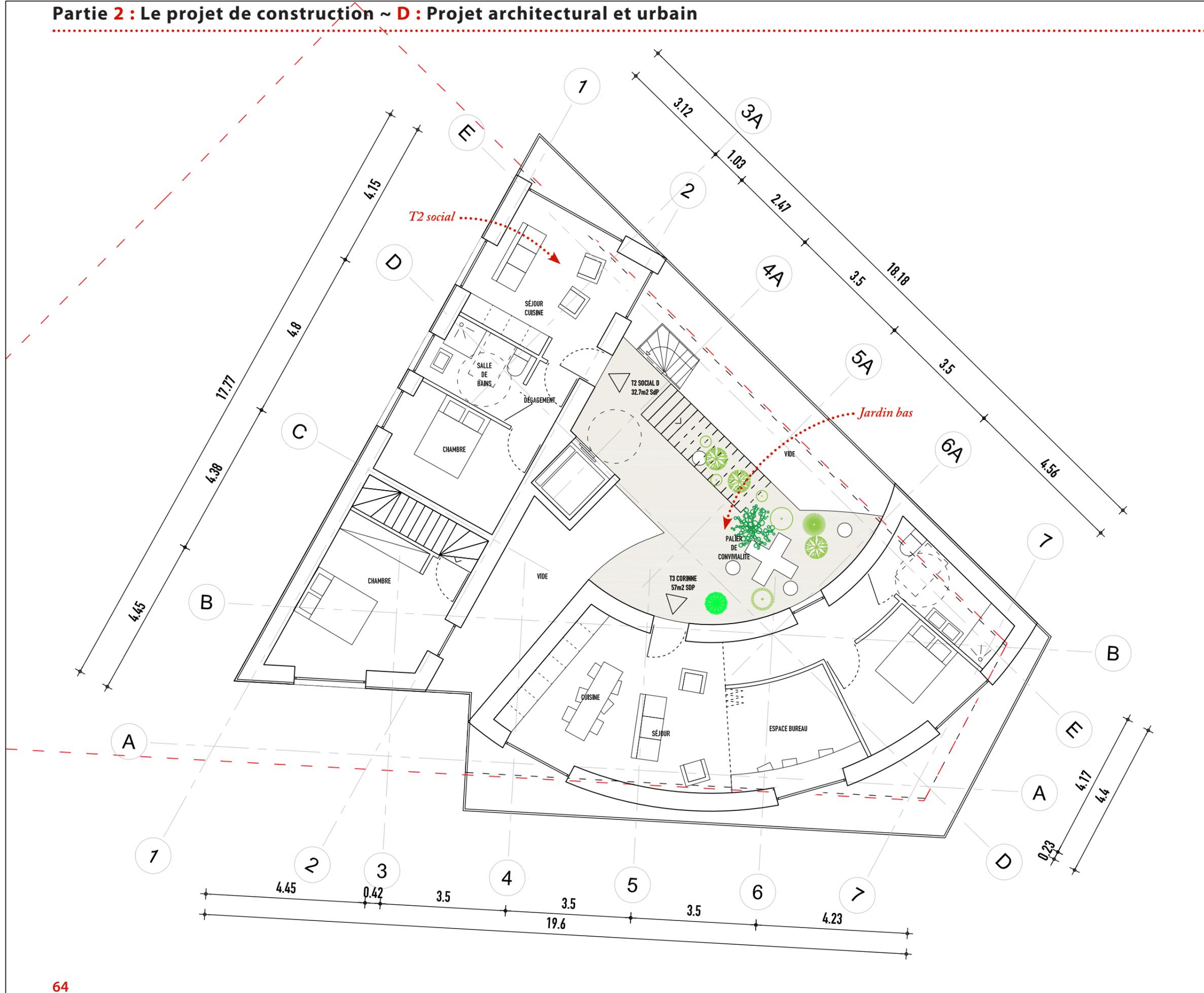
drawingnumber

MVRDV

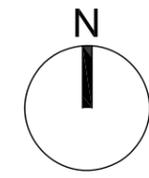
www.mrvd.nl - +31104772860



Partie 2 : Le projet de construction ~ D : Projet architectural et urbain



T3 GUILLAUME & MAIRE
 T2 SOCIAL D
 T3 CORINNE



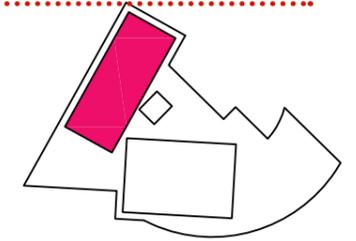
TP660: CARAVANE
 location
 PARIS XXème ARRONDISSEMENT
 client
 LA CARAVANE
 scale
 1:100
 format
 A3
 project leader

phase
 CONCEPT DESIGN
 date
 23-11-2015
 revision date

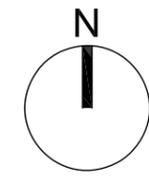
 subject
 R+8
 drawingnumber



www.mrvd.nl - +31104772860



TZ LILIANE



TP660: CARAVANE

location
PARIS XXème ARRONDISSEMENT

client
LA CARAVANE

scale
1:100
format
A3

project leader

phase
CONCEPT DESIGN

date
23-11-2015

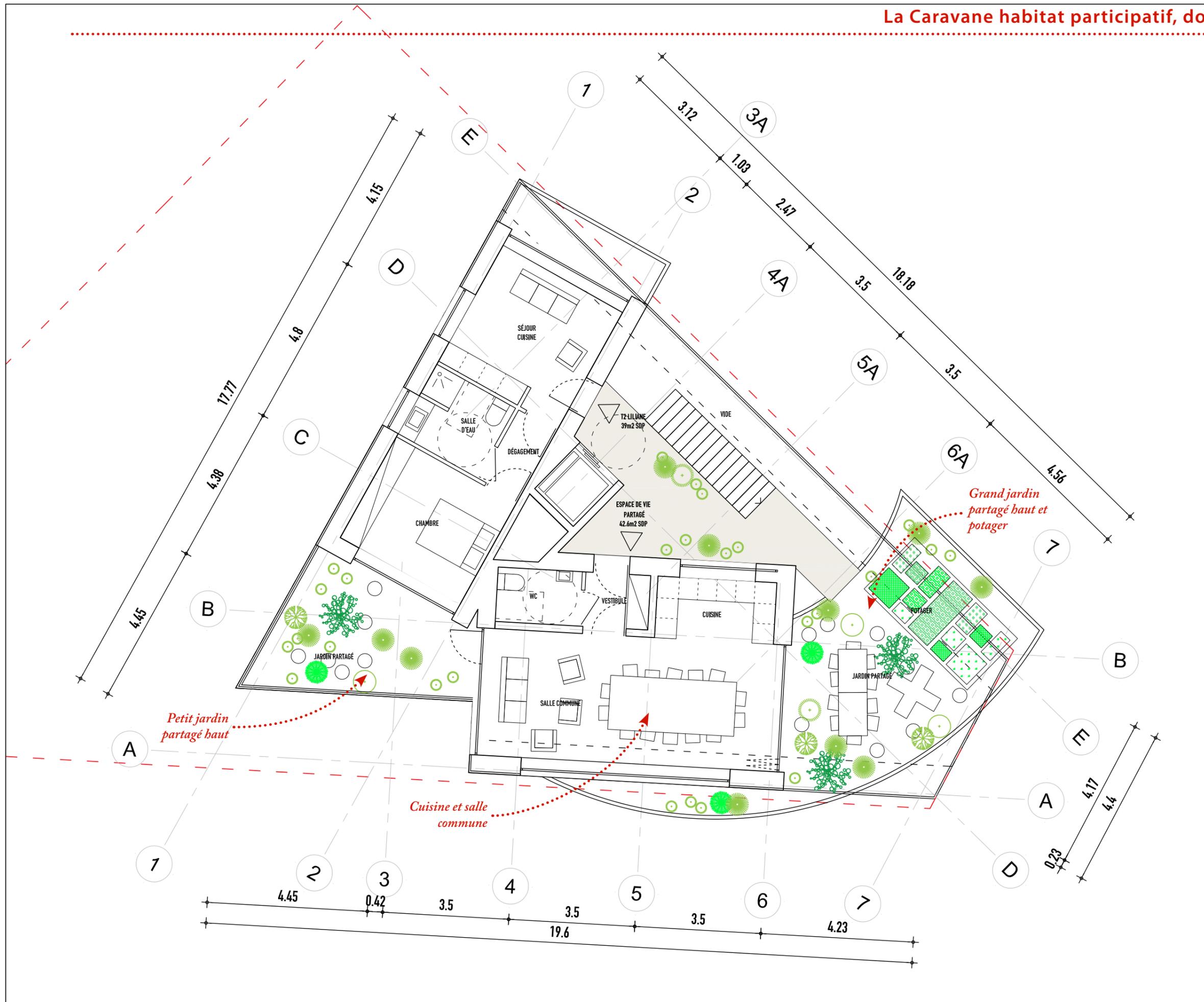
revision date

subject
R+9

drawingnumber



www.mrvd.nl - +31104772860



E : Ambitions environnementales et énergétiques, Un immeuble-jardin

J'estime que, pour ordonner royalement un jardin, il convient d'avoir des jardins pour tous les mois de l'année, où les choses belles se verront, séparément, en leur saison. (...) Ma pensée est d'avoir partout, suivant les endroits, un printemps perpétuel.

Sir Francis Bacon, *Des jardins*, 1597

Créer un jardin qui respecte les saisons et mélange arbres, arbustes, fleurs et plantes qui s'épanouissent à différentes périodes de l'année pour le plaisir des cinq sens : la belle ambition exposée par Francis Bacon au 16ème siècle sera aussi la nôtre. Mais comme nous sommes au 21ème siècle, nous y ajoutons quelques exigences dictées par nos envies et la conscience de l'impératif environnemental actuel de favoriser la biodiversité.

1. Principes

Ainsi, nous irons au-delà des 170m² de l'espace vert protégé - agrandi à 180m² - et nous avons l'ambition de **végétaliser notre immeuble à tous les étages**, tant sur les paliers fermés que sur les terrasses partagées, ouvertes sur l'extérieur ou fermées par des verrières, et aussi sur le toit-terrasse, autour de la pièce commune de ce dernier étage. Ce seront des cultures en pleine terre et en bacs, évidemment sans produits phytosanitaires, enrichies au compost de notre habitat, arrosées d'eau de pluie récupérée depuis les toits.

La modeste surface disponible nous incite à en faire malgré tout un espace d'une qualité exceptionnelle, grâce à des cultures de haute valeur ajoutée comme des herbes aromatiques : nous en planterons une grande variété, notamment d'espèces rares, afin de fournir l'immeuble, voire au-delà, en fonction de la production. Mais nous nous attacherons aussi à faire de ce petit jardin « bijou » un espace à vocation pédagogique, à destination des habitants de l'immeuble et du quartier.

Nous souhaitons nous inscrire dans le projet parisien de végétalisation (100ha de murs et toits végétalisés dont la moitié en agriculture urbaine d'ici à 2020) afin de contribuer, à notre échelle, au refroidissement des bâtiments et des îlots de chaleur



La permaculture peut aussi se faire en bacs (exemples, Festival international des jardins de Chaumont-sur-Loire)

urbaine, à la purification de l'air, mais aussi au développement de la biodiversité, en nous insérant dans la trame verte constituée par les espaces verts voisins : square du Docteur Jacques Joseph Grancher, jardin partagé Papilles et Papillons, square Samuel de Champlain, cimetière du Père-Lachaise.

En complément d'un approvisionnement alimentaire collectif en circuit court (accueil d'une AMAP ou partenariat avec une AMAP voisine, achats groupés via des entreprises de l'ESS comme Kelbongoo ou Le collectif percheron), nous souhaitons aussi cultiver dans un but nourricier. Atteindre l'autonomie pour la culture des plantes aromatiques sera un objectif facile à atteindre. Plus ambitieux, nous utiliserons des techniques d'agriculture hors sol bien adaptées à l'environnement urbain, comme des modules nomades d'aquaponie (voir plus bas), qui offrent des rendements élevés pour les plantes potagères et les légumes-feuilles, avec peu d'entretien.

A travers la pratique d'une agriculture urbaine ambitieuse quoique développée sur un espace modeste, nous souhaitons :

- favoriser le lien entre nous, en particulier pour les personnes âgées, les personnes en insertion et les enfants, avec des outils adaptés à chacun
- permettre l'observation du cycle des saisons et du temps de la vie
- développer une alimentation locale

- contribuer fortement à la diminution du volume de nos déchets organiques par un compost collectif et si besoin, des composts intermédiaires individuels
- favoriser le développement de la biodiversité, en valorisant des variétés anciennes et locales
- éduquer petits et grands au goût et à l'alimentation saine, que ce soit dans notre habitat ou à travers des portes ouvertes favorisant les échanges avec le quartier et le transfert d'expériences et de compétences
- rendre notre habitat plus agréable et moins minéral.

2. Démarche

Si nous comptons adopter les principes de la **permaculture**, en particulier sur l'EVP, c'est parce qu'elle nous semble adaptée à la création ex nihilo d'un jardin (y compris dans sa forme).

Pour mémoire, la permaculture consiste à prendre soin de la terre par respect pour elle autant que pour les hommes, et notamment à :

- observer le lieu où le jardin va être créé pour s'adapter à l'exposition et la nature du sol
- nous inspirer de la nature et de la biodiversité en faisant cohabiter plantes, insectes et animaux en respectant les écosystèmes naturels
 - privilégier les énergies du soleil, de l'animal et de l'eau pour supprimer les pesticides
 - cultiver de façon pérenne sans épuiser les sols
 - transformer les déchets en ressources (compost)
 - créer un paysage comestible, beau et à fort rendement sur un espace réduit

L'objectif est d'installer une faune microbactérienne de plus en plus profonde pour créer au fur et à mesure, un sol de plus en plus riche. Puis, quand on a observé ce qui pousse et où, alors on peut orienter et planter des espèces végétales qui vont se compléter.

Partie 2 : Le projet de construction ~ E : Ambitions environnementales et énergétiques

Nous avons la chance de compter dans notre groupe des personnes maîtrisant les secrets du jardinage, de la permaculture et des écosystèmes biologiques (Martine, Dominique, Liliane, Carmen, Marie-Laure). Toutefois, pour notre immeuble-jardin, nous nous appuyons, en plus de ces précieuses compétences internes, sur des associations telles que Toits vivants, Vergers urbains, Réseau compost citoyen, Réseau parisien miel de quartier, le site aquaponie.net (Grégory Biton), avec qui nous avons déjà noué des contacts.

3. En pratique : lieux et types de culture

a. Au sol : espace vert protégé (EVP)

Dès la fin du gros œuvre, une fois le béton enlevé, nous découvrons une terre sans qualité, probablement de remblais, dont nous observons les caractéristiques : argileuse, sablonneuse, lourde, légère... Nous la faisons terrasser de manière à dessiner d'ores et déjà le visage d'un EVP à plusieurs niveaux, plusieurs orientations et plusieurs degrés d'humidité : plus élevé vers le fond du terrain, au niveau de la rue Gasnier-Guy et du mur mitoyen avec les voisins, plus bas vers la rue Sorbier.

Sur cette terre très pauvre, nous déposons bois



Plantes adventices (poussant spontanément), Paris 20ème

pourri, feuilles mortes et autres végétaux en décomposition, afin de favoriser l'apparition d'une terre à la richesse bactérienne de plus en plus profonde, jusqu'à permettre de planter des arbres. Nous installons aussi sans attendre des **nichoirs à oiseaux** et des **hôtels à insectes**, à fabriquer avec les enfants de l'HP. Mais aussi un poulailler mobile et des toilettes sèches de démonstration, deux éléments que l'on ne gardera pas forcément par la suite. Par ailleurs, nous organisons d'emblée **l'irrigation** du terrain, de manière à drainer l'eau en fonction de la pente vers une petite mare, un futur petit bassin à poissons.

On observe alors la colonisation par les **plantes adventices**, en fonction de l'orientation, du soleil et de sa réverbération, en somme le développement de l'écosystème de notre terrain. Apportées par le vent et les oiseaux, souvent résistantes au froid, ces plantes vivent avec très peu d'eau ou bien beaucoup d'eau et d'ombre. Coupées et réduites en fins morceaux elles constituent le premier **mulch** qui va à la fois protéger le sol de l'évaporation et le fertiliser par sa décomposition. L'apparition de telle ou telle plante adventice va nous informer sur les qualités du sol, la présence de l'eau, l'orientation... Parmi elles se trouvent de nombreuses plantes médicinales: la chélidoine ou herbe à verrues, l'ortie, riche en fer et efficace contre les inflammations, l'ail des ours idéal comme condiment, et encore la menthe, le plantain, la sauge... Et aussi toutes les fleurs que l'on peut attendre : pâquerette, liseron, cyclamen sauvage, buddleia ou « arbre à papillon » etc. Au départ, on ne rejette rien.

Une fois la terre fertilisée et nos observations faites – dans l'idéal sur une période d'une année complète – **nous mettons en terrasses pour augmenter la surface utile** et pour favoriser plus encore le développement de la biodiversité.

Afin d'avoir un jardin sur **plusieurs strates** et pour compenser les plantes existantes mais malades qui auront été arrachées au départ (un ailante et cinq pruniers sauvages), nous plantons : des **arbustes à fruits comestibles** (framboises, mûres, groseilles – une vigne) palissés le long des murs de notre terrain, mais aussi des buissons à fleurs, des **rosiers**, associés à des **plantes aromatiques et médi-**



Modèle de composteur installé sur le toit de l'hôtel Pullman, Paris 15ème

cinales dans les endroits plus ensoleillés, verveine, sauge, menthe... Dans les espaces plus à l'ombre, nous favoriserons les **espèces de sous-bois**, mousses, fougères et lichens, associés à des fraises des bois. Enfin, quand nous serons sûrs de la qualité du sol en profondeur, nous planterons un **arbre fruitier** voire deux si nous pouvons les espacer suffisamment (entre 5 et 10m). Afin d'avoir un jardin qui soit aussi agréable aux saisons froides, nous veillerons à choisir des plantes à feuillage persistant, et nous trouverons la place pour un **prunus** qui fleurit en plein hiver. Avec le temps, nous pourrions aller vers une culture plus nourricière, notamment en faisant pousser en hauteur tout ce qui peut l'être, mais en n'utilisant que des **semences de variétés anciennes** plus favorables à la biodiversité (courges, haricots, tomates etc).

La configuration et l'organisation de l'EVP doit **permettre à tout un chacun – enfant, adulte, connaisseur ou débutant – de participer, selon son désir, à son entretien**. Le jardinage debout sur les buttes terrassées ou grâce au treillage doit permettre aux plus âgés et/ou aux handicapés de prendre part à ce projet collectif.

Le **compost** sera également installé au RDC et tous les membres de l'HP seront formés à son utilisation par un maître composteur de la Ville de Paris, même ceux qui le pratiquent déjà dans notre groupe (Dominique,

Martine, Marie-Laure, Abdou) et en connaissent les principes.

Notre compost pourra nous servir à faire germer nos semences à l'image de ce que fait Pascal Poot dans son jardin fascinant du sud de la France : <http://rue89.nouvelobs.com/2015/03/09/tomates-sans-eau-ni-pesticide-cette-methode-fascine-les-biologistes-257958>

b. Terrasses partagées – coursives

Nous prenons le parti d'avoir de **vraies zones cultivées en étages**, et de ne pas faire juste une façade verte pour la décoration. Ce sont ces espaces présents à tous les étages de notre habitat et donnant sur l'extérieur qui, une fois végétalisés, donneront la pleine mesure de notre immeuble jardin.

Sur ces terrasses, nous cultiverons en bacs des plantes aromatiques et des plantes grimpantes ou descendantes (chèvrefeuille, glycine, lianes, fougères, jasmin...) en fonction de l'orientation. L'alimentation en eau sera assurée par un circuit de distribution de l'eau de pluie récupérée depuis le toit dans une citerne. Les terrasses fermées par des baies vitrées serviront de jardin d'hiver où nous disposerons citronnier et oranger, en particulier côté Gasnier-Guy, la rue la plus ensoleillée. C'est aussi dans un de ces espaces fermés assimilé à une serre que nous pourrions faire nos semis de printemps.

C'est aussi en étages, à l'endroit le plus ensoleillé,



Module d'aquaponie installé à la Recyclerie, Paris 18ème

que nous installerons des **modules indépendants et nomades d'aquaponie**, consistant en deux espaces d'un m² chacun, le plus bas contenant des poissons, le plus haut rempli de billes d'argiles irriguées, grâce à une pompe, par l'eau des poissons enrichie de leur fertilisant. L'eau nourrit les plantes (légumes feuilles ou plantes aromatiques soit tomates, fraises, salades...) et retourne aux poissons, dans un circuit perpétuel et vertueux. Cette installation à but expérimental et pédagogique pourra, dans un second temps, nous inciter à développer cette forme d'agriculture sur notre habitat. Il va sans dire que nous appliquerons les principes biologiques à cette installation, les poissons étant nourris des vers du compost, des insectes de l'EVP ou d'une alimentation extérieure d'origine biologique.

c. Paliers

Tous les paliers partagés, plus ou moins éclairés par la lumière naturelle, seront agrémentés de plantes en pot, bac et jardinière, avec des espèces adaptées à la configuration de ces espaces, lumineux ou plutôt cachés de la lumière directe du jour : plantes grasses, plantes d'ombre...

d. Toiture terrasse

Sur cet espace le plus élevé de notre immeuble mais aussi le plus exposé au soleil, au vent et à la pluie, nous cultiverons en bacs, en bordure de la terrasse, le long des murets de protection, des arbustes vivaces de fruitiers, groseilles, framboises, cassis. Au besoin, nous les protégerons des intempéries de l'hiver par des bâches amovibles.

Nous disposerons aussi des bacs de fleurs et aromates vivaces et à partir du printemps, nous sortirons sur la terrasse des bacs à roulette contenant des plantes qui auront passé la saison froide à l'intérieur, comme des fleurs fragiles, des tomates, une pyramide de fraises, etc.

Liliane jardinière...



pée autour d'un petit bassin existant. Grâce aux explications de la directrice Valérie Chafik et de Fabien Gordon qui a mis en place le système, nous avons compris que l'aquaponie était un moyen simple et vertueux de cultiver en ville. Après avoir également vu le module d'aquaponie installé à la Recyclerie à Paris 18ème par Pascal Goumain (pisciculteur développant des projets d'aquaponie en France)

Vécu groupe Agriculture urbaine

Dès la conception, en phase 1, de notre futur immeuble, un groupe de « pouces verts » s'est constitué pour approfondir la possibilité de végétaliser au maximum notre futur immeuble, avec Abdou, Carmen, Dominique, Liliane, Martine,

Marie-Laure.

Nous n'avons pas eu de mal à convaincre le reste du groupe de réaliser un « immeuble-jardin » car les avantages de la végétalisation sur l'isolation et l'embellissement d'un bâtiment étaient connus de tous ; et même les réfractaires à la terre et aux petites bêtes ont exprimé leur envie d'habiter dans un environnement verdoyant.

Outre nos expériences antérieures de jardinage plutôt classique (chez soi, en jardin, en balcon pour certaines et en jardins partagés pour d'autres), nous avons voulu explorer les possibilités de technologies innovantes d'agriculture urbaine. Notre groupe a donc profité au maximum des visites, expositions, conférences et formations organisées depuis un an soit par la Ville de Paris soit par d'autres associations et institutions comme Naturparif (journée d'étude sur la biodiversité), la Ferme du Breuil etc. Nous avons en particulier beaucoup appris lors des conférences du cycle « Cultivons la ville » qui collaient parfaitement à nos attentes.

Par ailleurs, nous sommes allés deux fois à la maison d'assistantes maternelles d'Épinay-sur-Seine pour voir un modèle d'aquaponie dévelop-

que nous avons rencontré sur place, nous avons décidé de mettre ce type d'installations dans les étages de notre habitat.

A la lumière de ces riches rencontres et de ces enseignements, nous développons notre vision d'un immeuble aussi vert que possible.



Le balcon de Marie-Laure

Des exigences environnementales fortes

Concevoir un bâtiment de logements participatif est l'occasion de penser le développement durable non pas comme une démarche « top-down » (de haut en bas) mais de faire émerger de nouvelles solutions adaptées et adaptables à l'usage réel dans une logique « bottom-up » (de bas en haut). Concevoir avec et pour les habitants implique de penser le projet comme un objet appropriable où la performance doit être regardée à l'aune du coût global.

1. Implantation / morphologie

Le projet de Caravane bénéficie d'une implantation favorable : à la croisée des rues Sorbier et Gasnier-Guy, il bénéficie d'un dégagement Sud-Est et pas de masque au Sud. Cette situation est exploitée par une certaine porosité façade Sud qui permet un ensoleillement au cœur même du bâtiment.

Le projet est composé de plusieurs entités compactes reliées par des espaces interstitiels, tampons,

solarisés. Ces espaces seront caractérisés aussi bien par les ressources disponibles que par des besoins spécifiques à l'espace.

2. Spatialité

Les caractéristiques de l'enveloppe et des espaces contigus se déclinent au fil des spécificités contextuelles. La vue, l'irradiation, les masques, le vent forment de par leur superposition une cartographie des atouts/contraintes par façades.

Afin de mettre en adéquation les ressources extérieures disponibles et les besoins des différents espaces, le projet développe des filtres spécifiques à chaque façade/niveau. La conjugaison de plusieurs caractéristiques d'enveloppe (porosité, isolation, facteur solaire...) peut permettre une réponse micro-

contextuelle à certains atouts, à certaines contraintes de l'environnement. Successivement, ils protègent du soleil, du vent, autorisant des vues ou de la lumière et fabriquent de l'hétérogénéité d'ambiances pour créer du spécifique dans des étages courants génériques.

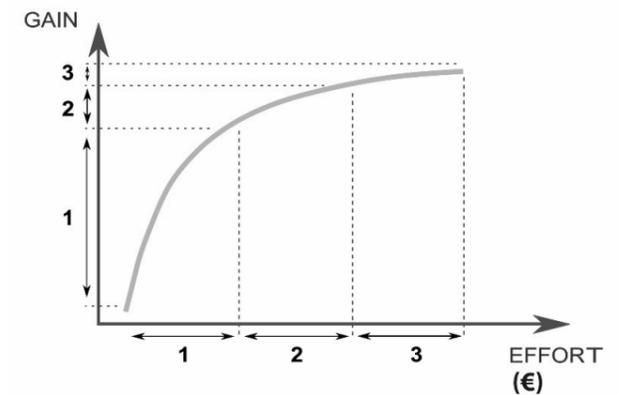
Ce travail sera mené aussi bien sur les façades des logements que sur les espaces tampons attenants.

L'ensemble des logements étant peu profonds et traversant, cela leur donne une grande qualité en terme d'espace, de lumière et de ventilation. Ainsi, l'autonomie en lumière naturelle sera élevée et le confort d'été sera assuré par une ventilation optimale des logements, couplée à la forte inertie des parois intérieures.

3. La juste performance

La juste performance est la valeur au-delà de laquelle l'effort supplémentaire ne se justifie pas par rapport au gain qu'il apporte. Ce principe se transcrit aisément à la plupart des enjeux de développement durable : l'effort appliqué n'est jamais linéaire au gain qu'il permet. Ainsi, plutôt que de viser une approche qui chercherait à baser tout son effort sur un enjeu ciblé, il s'agit de mesurer la pertinence d'un effort vis-à-vis du gain apporté, afin notamment de mettre

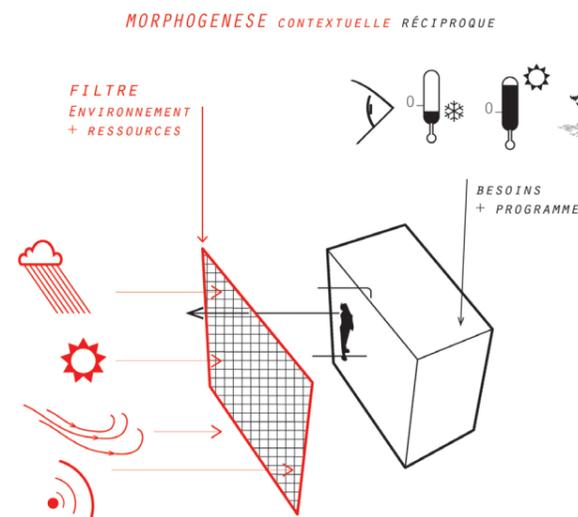
UN « PRINCIPE D'EFFORT / GAIN : Valeur au-delà de laquelle l'effort supplémentaire ne se justifie pas par rapport au gain qu'il apporte.



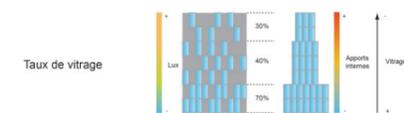
l'argent au meilleur endroit.

L'enveloppe du projet sera à haute performance, permettant de réduire la consommation liée au chauffage, sans pour autant nuire au confort d'été. L'isolation sera extérieure.

- **Parois opaques** : $U \leq 0,18 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ (ITE de 20 cm ($\lambda = 0,035 \text{ W/m.K}$)), sauf parois sismiques
- **Planchers** : $U \leq 0,20 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ (isolation de 14cm ($\lambda = 0,028 \text{ W/m.K}$))
- **Toitures** : $U \leq 0,18 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ (isolation de 16cm ($\lambda = 0,028 \text{ W/m.K}$))
- **Double vitrage** 4/16/4 avec $U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$,



Grammaire



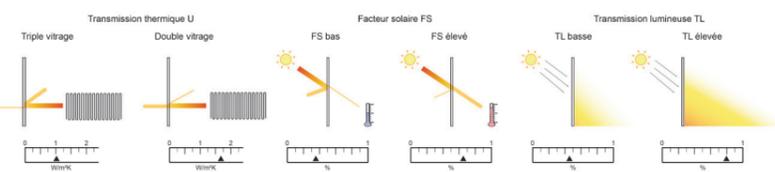
Mise en relation avec l'environnement



Protections solaires



Confort thermique et visuel



Conjugaison

Des espaces hyperqualifiés par leur contexte

L'espace en blanc, Richesse des micro-situations

Vocabulaire

Taux de vitrage moyen, Taux de vitrage faible, Taux de vitrage élevé, Taux de vitrage moyen

Store à lamelle coulissant verticalement, Protection solaire extérieure, Velum translucide, Auto-protection, Double vitrage, FS élevé, FS bas, FS moyen, TL élevée, TL basse, TL moyenne

Situation

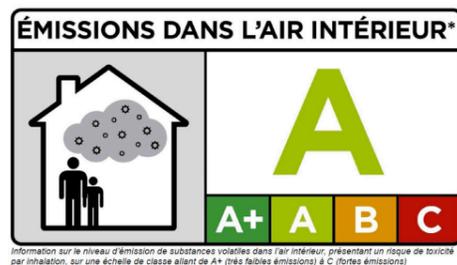
Le vocabulaire de conjugaison combine différents éléments (vitrage, protection, lumière) pour créer des situations d'usage variées et hyperqualifiées.

Facteur solaire en fonction de l'orientation, Transmission lumineuse du verre de 0,75 minimum.

- **Étanchéité à l'air** de l'enveloppe de 0,8 m³ / (h.m²) sous 4 Pa.

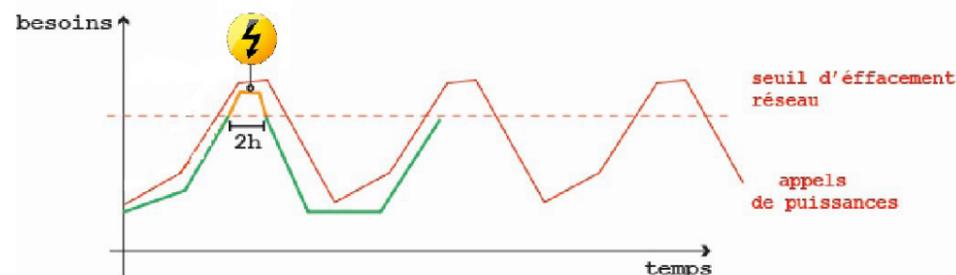
Le double vitrage aura un facteur solaire fonction de l'orientation afin de maîtriser les éventuelles surchauffes estivales, en particulier sur les logements Sud ; cette protection solaire sera extérieure et permettra un FS < 0,1 pour les façades les plus exposées.

Une attention particulière sera également portée à l'étanchéité à l'air du bâtiment, au niveau des menuiseries, passages de gaines et tableaux électriques. Une performance d'enveloppe élevée permet de maîtriser parfaitement les déperditions et limite ainsi les consommations de chauffage.



De plus, les matériaux de revêtement seront eux aussi à impact sanitaire et écologique faibles, avec le moins de rejets de particules et de formaldéhydes possibles, afin d'offrir un cadre de vie sain et agréable à la population sensible de jeunes enfants de la crèche voisine. On privilégiera les matériaux disposant de FDES et dont les niveaux d'émissions des polluants connus de l'air intérieur sont faibles. Les bois utilisés dans la construction seront labellisés FSC ou PEFC.

Sur la durée de vie du bâtiment, le bilan énergétique s'équilibre entre énergie blanche et énergie grise. C'est pourquoi cette dernière est tout autant un enjeu que la consommation d'énergie du bâtiment en phase d'exploitation. L'isolation verticale sera réalisée avec des matériaux biosourcés ou de récupération (type laine Métisse). Le projet intégrera au moins 30% (hors gros œuvre) de matériaux biosourcés, recyclés ou recyclables.



4. Systèmes

Les systèmes du projet présentés sont choisis pour leur efficacité et leur facilité d'entretien dans le temps. Les études en coût global menées par la suite permettront de confirmer ces choix.

La production thermique sera assurée par la combinaison d'une pompe à chaleur et d'une chaudière gaz, couplées à une récupération de chaleur sur les eaux usées pour l'ECS. Ce dispositif permet une économie de 15 à 20% des consommations pour l'ECS de manière passive.

La combinaison d'une PAC et d'une chaudière gaz est bénéfique sur plusieurs aspects :

Cela combine deux systèmes éprouvés et robustes, permettant une performance énergétique tout en limitant les coûts d'investissements et de maintenance. Le dernier aspect est primordial pour la durabilité de la performance.

La chaudière gaz qui permet d'assurer les pics d'appel de puissance, lui permettant d'effacer les pics

de demande électrique et d'avoir ainsi un impact réduit sur le réseau électrique en période de pointe.

L'émission se fera par le biais de radiateurs avec une variation temporelle inférieure à 0,4°C.

La ventilation sera de type simple flux Hygro B. Les entrées d'air seront calibrées pour répondre aux problématiques acoustiques.

Une conception thermique performante s'accompagne de mesures pour maîtriser les consommations électriques, ainsi le projet s'évertuera à maîtriser dès sa phase de conception

les consommations électriques des équipements.

- Vitrage généreux permettant aux logements un bon apport d'éclairage naturel, taux d'ouverture maîtrisé permettant de limiter les déperditions. L'autonomie en lumière naturelle visée ne sera pas inférieure à 60%.
 - Commandes d'éclairage suivant fonction du local :
 - Sur minuterie,
 - Détection de présence,
 - Asservissement.
 - Lampes basse consommation.
 - Prises coupes-veilles.
 - Performance énergétique des équipements de niveau Energystar®, Niveau A, A+.
 - Mise en commun des appareils électroménager.
 - Lave-linge branché sur l'ECS.
 - Ascenseur : une gamme à récupération d'énergie est systématiquement décrite
 - Ventilateur basse consommation d'énergie et réseau aéraulique étanche de classe B.
- L'ensemble de ces dispositifs permettra une économie de 20 à 25% sur l'énergie spécifique du projet.

5. La performance attestée

Le projet respectera le Plan Climat de la ville de Paris avec une consommation d'énergie inférieure à 50kWh/m²/an sur les 5 postes réglementaires. Il sera compatible en tout point avec les demandes du label Effinergie +.

D'autre part, la conception s'appuiera sur le réfé-

rentiel H&E profil A option performance pour définir les différents équipements ne concernant pas la performance réglementaire (locaux communs, eau, usages non réglementaire...), sans pour autant rechercher la certification qui plomberait le bilan économique au détriment du projet en lui-même.

Afin de porter ces sujets et d'accompagner la conception, le groupe s'adjoindra, et ce dès à présent, les services de l'Agence Franck Boutté Consultants.

6. La performance durable

Le passage de la performance théorique à la performance réelle est au cœur de la problématique énergétique. Conscient de cela, le groupement souhaite réduire ce delta au maximum. Pour cela, le meilleur levier est l'information des usagers. Ainsi tous les habitants auront accès aux consommations de leur logement et du bâtiment pour les postes suivants :

- Chauffage
- ECS
- Electricité
- Consommation d'eau potable

Des études du CSTB (les immeubles de bureaux « verts » tiennent-ils leurs promesses ?) ou de l'ADEME (« Le compteur Linky » - Analyse des bénéfices pour l'environnement) montrent l'intérêt de fournir aux usagers un retour sur les consommations. Un rapport britannique datant de 2006 qui a compilé plusieurs retours d'expérience (USA, Canada, Scandinavie, Pays-Bas et Royaume Uni) montre que l'affichage en temps réel des consommations peut générer une économie d'électricité de 5% à 15 %.

Ainsi, il nous a semblé essentiel de porter la performance aussi à l'échelle individuelle ou « micro ». Une interface informatique ou smartmeter, simple et ludique, permet non seulement des économies d'énergie et de coûts, mais aussi de limiter les risques de dérives énergétiques dues au comportement. Celui-ci pourra prendre la forme d'une plateforme informatique qui permettrait de reporter les informations de la GTB mais aussi d'analyser les données météorologiques au pas de temps infra horaire

pour prévenir les utilisateurs des bonnes pratiques en temps réel (fermeture des stores, ouverture des fenêtres, extinction des lumières,..) ou encore d'envisager de moduler les usages de l'électricité en déphasage avec les appels de puissance, grâce à une démarche participative.

7. Biodiversité

Un travail autour de la biodiversité sera mené car le groupement a la volonté de favoriser la faune et la flore dans le projet. Le premier espace végétal est le jardin en pleine terre au RDC permettant d'y planter des arbres de hautes tiges et de travailler sur plusieurs strates, tout en limitant l'imperméabilisation et de répondre ainsi au zonage pluvial de la ville de Paris. Les espaces ouverts et fermés en étages et la toiture seront végétalisés par des bacs de culture. Ces cultures seront alimentées en eau par la récupération d'eaux pluviales sur les toitures non accessibles. Ce travail sur ces espaces plantés donnera une forte valeur écologique au projet et par extension au voisinage. Ces dispositifs auront aussi l'intérêt de réduire l'imperméabilisation de la parcelle et de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

Agence Franck Boutté Consultants

La Caravane habitat participatif,
dossier deuxième phase

Partie 3 : Le montage immobilier

F : Forme juridique de la société

Une coopérative SAS d'abord, ALUR ensuite

L'étude des textes juridiques et le travail avec Habicoop nous ont amenés à considérer la forme coopérative d'habitants comme le seul montage qui garantisse la non-spéculation sur le long terme, valeur fondamentale de notre charte.

De plus, cette forme juridique donne un cadre à la solidarité financière entre les membres du groupe et crée de fait une mixité sociale. Ainsi, les redevances mensuelles des habitants seront modulées en fonction des seuils des plafonds sociaux, recalculés chaque année en fonction de l'évolution des revenus de chacun, de manière à alléger la charge des foyers aux revenus les plus bas en augmentant celle des revenus les plus élevés.

Nous souhaitons créer une coopérative loi ALUR, dès que cela sera possible, car c'est le seul type de coopérative qui garantit la non-spéculation sans limite de durée. En effet, la non-spéculation peut être inscrite dans les statuts d'autres formes juridiques, mais seulement pendant une durée limitée (généralement entre 10 et 15 ans). Au-delà, cette clause peut être attaquée en justice par un coopérateur.

Un principe fondamental est posé par le Code civil dans son article 537 : « les particuliers ont la libre disposition des biens qui leur appartiennent ». Il est possible de passer outre ce principe, mais seulement pendant une durée limitée et si cela est la contrepartie d'un avantage particulier, comme un prix d'acquisition nettement inférieur à celui du marché.

La coopérative ALUR est une réelle nouveauté à cet égard, car elle seule inscrit dans la loi cette clause sur une durée illimitée.

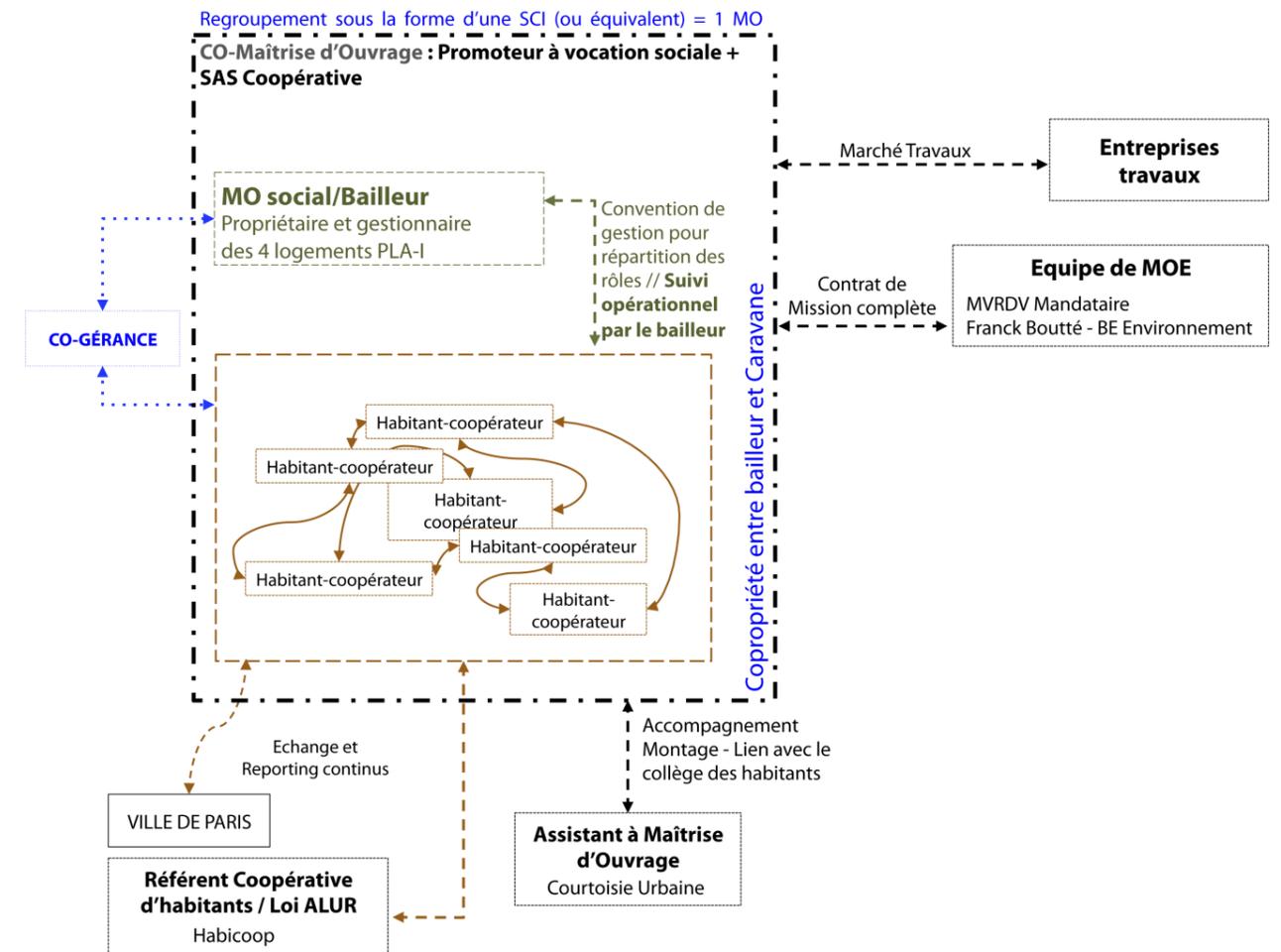
Dans tout autre montage juridique, au-delà d'un temps limité, cette clause sera considérée abusive et ne s'appliquerait plus. La jurisprudence considère en effet que « ce ne serait pas se comporter en bon père de famille que de négliger le profit d'une opération patrimoniale ; qu'il ne serait pas non plus d'une gestion normale d'un patrimoine privé que d'en refuser le plus grand bénéfice qu'elle peut donner ».

Toutefois, une coopérative ALUR ne peut pas bénéficier d'un financement PLS car le PLS nécessite des droits immobiliers réels, ce qui n'est pas le cas d'une coopérative ALUR. Ainsi, nous allons créer une SAS coopérative (Société par Actions Simplifiée à capital variable), assujettie à la loi de 1947 sur les coopératives, pour réaliser l'immeuble. Ce montage juridique nous offre une grande souplesse. Une fois le bâtiment construit et la loi ALUR opérationnelle, nous prévoyons de passer facilement en coopérative loi ALUR.

Une copropriété avec le bailleur social

La SAS coopérative ne peut construire que des logements dits « libres » et des logements sociaux de type PLS. Pour la construction des 4 logements PLAI prévus dans notre immeuble, nous avons choisi de travailler avec **Logipostel**. Nous allons donc créer une copropriété entre notre coopérative et ce bailleur, qui peut, lui, mobiliser les financements afférents.

Conscients des limites de nos compétences dans la construction de projets immobiliers, notre groupe a fait le choix d'une délégation d'une partie de sa maîtrise d'ouvrage sous la forme d'un co-maîtrise



d'ouvrage avec le bailleur. Un promoteur professionnel sera missionné pour construire l'immeuble.

Cela devrait également rassurer nos autres partenaires et notamment répondre à la réticence des banques à financer un projet porté par un groupe de particuliers.

Le schéma ci-dessus préfigure les moyens (présentations, partenariat, responsabilités) que se donne Caravane pour assurer une capacité à mener à bien son projet immobilier.

Nous avons ajusté et validé la faisabilité de ce montage avec M. Antoine DURAND, Directeur de Logipostel, si nous sommes retenus pour la phase 3 de l'appel à projet.

Après la construction, voici les éléments de base de notre gouvernance :

- Un **règlement de copropriété** gèrera la copro-

priété et les relations entre la coopérative et le bailleur social.

- La coopérative sera de son côté organisée selon ses « **statuts de la coopérative** » dont une première ébauche, explicitant nos intentions, est présentée dans ce dossier. Les statuts définitifs seront rédigés avec un juriste.
- La vie de l'immeuble elle-même suivra ce qui est décrit dans le **règlement de vie commune**, ébauché lui aussi dans ce dossier avec nos intentions en cohérence avec nos **chartes**.
- **L'association « HP Caravane »**, qui assure déjà maintenant le lien entre nous et les « Amis de la Caravane » continuera d'exister. Ses statuts seront adaptés pour que l'association puisse gérer l'utilisation des parties de l'immeuble qui seront ouvertes au public.

Projet de statuts de la Coopérative d'Habitants Caravane

Préambule

La Coopérative d'habitants a pour objectif de fournir à ses membres des logements à coût modéré, respectueux de l'environnement, comprenant des espaces partagés qui favorisent la convivialité, la solidarité et l'ouverture au quartier. Elle soustrait durablement ces logements à la spéculation.

Les membres seront propriétaires de parts sociales selon la forme juridique adoptée et ils seront locataires de la Coopérative pour leur logement. Les associés sont impliqués dans la conception et la gestion de leur habitat.

La Coopérative d'habitants s'oblige à respecter les principes et valeurs exprimés dans la charte annexée aux présents statuts. Un règlement intérieur définit les rapports entre les habitants ainsi que les règles de gestion.

J'aimerais transmettre que l'on ne peut tous inventer des façons de vivre qui nous correspondent en propre
Marion

Chapitre 1 : Forme, objet, dénomination, durée, exercice social, siège, administration

Article 1 : Forme

Le groupe projet Caravane constituera une Coopérative d'Habitants en conformité avec les lois en vigueur : selon la loi ALUR ou SAS (société par actions simplifiée) en attendant se transformer en Coopérative d'Habitants dès la publication des décrets d'application de la loi ALUR.

Article 2 : Objet

La Coopérative Caravane a pour objet principal de fournir aux associés un logement à titre de résidence principale et de contribuer au développement de leur vie collective. Pour cela elle peut :

1. Acquérir ou louer la parcelle 9, rue Gasnier-Guy 75020 Paris ou des droits réels permettant de construire un immeuble de logements sur cette parcelle ;
2. Attribuer la jouissance de ces logements aux

associés personnes physiques au moyen du contrat coopératif mentionné plus loin ;

3. Gérer, entretenir et améliorer l'immeuble mentionné ;
4. Entretenir et animer des lieux de vie collective.

Article 3 : Dénomination, durée, exercice social, siège

La dénomination de la société est Coopérative Caravane. La Coopérative a vocation à durer, cependant cette durée dépend des conditions d'accès au foncier. Elle est gérée par année civile, et l'exercice social est fixé du 1er janvier au 31 décembre. Le siège social est fixé au 9, rue Gasnier-Guy 75020 Paris.

La résolution des conflits a crée un esprit de corps
Berty

Article 4 : Administration

La Coopérative Caravane est administrée par les 2 instances suivantes :

- **le Comité de gestion**, présidé par un Secrétaire général, chargé d'exécuter les décisions de l'Assemblée Générale : gestion administrative, humaine et technique de la Coopérative. Le Comité de gestion est désigné lors de l'Assemblée Générale. Il est composé des associés de la Coopérative, détenteurs de parts A ou B.
- **l'Assemblée Générale (AG)** des associés de la société, titulaires des parts A et B.

Les modalités de convocation et de fonctionnement de ces deux instances sont précisées dans le Règlement de vie commune de la Coopérative.

Chapitre 2 : Parts sociales - Capital social – Compte courant d'associé

Il peut être créé des parts sociales de deux catégories, A et B, selon la nature des engagements souscrits par les associés et les services qui leur sont rendus.

Dans le cas d'une modification de la loi actuelle permettant à un bailleur d'être associé à une coopérative, le Bailleur pourra, s'il le souhaite, et s'il bénéficie d'un vote favorable des coopérateurs, acquérir des parts sociales d'une troisième catégorie dont les droits de vote seront définis dans le règlement intérieur.

Article 5 : Parts sociales catégorie A

Seuls sont admis en qualité d'associés titulaires de parts A ceux qui auront souscrit ou acquis des parts sociales de la Coopérative pour un montant qui représente au minimum 20% du prix de revient du logement qu'ils prennent à bail, sauf dérogation par l'AG. Le ménage doit avoir entièrement libéré les parts sociales acquises ou souscrites à la date d'entrée en vigueur de son bail.

La liste des associés, comportant mention des parts sociales qu'ils possèdent et du logement qui leur est attribué, est tenue par la Coopérative.

Les associés s'engagent à faire de leur logement dans la Coopérative leur habitation principale, sans possibilités de transmission ou de sous-location, sauf dérogations approuvées par l'AG.

Les membres de la catégorie A ont un droit de vote selon le mode coopératif où 1 personne adulte égale 1 voix.

Sont appelées « membres fondateurs » les personnes physiques constituant le groupe HP Caravane ayant postulé à l'appel à candidature de la Ville de Paris, ainsi que celles qui seront cooptées par ce

groupe avant la fin de la construction.

Article 6 : Parts sociales de catégorie B

La Coopérative travaille en collaboration avec des bailleurs sociaux copropriétaires de l'immeuble. Les personnes logées par les bailleurs copropriétaires du bâtiment sont classées en catégories B, ainsi que d'éventuels sous-locataires de membres A, bénéficiant d'une dérogation (par exemple aide à domicile...).

Le montant des parts de catégorie B est décidé en AG et leur acquisition ouvre les droits d'usage des espaces communs et de participation aux activités. La propriété de parts sociales confère à l'associé de catégorie B des droits d'accès aux services de la Coopérative et de participation à sa gestion et à son entretien. Elles ne donnent pas de droit de vote.

Article 7 : Capital social

La somme des parts sociales composent le capital social, qui est variable, car susceptible d'augmentation, par des versements successifs des associés ou l'admission d'associés nouveaux, et de diminution, par la reprise totale ou partielle des apports effectués.

Article 8 : Compte courant d'associé

Les associés titulaires de parts A s'obligent à verser en compte courant bloqué les sommes nécessaires au financement de leur logement.

Dans le cas du départ d'un associé titulaire de parts A, et si la situation financière de la Coopérative le permet, celle-ci peut décider en Assemblée Générale de procéder au déblocage du compte courant et/ou à un remboursement anticipé de tout ou partie du compte courant. Elle procède à ce déblocage et/ou à ce remboursement anticipé dans l'ordre des départs des associés titulaires de parts A.

Chapitre 3 : Admission, retraits, cessions, transmission, liquidation, exclusion

Article 9 : Admission de nouveaux associés

L'admission de nouveaux associés est subordonnée à leur agrément par les associés titulaires de parts A dans le cadre d'une décision collective extraordinaire.

Tout nouvel associé s'engage à acquérir les parts sociales cédées par le locataire précédent au prix agréé par la Coopérative ou à souscrire les parts nouvelles émises par la Coopérative. Dans le premier cas, la Coopérative ne peut pas donner son agrément à une cession dont le prix de vente excéderait le montant nominal des parts sociales cédées par le locataire, augmenté d'une majoration qui tient compte de l'indice de référence des loyers.

Le nouvel associé titulaire de parts A doit adhérer à la charte, aux statuts et au règlement intérieur de la Coopérative et s'oblige au respect des dispositions y figurant.

*Je deviens militante de l'habitat participatif. Cette façon d'habiter est bonne pour les humains
Dominique*

Article 10 : Retrait

Un associé coopérateur peut se retirer de la Coopérative moyennant un préavis de 3 mois, pendant lesquels il continue de payer sa redevance, le temps qu'un remplaçant lui soit trouvé. Les parts sociales ne peuvent être cédées ou remboursées avant l'attribution en jouissance du logement libéré, sauf en cas de dérogations décidé par l'AG des coopérateurs.

Article 11 : Cession des parts sociales

Si l'associé cédant ses parts ou se retirant présente un nouvel associé, l'Assemblée Générale n'est pas tenue d'accepter comme associé la personne proposée par l'associé cédant ses parts ou se retirant et peut accepter le retrait ou la cession en agréant une autre personne, sans avoir à motiver sa décision.

*L'idée de construire un projet pionnier est très forte
guet*

Article 12 : Transmission par décès

Les parts sociales ne sont transmises par succession au profit de tout héritier ou ayant droit de l'associé décédé, comme au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé, que s'il a reçu l'agrément prévu au niveau des seuls associés survivants.

Tant que subsiste une indivision successorale, le droit de vote qui en dépend n'est pris en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins a été agréé.

Article 13 : Liquidation d'une communauté de biens entre époux

En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés conformément aux dispositions de l'article 12.

Il en est de même pour les héritiers, si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des parts sociales inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé à la majorité prévue.

À défaut d'agrément, les parts sociales ainsi attribuées doivent être rachetées dans les conditions susvisées, le conjoint associé bénéficiant toutefois d'une priorité de rachat sous réserve d'agrément pour assurer la conservation de la totalité des parts sociales inscrites à son nom.

Article 14 : Dissolution du ménage

En cas de séparation des membres du ménage pour quelque cause que ce soit (divorce, rupture d'un pacs, séparation de corps, mésentente, etc.), les membres dudit ménage s'engagent à trouver un accord au terme duquel l'un d'eux sera tenu :

1. de racheter les parts détenues par l'autre dans le capital de la Société, d'une part,
2. et de rembourser à l'autre la moitié du compte courant d'associé dont ils sont titulaires en commun dans les livres de la Coopérative conformément aux dispositions des statuts d'autre part.

En contrepartie, l'associé désintéressé dans les conditions ci-dessus décrites devra quitter le logement qu'il occupait en commun avec l'autre associé, seul à se maintenir dans les lieux une fois réglés la séparation des membres du ménage et le sort des parts sociales de la Coopérative et du compte courant d'associé qu'ils avaient en commun.

J'ai appris plein de choses que je ne pensais pas être capable de faire Jacques

Article 15 : Exclusion d'un associé

L'exclusion d'un associé ne peut être prononcée par l'Assemblée Générale que pour un motif sérieux et légitime. L'associé exclu dispose d'un recours devant le juge, saisi dans le délai d'un mois à compter du jour où il a reçu notification de cette décision.

En cas de retrait ou d'exclusion de la Coopérative

ou de cession des parts de catégorie A, les associés titulaires de parts A doivent renoncer au bail d'habitation dont ils bénéficient et s'obligent à quitter leur logement dans un délai qui ne saurait excéder trois mois suivant leur retrait ou leur exclusion effective du capital, ou la cession de leurs parts, nonobstant le décalage de remboursement des parts et comptes courants desdits associés conformément aux dispositions statutaires et contractuelles.

Article 16 : Remboursement des parts sociales des anciens associés

L'associé qui cesse de faire partie de la Coopérative, soit par l'effet de sa volonté par suite de son retrait, soit par suite de décision de l'assemblée générale, reste tenu, jusqu'à la cooptation du reprenneur de ses parts sociales, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait.

Le remboursement de parts sociales pourra être retardé par la coopérative jusqu'à la souscription par un nouvel associé de parts sociales équivalentes, sans que ce report puisse excéder 5 ans, les sommes ainsi retenues continuant à porter intérêt jusqu'à leur paiement effectif.

Article 17 : Le contrat coopératif

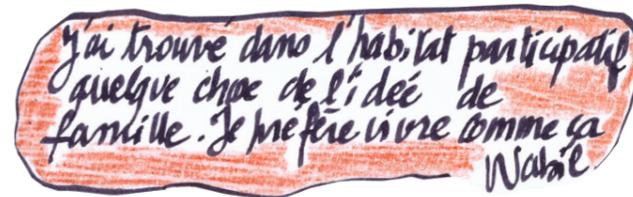
Un contrat coopératif est conclu avant l'entrée en jouissance d'un logement de tout titulaire de parts A de ce dernier et il confère un droit de jouissance sur un logement.

Il mentionne, notamment :

- La désignation et la description du logement dont l'associé coopérateur a la jouissance et des espaces destinés à un usage commun des associés coopérateurs ;
- Les modalités d'utilisation des espaces mentionnés
- La date d'entrée en jouissance
- L'absence de maintien de plein droit dans les lieux prévue dans les articles 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
- Une estimation du montant de la quote-part des

charges que l'associé coopérateur doit acquitter pour la première année d'exécution du contrat ;

- Le montant de la redevance mise à la charge de l'associé coopérateur, sa périodicité et, le cas échéant, ses modalités de révision.
- Le contrat coopératif précise à ce titre :
- La valeur de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement, appelée fraction locative ;
- La valeur de la partie de la redevance correspondant à l'acquisition de parts sociales, appelée fraction acquisitive.



Article 18 : Engagement de participation à la vie de l'immeuble et de la coopérative

Les associés titulaires de parts A et B s'obligent à respecter, dans le cadre du bail à eux consenti, les dispositions du règlement intérieur ainsi que les règles d'utilisation des espaces communs de la Coopérative telles qu'elles seront décidées par l'Assemblée Générale ordinaire des associés.

Les associés titulaires de parts A s'engagent à assister aux Assemblées Générales, sauf empêchement motivé. Les associés titulaires de parts A et B doivent participer à la vie et à la gestion de l'immeuble, dans les conditions prévues par le règlement intérieur.

Les associés de catégorie B sont conviés à l'Assemblée Générale en tant qu'invités et y assistent s'ils le désirent. Ils peuvent participer aux discussions mais ne prennent pas part aux prises de décisions lors de l'Assemblée Générale.

Article 19 : Dispositif anti-spéculatif

Les parts de la Coopérative souscrites par chaque

coopérateur sont inscrites dans un compte courant de coopérateur, à leur valeur nominale. Lors du départ d'un coopérateur, ses parts sont rachetées, soit par la coopérative, soit par le nouvel entrant, à la valeur nominale revalorisée selon l'IRL (Indice annuel de Révision des Loyers). Aucun supplément ne peut être demandé, quel que soit le prix du marché pratiqué au moment de la vente.

Article 20 : Contestations

En cas de contestation, tant sur l'exécution de leurs conventions que sur l'application des statuts de la Coopérative, les parties adhérentes au présent règlement conviennent, préalablement à toute instance judiciaire, de demander à un conciliateur désigné d'un commun accord et à défaut par le Président du Tribunal compétent sur requête de la partie la plus diligente, de proposer un règlement amiable.

Le conciliateur disposera d'un délai de trois mois à compter de sa nomination pour conclure entre les parties ledit règlement amiable.



G : Mise à disposition du foncier

1. Proposition A : un bail à construction sur 60 ans

Pour minimiser les coûts, nous proposons une prise à bail à construction sur 60 ans. Nous avons retenu cette durée, car elle offre une meilleure compatibilité avec le modèle économique d'une coopérative.

Pour un bail de 60 ans, la simulation LOCAPI en date du 27 octobre 2015, réalisée et transmise par la Ville de Paris, propose un loyer capitalisé de 970 000 € HT.

Notre simulation A est calculée sur cette base de prix du foncier.

Elle indique une charge mensuelle de 17 445 €, incluant à la fois les emprunts contractés pour le foncier et le bâti, ainsi que les charges et provisions pour travaux et vacance de loyers, correspondant à la loi ALUR.

Les redevances individuelles résultant de cette simulation s'échelonnent entre 14,07 € pour les PLAI et 25,5 € mensuels pour les foyers hors plafonds sociaux.

2. Variante A bis

Afin de réduire le coût de ce bail et alléger le montant des redevances mensuelles pour les foyers éligibles au logement social, nous avançons une variante qui consiste à remplacer le loyer capitalisé par un loyer annualisé, actualisé tous les ans selon l'Indice de Référence des Loyers. Dans ce cas, la coopérative ne contractera pas d'emprunt pour porter le foncier et réduira ainsi son endettement.

3. Proposition B : Constitution d'un Office Foncier Solidaire (version française du Community Land Trust – CLT)

Nous ne souhaitons pas être propriétaires du terrain, mais seulement pérenniser notre habitat et mieux répartir dans le temps l'effort financier pour rembourser les emprunts.

Nous proposons donc de créer un Office Foncier Solidaire, dont l'assise légale existe désormais en France, ce qui permettrait de lancer à Paris une première expérimentation.

Les principes du Community Land Trust sont inscrits dans les trois termes qui en composent le nom : extraire le sol - **land** - des liens de la propriété privée, et le placer, en dehors du marché, entre les mains d'une entité vouée à en être le dépositaire perpétuel - **trust** - qui l'administrera de manière participative et non lucrative dans l'intérêt commun - **community**. C'est-à-dire en ne cédant que le bâti et en y retranchant une fois pour toutes le coût du terrain, en garantissant l'accessibilité permanente des constructions au fil des reventes, quelle que soit leur vocation, en sécurisant le parcours résidentiel des acquéreurs de logements et en veillant indéfiniment au bon entretien du patrimoine bâti sur son foncier.

Ce type de montage réunit plusieurs partenaires dont la collectivité et les habitants, mais aussi d'autres partenaires : fondations, associations de quartiers...

Cet OFS serait donc monté avec plusieurs partenaires :

- la Ville de Paris, qui apporterait le terrain à un coût moindre,
- une fondation qui apporterait un financement

couvrant tout ou partie du coût amoindri du terrain,

- une seconde fondation pourrait également rentrer dans ce montage afin de partager l'expérience et les coûts (la Fondation de France, par exemple),
- la coopérative, qui apportera sa part de financement plus tard, en contractant un emprunt à cet effet, une fois remboursé celui de la construction. Cette modalité permet de minimiser les mensualités des coopérateurs, déjà tenus de rembourser l'emprunt souscrit pour la construction du projet et de lisser ainsi le coût sur de nombreux locataires au fil du temps.

Pour résumer, la constitution d'un OFS offre à la Ville de nombreux avantages :

- le terrain est définitivement extrait de toute spéculation,
- la Ville reçoit un paiement pour le terrain, tout en en restant propriétaire via sa part dans le OFS,
- la pérennité du projet est assurée sans limite de durée.

Autre proposition : acquisition du terrain

L'acquisition du terrain est proposée en alternative au bail à construction.

Le coût d'acquisition selon les modalités indiquées par France Domaine renchérit nos redevances de 2 à 3 € du m² par mois. Elles s'élèvent dans cette hypothèse à 16,07 €/m² pour les PLAI et 27,5 €/m² pour les foyers hors plafonds.

Pour que cette option soit valable pour notre groupe, il faudrait que la Ville accepte de vendre le terrain à un prix moins élevé, en réduisant notamment le coût pour les PLAI, PLUS et PLS.

Un montage inédit : nue-propriété pour la Ville et usufruit pour la coopérative

Nous proposons que la Ville de Paris soit le partenaire de cette expérimentation de montage d'une coopérative d'habitants en restant toujours propriétaire et de la parcelle et du bâtiment.

Pour cela, nous proposons un montage original :

Achat du foncier par la coopérative, suivi immédiatement de la vente de la nue propriété du bâtiment et du foncier à la Ville de Paris au prix de l'achat du foncier seul. Cette option permet, d'une part, à la Ville de Paris d'être propriétaire du bâtiment (et son foncier) en nue-propriété pour un coût nul et permet, d'autre part, à la coopérative de ne pas subir le coût du foncier en plus des coûts de construction.

La coopérative entretient le bâtiment grâce à la provision pour gros travaux, prévue dans les redevances mensuelles. La révision coopérative assure le bon fonctionnement de la gestion de la coopérative dans la durée.

Des clauses sur le partenariat usufruit-nue propriétaire peuvent être insérées dans la vente de la nue propriété afin de développer un réel partenariat et un suivi de l'expérimentation dans le temps.

Si malgré tout, le projet fait faillite, la Ville récupère son terrain avec un bâtiment dont elle n'a pas financé la construction.

H : Dispositif anti-spéculatif

1. À propos de la spéculation

« *La spéculation immobilière est une opération économique sur un bien immobilier, motivée par l'augmentation attendue de sa valeur.* »

Le marché immobilier français repose en grande partie sur des investisseurs privés qui achètent des logements défiscalisés, dans le but de les louer et de les revendre à terme plus chers qu'ils ne les ont payés. Ceci est possible tant que la demande de logements, notamment à Paris, restera très forte.

Cette situation est à la source de la spéculation qui a abouti à des prix immobiliers tellement élevés que les ménages et personnes modestes et de classe moyenne ne peuvent plus se loger à Paris dans des conditions acceptables.

Pour lutter contre ce phénomène, la Ville de Paris a signé une charte « anti-spéculative », visant à moraliser le marché.

Notre coopérative est fondée sur l'idée de **non-spéculation**, seule façon pour nous de pouvoir créer notre projet d'habitat participatif et d'assurer sa pérennité sur le long terme.

2. La spéculation et la loi

Actuellement, la loi française considère la spéculation comme un droit constitutionnel intangible et toute clause non-spéculative inscrite dans les statuts d'une opération immobilière sera réputée non applicable par les tribunaux, à l'exception de clause de durée limitées, contreparties d'avantages financiers obtenus lors de l'achat.

C'est ainsi que la vente de logements en PSLA peut être assortie d'une clause anti-spéculative, mais qui sera limitée à une durée de 5, 10 ou 15 ans maximum.

Seule la loi ALUR permet de sortir réellement un

bien immobilier de la spéculation avec une clause anti-spéculative sans limitation de durée. C'est donc dans le cadre de la loi ALUR que nous souhaitons monter notre projet, avec cette clause anti-spéculative illimitée.

« *Le prix maximal de remboursement des parts sociales des sociétés coopératives, en cas de retrait, est limité au montant nominal de ces parts sociales, augmenté d'une majoration dont le plafond est prévu dans les statuts. Ce plafond ne peut pas excéder l'évolution de l'indice de référence des loyers...* »

Les décrets de la loi ALUR ne sont pas encore sortis. Nous allons donc créer une coopérative plus classique, sous la forme d'une SAS coopérative, avec une clause de non-spéculation sur la durée maximale admise actuellement : 15 ans. Toutefois, dès que ce sera possible, nous transformerons notre coopérative en coopérative loi ALUR avec sa clause de non-spéculation illimitée.

3. La non-spéculation au cœur de notre projet

En montant notre projet d'habitat participatif sous une forme juridique entérinant la non-spéculation, nous affirmons le principe que notre logement n'est pas considéré comme un « investissement patrimonial » mais bien comme un projet de vie, dans lequel l'habitat a une très grande valeur d'usage, mais que celle-ci bénéficie aux habitants successifs pendant leur séjour dans les lieux et pas lors de la revente.

Nous sommes les fondateurs du projet, mais nous voulons mettre en place tous les mécanismes possibles pour que l'esprit du lieu qui nous anime perdure dans le temps, y compris bien après le renouvellement total des habitants.

Pour cela, nous mettons en place un système de cooptation qui devrait assurer que les nouveaux

entrants partagent l'esprit du projet et adhèrent aux valeurs portées par le groupe, au-delà de l'acte symbolique que représente la signature de la Charte.

Il est donc primordial que nous assurions le renouvellement des locataires de la coopérative dans la durée sans créer de blocage qui serait dû au prix trop élevé demandé pour leur entrée dans les lieux. Ainsi, la clause de non-spéculation est une des bases de la pérennité du projet.

Grâce à cette clause, tout nouvel arrivant prendra financièrement le relais de celui qu'il remplace : il rachètera ses parts sociales au prix d'origine, revalorisé à l'IRL (Indice de Référence des Loyers) et il prendra sa place dans le remboursement de l'emprunt souscrit pas la coopérative, à travers son loyer et sa redevance.

Nous tenons compte des plafonds de loyers selon les revenus des foyers et nous veillerons à ce que chaque nouvel entrant qui remplace un foyer éligible au logement social le soit également. Ainsi, un logement construit en PLS ne pourra pas être repris en « libre ».

En encadrant statutairement les cessions de parts sociales lors de « rotations » et en incluant une clause d'agrément du foyer entrant, la SAS Coopérative Caravane s'assure d'atteindre l'objectif d'anti-spéculation.

Ces deux clauses sont compatibles avec la Loi ALUR et sont de ce fait, pérennes.

4. Une garantie durable pour la Ville de Paris

En cas de non applicabilité des décrets de la Loi ALUR, nous proposons à la Ville de Paris d'inclure ces deux clauses supplémentaires dans l'acte de mise à disposition du foncier :

1. Une clause de transfert d'obligations de la SAS Coopérative CARAVANE à toute autre société à qui elle transfère des droits, quelle que soit sa forme. Les associés de cette société, titulaires de parts donnant vocation à la jouissance ou la propriété de l'immeuble devront prendre directement les engagements d'anti-spéculation vis-à-vis de la Ville de Paris.

2. Une clause d'engagement à respecter la charte anti-spéculative de la Ville de Paris. La charte sera annexée au contrat de mise à disposition de la parcelle.

I : La gestion du projet

Modalités de mise en œuvre du projet de construction

Notre groupe tient à être partie prenante de la Maîtrise d'Ouvrage et à incarner via sa coopérative l'entité porteuse de son projet immobilier. De la notion de maîtrise d'ouvrage nous retenons essentiellement la gouvernance du projet immobilier : un programme, des ambitions sociales et environnementales. Celles-ci induisent des dépenses et le déploiement de moyens financiers dans un calendrier.

Notre projet comprend 4 logements sociaux et mettra à profit, pour la partie Caravane, un emprunt 100% PLS car la part de logements dits « libres » et les PLI seront, en effet, financés par notre apport en fonds propres.

Ces deux composantes réunies rendent évidentes l'association avec un maître d'ouvrage à vocation sociale et la mise en place d'une « co-maîtrise d'ouvrage » entre la SAS Coopérative et le Maître d'Ouvrage social, lequel sera in fine le bailleur des 4 logements sociaux prévus.

Le montage suivant est prévu :

1. Création d'une structure juridique mixte de type SCI dont l'objet social sera de réaliser le projet immobilier global. Un système de cogérance réglera les relations entre les deux associés SAS coopérative et MO sociale. Les statuts de ce véhicule juridique devront installer une instance de validation dans laquelle siège un collègue d'habitants (issus des coopérateurs de la SAS coopérative).
2. Une convention de gestion entre le MO social et la SAS coopérative accompagne la création de la

structure juridique de type SCI créée, et prévoit les rôles de chacun des associés.

3. La SAS coopérative signe un protocole foncier avec la Ville de Paris et en fait bénéficier le bailleur au prorata de sa surface. La SAS coopérative demeure l'interlocuteur de la Ville de Paris et le garant des engagements pris vis-à-vis d'elle.

4. La SAS coopérative, consciente de sa limite de compétences dans le domaine de la promotion immobilière, délèguera, dans le cadre de la convention de gestion, la conduite opérationnelle du projet de construction à un partenaire-associé, professionnel de l'acte de construire.

Ainsi, notre groupe a fait le choix d'une promotion immobilière « interne-externe ».

- **Interne** : car nous ferons partie, statutairement, de l'instance décisionnaire du suivi opérationnel du projet immobilier.
- **Externe** : car le suivi ne sera pas directement conduit par notre groupe d'habitants mais porté par notre partenaire-associé, un professionnel de l'acte de construire.

Construction de notre modèle économique :

- La SAS coopérative supporte, en tant que bénéficiaire du protocole foncier, l'ensemble des dépenses liées au foncier, avant la construction : coût de préparation du terrain + frais de rédaction du protocole foncier.
- Notre modèle économique intègre uniquement les m² affectés aux caravaniers. Les m² Sdp correspondant aux logements sociaux sont supportés directement par le promoteur social, partenaire du projet. Cette méthode de définition des dépenses réelles de la SAS Coopérative a déjà été mise en œuvre dans le cadre du projet Le Village Vertical de Villeurbanne.

Planning

Dates clés :

- Signature du protocole foncier : **avril 2016**
- Finalisation du plan de financement de la coopérative Caravane : **avril 2016**
- Dépôt de dossiers de demandes de permis de démolir/permis de construire : **juillet 2016**
- Permis de construire purgé de tout recours et retrait : **février 2017**
- Démarrage Travaux : **juillet 2017**
- Livraison de l'immeuble : **décembre 2018 - janvier 2019** (17 mois)

Ce planning (page ci-contre) suppose un lancement des études PRO et une consultation des entreprises (DCE) après l'instruction du dossier de permis de construire et la purge des délais de recours. Nous sommes prêts à étudier avec la Ville de Paris la possibilité de réaliser ces études en « temps masqués », ce qui est de nature à avancer la livraison de l'immeuble de quelques mois.

ETAPES OPERATIONNELLES CLES	ANNEES	2016												2017												2018												2019											
		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J					
PROTOCOLE FONCIER ET ACQUISITION FONCIERE																																																	
	Sélection du groupe d'habitants lauréat - annonce	■																																															
	Finalisation des conditions de mise à disposition foncière	■																																															
	Délibération du Conseil de Paris	■																																															
	Signature du protocole foncier avec la SAS Caravane	■																																															
	Signature de l'acte de transfert de droits immobiliers réels	■																																															
MISE EN PLACE DE LA COOPERATIVE																																																	
	Création de la SAS Coopérative Caravane	■																																															
	Finalisation du plan de financement du projet (100% PLS)	■																																															
MONTAGE OPERATIONNEL ET AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES																																																	
	Convention avec la MO social/bailleur partenaire de la Caravane : co-MO	■																																															
	Création d'une structure ad-hoc pour porter la maîtrise d'ouvrage	■																																															
	Consultation des services de la ville : Voyer, DLH, IGC...	■																																															
	Dépôt du permis de démolir et du permis de construire	■																																															
	Instruction des dossiers de demandes des autorisations administratives	■																																															
	Dossier de demande d'agrément préfectoral pour la part PLS du projet	■																																															
	Délais de purge, de retrait et de levée des conditions suspensives de l'acte notarié	■																																															
	PC et PD purgés de tous recours et retraits	■																																															
MISE AU POINT DU PROJET																																																	
	Définition de la répartition des missions entre la SAS Caravane et le MO social	■																																															
	Définition d'une instance validante : MO social et collège d'habitants	■																																															
	Avant Projet Sommaire (APS)	■																																															
	Avant Projet Détaillé (APD)	■																																															
	Diagnostics techniques complémentaires du sous-sol	■																																															
	Recherche de subventions	■																																															
PHASE OPERATIONNELLE																																																	
	Obtention de l'agrément PLS	■																																															
	PRO-DCE-mise au point des marchés	■																																															
	Débloquage des financements de la banque + garanties	■																																															
	Ouverture de chantier	■																																															
	Démolition du bâtiment existant	■																																															
	Travaux de préparation du terrain	■																																															
	Travaux de construction	■																																															
	Livraison	■																																															

■ Livrable / Etape Clé ■ Travail préparatoire ■ Chantier

Coût de construction et d'exploitation

Coût de construction

LIBELLE	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
PREVISIONNEL DEPENSES			
I CHARGES FONCIERES			
1- COUT D' ACQUISITION			
. Achat Terrain	0,00	0,00	0,00
TOTAL 1 Coût du Terrain	0,00	0,00	0,00
2- FRAIS BAIL			
. Frais de rédaction de bail	0,00	0,00	0,00
TOTAL 2 Frais de Notaire	0,00	0,00	0,00
3- FRAIS ET TAXES			
. Sondages	25 000,00	5 000,00	30 000,00
. Frais de branchements Eau+EDF	18 000,00	3 600,00	21 600,00
. Taxes d'urbanisme	57 000,00	0,00	57 000,00
. Démolition	80 000,00	16 000,00	96 000,00
. Géomètre	10 000,00	2 000,00	12 000,00
TOTAL 3 Frais et Taxes	190 000,00	26 600,00	216 600,00
COUT TOTAL CHARGES FONCIERES	190 000,00	26 600,00	216 600,00

LIBELLE	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
II CONSTRUCTION			
1 COUT DES TRAVAUX			
. Terrassements-Injection	256 000,00	51 200,00	307 200,00
. Fondations spéciales (Pieux)	70 000,00	14 000,00	84 000,00
. Travaux Construction	2 570 260,00	514 052,00	3 084 312,00
. Aléas travaux	77 107,80	15 421,56	92 529,36
. Aléas confortement mitoyen	40 000,00	8 000,00	48 000,00
TOTAL 1 Coût des Travaux	3 013 367,80	602 673,56	3 616 041,36
2 COUT DES HONORAIRES			
. Moe : Mission complète, incus OPC	254 624,70	50 924,94	305 549,64
. SPS.Bureau de contrôle	14 500,00	2 900,00	17 400,00
. AMO Caravane (jusqu'à livraison)	30 000,00	6 000,00	36 000,00
. MOe Injection (ingénierie/responsabilite)	20 000,00	4 000,00	24 000,00
TOTAL 2 Coût Honoraires	319 124,70	59 824,94	382 949,64
COUT TOTAL CONSTRUCTION	3 332 492,50	662 498,50	3 998 991,00

III FRAIS DIVERS			
1 FRAIS SUR OPERATIONS			
. Frais de gestion par la SCI/SCCV 6%	185 602,07	37 120,41	222 722,48
. Frais de création de la SAS coopérative	10 000,00	2 000,00	12 000,00
COUT FRAIS DIVERS	195 602,07	39 120,41	234 722,48
PREVISIONNEL PRIX DE REVIENT DE L'IMMEUBLE (TOTAL DEPENSES)	3 718 094,57	728 218,91	4 450 313,48

LIBELLE	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
I APPORTS EN FONDS PROPRES			
. Apport solidaire par les membres de la coopérative	1 612 199,15	0,00	1 612 199,15
TOTAL DE L'APPORT	1 612 199,15	0,00	1 612 199,15

LIBELLE	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
II Récupération TVA(14,5%) sur 70% du projet (après obtention financement PLS)	0,00	0,00	377 386,60
III EMPRUNT BANCAIRE			
. Prêts PLS (100% de l'emprunt)	2 460 727,73	0,00	2 460 727,73
TOTAL EMPRUNT			2 460 727,73

CONTRÔLE BILAN	TOTAL TTC
TOTAL MOYENS : APPORT+CREDIT TVA	4 450 313,48
TOTAL DEPENSES	4 450 313,48
	0,00

Coût d'exploitation

POSTES DE DEPENSES/ANNEES	"Parfait achèvement"		Garantie biennale		N+5 ans								N+10 ans	N+15 ans	N+26 ans	N+30 ans	REMARQUES
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2045	2049		
TFp : Taxe foncière partielle sur LIBRE et PLI	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	TFp				Exonération de la TF sur Surfaces sociales pendant 25 ans								
TF : Taxe foncière sur l'ensemble de l'immeuble															TF	TF	1,8€/m² SHAB+SU
A : Assurance	2 700 €	2 700 €	2 700 €	2 700 €	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	L'ascenseur sera auto-alimenté (production énergétique)
Elec : Electricité parties communes (VMC/ portes électriques, éclairage)	1 300 €	1 310 €	1 320 €	1 330 €	Elec	Elec	3,28 € TTC par m³										
E : Eau Parties communes + complément arrosage	500 €	505 €	510 €	515 €	525 €	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	3,28 € TTC par m³
C : Chauffage parties communes	800 €	800 €	800 €	800 €	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	Selon recommandation BE Franck Boutté
Ct1 : Contrat d'entretien chaudière collective	1 100 €	1 100 €	1 100 €	1 200 €	Ct1	Ct1	1,04 € TTC/m2 SHAB-SU										
Ct2 : Maintenance ascenseur (7Nivx)	500 €	500 €	500 €	1 300 €	2 000 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	Ct2	Ct2	Les 2 premières années, le contrat est très limité car garantie biennale valable						
Ct3 : Plomberie, Entretien des VMC	500 €	500 €	600 €	600 €	Ct3	Ct3											
Ctd : Contrats divers spécifiques Nettoyage vitres difficiles d'accès (lucarne), entretien gouttières, agriculture urbaine/apiculture/jardin de pleine-terre, dératisation, ...	2 500 €	2 500 €	2 550 €	2 550 €	Ctd	Ctd											
Eq1 : Remplacement de la chaudière collective													25 200 €			Tous les 15 ans environ	
En : Entretien parties communes																Autogestion	
Et : Etanchéité terrasses sur le toit													5 000 €	Et	Et	Tous les 15 ans	
Ravt : Ravalement de la façade Tous les 10ans (règlementation 75)											90 000 €		Ravlmt	Ravlmt	A PARIS : obligation de ravalement tous les 10 ans		
GL : Frais de gestion locative	12 000 €	12 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €	13 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	14 000 €	15 000 €	15 000 €	GL	GL	GL	La coopérative = "bailleur"	
Cs : Consommables	500 €	500 €	600 €	600 €	700 €	700 €	700 €	800 €	800 €	900 €	900 €	900 €	Cs	Cs	Cs		
COUT ANNUEL €TTC	24 900 €	24 915 €															
PRIX/m²/an €TTC	22 €	26 €															
PRIX/m²/mois € TTC	1,8 €	2,2 €															

J : Bilan immobilier de l'opération

Estimation des coûts avec un bail à construction sur 60 ans

LIBELLE	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
PREVISIONNEL DEPENSES			
I CHARGES FONCIERES			
1- COUT D' ACQUISITION			
Achat Terrain	843 900,00	168 780,00	1 012 680,00
TOTAL 1 Coût du Terrain	843 900,00	168 780,00	1 012 680,00
2- FRAIS BAIL			
Frais de rédaction de bail	42 195,00	8 439,00	50 634,00
TOTAL 2 Frais de Notaire	42 195,00	8 439,00	50 634,00
3- FRAIS ET TAXES			
. Sondages	25 000,00	5 000,00	30 000,00
. Frais de branchements Eau+EDF	18 000,00	3 600,00	21 600,00
. Taxes d'urbanisme	57 000,00	0,00	57 000,00
. Démolition	80 000,00	16 000,00	96 000,00
. Géomètre	10 000,00	2 000,00	12 000,00
TOTAL 3 Frais et Taxes	190 000,00	26 600,00	216 600,00
COUT TOTAL CHARGES FONCIERES	1 076 095,00	203 819,00	1 279 914,00

LIBELLE	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
II CONSTRUCTION			
1 COUT DES TRAVAUX			
. Terrassements-Injection	256 000,00	51 200,00	307 200,00
. Fondations spéciales (Pieux)	70 000,00	14 000,00	84 000,00
. Travaux Construction	2 570 260,00	514 052,00	3 084 312,00
. Aléas travaux	77 107,80	15 421,56	92 529,36
. Aléas confortement mitoyen	40 000,00	8 000,00	48 000,00
TOTAL 1 Coût des Travaux	3 013 367,80	602 673,56	3 616 041,36
2 COUT DES HONORAIRES			
. Moe : Mission complète, inlcus OPC	254 624,70	50 924,94	305 549,64
. SPS.Bureau de contrôle	14 500,00	2 900,00	17 400,00
. AMO Caravane (jusqu'à livraison)	30 000,00	6 000,00	36 000,00
. MOe Injection (ingénierie/responsabilite)	20 000,00	4 000,00	24 000,00
TOTAL 2 Coût Honoraires	319 124,70	59 824,94	382 949,64
COUT TOTAL CONSTRUCTION	3 332 492,50	662 498,50	3 998 991,00

III FRAIS DIVERS			
1 FRAIS SUR OPERATIONS			
. Frais de gestion par la SCI/SCCV 6%	185 602,07	37 120,41	222 722,48
. Frais de création de la SAS coopérative	10 000,00	2 000,00	12 000,00
COUT FRAIS DIVERS	195 602,07	39 120,41	234 722,48
PREVISIONNEL PRIX DE REVIENT DE L'IMMEUBLE (TOTAL DEPENSES)	4 604 189,57	905 437,91	5 513 627,48

LIBELLE	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
I APPORTS EN FONDS PROPRES			
. Apport solidaire par les membres de la coopérative	1 612 199,15	0,00	1 612 199,15
TOTAL DE L'APPORT	1 612 199,15	0,00	1 612 199,15

LIBELLE	H.T.	T.V.A.	T.T.C.
II Récupération TVA(14,5%) sur 70% du projet (après obtention financement PLS)	0,00	0,00	467 325,24
III EMPRUNT BANCAIRE			
. Prêts PLS (100% de l'emprunt)	3 434 103,09	0,00	3 434 103,09
TOTAL EMPRUNT			3 434 103,09

CONTRÔLE BILAN	TOTAL TTC
TOTAL MOYENS : APPORT+CREDIT TVA	5 513 627,48
TOTAL DEPENSES	5 513 627,48
	0,00

Le tableau à gauche présente le bilan immobilier du projet de notre proposition foncière A : un bail à construction sur 60 ans.

Le coût indiqué ici est celui supporté par la SAS Caravane, correspondant à sa cote-part dans la copropriété, le reste étant financé par le bailleur social.

Dans le tableau de gauche de la page ci-contre, la simulation d'Habicoop indique le montant des loyers et redevances au m² en fonction de l'appartenance des foyers aux différents plafonds sociaux.

Les deux tableaux des pages paires suivantes détaillent les emprunts contractés pour le foncier et le bâti et la trésorerie de la coopérative pendant les 26 premières années.

Notre proposition B : le CLT avec paiement différé du foncier

Dans le tableau tout à droite de la page ci-contre, la simulation d'Habicoop indique le montant des loyers et redevances de notre proposition B : le CLT, avec un paiement du foncier décalé dans le temps.

En éliminant le coût du foncier pendant la durée du paiement du bâti, les redevances mensuelles sont nettement plus en phase avec les revenus des foyers éligibles au logement social, ce que montre bien cette seconde simulation d'Habicoop.

Les pages impaires suivantes montrent les emprunts et la trésorerie de la coopérative selon cette proposition.

Nota : nous avons détecté quelques erreurs dans les simulations. Celles-ci seront corrigées en phase 3 si notre projet est retenu.

Redevances et plan de financement

Proposition A



Calcul des montants de loyer par m2	
Coefficient de structure de l'opération PLS	1,003
Plafond de loyer PLS en zone A bis	13,07 €
Plafond de loyer PLS de l'opération	13,03 €

Calcul des montants de redevance mensuelle (à partir des éléments fournis par Rabia Enckell et Caravane)			
Calcul du montant de la redevance pour les logements des ménages sous les plafonds PLAI			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
133	8,00 €	6,57 €	14,07 €
Calcul du montant de la redevance pour les logements des ménages sous les plafonds PLUS			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
182	8,00 €	7,37 €	15,37 €
Calcul du montant de la redevance pour les logements PLS			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
347	6,00 €	13,03 €	19,03 €
Calcul du montant de la redevance pour les logements des ménages sous les plafonds PLI			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
128	5,00 €	16,82 €	21,32 €
Calcul du montant de la redevance pour les logements en Libre			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
135	5,00 €	21,00 €	25,50 €
TOTAUX	5 719,00 €	11 726,00 €	17 445,00 €

Les logements des ménages sous les plafonds PLAI, PLUS et PLS actuellement dans le groupe et les espaces communs sont financés en PLS. Les logements des ménages sous les plafonds PLI et hors plafonds sont financés en fonds propres.

Les montants de loyer PLS sont définis en appliquant le coefficient de structure de l'opération au plafond de loyer PLS de la Zone A bis.

Les montants de redevance sont déterminés afin de permettre l'équilibre financier de la coopérative.

L'épargne mensuelle est constituée sous forme d'apports en comptes courants d'associés nominatifs.

Plan de financement (à partir des éléments fournis par Rabia Enckell et Caravane)	
Hypothèses de financement	Montants
Crédit TVA	€ 515 378
Fonds propres	€ 1 612 199
Prêt PLS bâti	€ 3 016 911
Prêt PLS foncier	€ 646 202
Total coût	€ 5 077 613
Coût préfinancement	€ 75 423
TOTAL	€ 5 153 036

Les fonds propres de la société correspondent aux parts sociales acquises par les associés personnes physiques.

L'emprunt PLS foncier permet de prendre en charge le loyer actualisé du bail correspondant à l'opération PLS.

Proposition B

Redevances et plan de financement



Calcul des montants de loyer par m2	
Coefficient de structure de l'opération PLS	1,003
Plafond de loyer PLS en zone A bis	13,07 €
Plafond de loyer PLS de l'opération	13,03 €

Calcul des montants de redevance mensuelle (à partir des éléments fournis par Rabia Enckell et Caravane)			
Calcul du montant de la redevance pour les logements des ménages sous les plafonds PLAI			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
133	4,00 €	6,57 €	10,07 €
Calcul du montant de la redevance pour les logements des ménages sous les plafonds PLUS			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
182	4,00 €	7,37 €	11,37 €
Calcul du montant de la redevance pour les logements PLS			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
347	4,00 €	13,03 €	16,53 €
Calcul du montant de la redevance pour les logements des ménages sous les plafonds PLI			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
128	2,00 €	16,82 €	18,82 €
Calcul du montant de la redevance pour les logements en Libre			
Surface utile (m2)	Epargne (€/m2SU/mois)	Loyer (€/m2SU/mois)	Redevance (€/m2SU/mois)
135	2,00 €	21,00 €	23,00 €
TOTAUX	5 719,00 €	11 726,00 €	17 445,00 €

Les logements des ménages sous les plafonds PLAI, PLUS et PLS actuellement dans le groupe et les espaces communs sont financés en PLS. Les logements des ménages sous les plafonds PLI et hors plafonds sont financés en fonds propres.

Les montants de loyer PLS sont définis en appliquant le coefficient de structure de l'opération au plafond de loyer PLS de la Zone A bis.

Les montants de redevance sont déterminés afin de permettre l'équilibre financier de la coopérative.

L'épargne mensuelle est constituée sous forme d'apports en comptes courants d'associés nominatifs.

Plan de financement (à partir des éléments fournis par Rabia Enckell et Caravane)	
Hypothèses de financement	Montants
Crédit TVA	€ 456 358
Fonds propres	€ 1 612 199
Prêt PLS bâti	€ 2 883 936
Prêt PLS foncier	€ 0
Total coût	€ 4 496 135
Coût préfinancement	€ 72 098
TOTAL	€ 4 568 233

Les fonds propres de la société correspondent aux parts sociales acquises par les associés personnes physiques.

L'emprunt PLS foncier permet de prendre en charge le loyer actualisé du bail correspondant à l'opération PLS.

Partie 3 : Le montage immobilier ~ J : Bilan immobilier de l'opération

Proposition A

Emprunts et charges

Taux référence du livret A	2,25%
Taux emprunt PLS	3,36%
Avec préfinancement à	2,50%

Durée de chantier	18 mois
-------------------	---------

EMPRUNT PLS BATI	DUREE	TAUX	ANNUITE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
€ 3 092 334,00	40	3,36%	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677
			CAPITAL	37 775	39 044	40 356	41 712	43 113	44 562	46 059	47 607	49 206	50 859	52 568	54 335	56 160
			INTERETS	103 902	102 633	101 321	99 965	98 564	97 115	95 618	94 070	92 471	90 818	89 109	87 342	85 517

Les taux pris en compte dans cette simulation correspondent aux taux actuels du PLS pratiqués sur d'autres opérations de coopératives d'habitants et validés par des organismes bancaires.

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677	141 677
58 047	59 998	62 014	64 097	66 251	68 477	70 778	73 156	75 614	78 155	80 781	83 495	86 300
83 630	81 679	79 663	77 580	75 426	73 200	70 899	68 521	66 063	63 522	60 896	58 182	55 377

EMPRUNT PLS FONCIER	DUREE	TAUX	ANNUITE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
€ 662 357,00	50	3,36%	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530
			CAPITAL	5 274	5 452	5 635	5 824	6 020	6 222	6 431	6 647	6 871	7 101	7 340	7 587	7 842
			INTERETS	22 255	22 078	21 895	21 705	21 510	21 307	21 098	20 882	20 659	20 428	20 190	19 943	19 688

Les taux pris en compte dans cette simulation correspondent aux taux actuels du PLS pratiqués sur d'autres opérations de coopératives d'habitants et validés par des organismes bancaires.

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530	27 530
8 105	8 377	8 659	8 950	9 251	9 561	9 883	10 215	10 558	10 913	11 279	11 658	12 050
19 425	19 152	18 871	18 580	18 279	17 968	17 647	17 315	16 972	16 617	16 250	15 871	15 480

Charges de la coopérative

HYPOTHESES DE CHARGES ET DE VARIATION ANNUELLE	TAUX
TAUX DE VARIATION DES LOYERS, DE LA PGR ET DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES	1,7%
TAUX DE VARIATION DES CHARGES	2%
TAUX DE VARIATION DE LA TAXE FONCIERE	4,5%
DUREE D'AMORTISSEMENT	50
TAUX FRAIS DE GESTION LOCATIVE	5,0% HT du loyer + 4000 €
TAUX DE PROVISION POUR IMPAYES ET VACANCES	3,00%
TAUX DE CHARGES PROPRIETAIRE	6,0%
TAUX DE TAXE FONCIERE	15,00 € par m ² de SHAB
PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS	10,0% du CA
TAUX PARTICIPATION AU MOUVEMENT	1,0%
PLAFOND DE LA PROVISION VACANCES ET IMPAYES	€ 83 000,00 33 % de la redevance

Les taux pris en compte dans cette simulation correspondent aux taux pratiqués sur d'autres opérations de coopératives d'habitants et validés par des organismes bancaires.

Proposition B

Emprunts et charges



Simulation d'emprunt (à partir des éléments fournis par Rabia Enckell et Caravane)

Taux référence du livret A	2,25%
Taux emprunt PLS	3,36%
Avec préfinancement à	2,50%

Durée de chantier	18 mois
-------------------	---------

EMPRUNT PLS BATI	DUREE	TAUX	ANNUITE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
€ 2 956 034,00	40	3,36%	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432
			CAPITAL	36 110	37 323	38 577	39 873	41 213	42 598	44 029	45 508	47 037	48 618	50 251	51 940	53 685
			INTERETS	99 323	98 109	96 855	95 559	94 219	92 835	91 403	89 924	88 395	86 815	85 181	83 493	81 747

Les taux pris en compte dans cette simulation correspondent aux taux actuels du PLS pratiqués sur d'autres opérations de coopératives d'habitants et validés par des organismes bancaires.

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432	135 432
55 489	57 353	59 280	61 272	63 331	65 459	67 658	69 931	72 281	74 710	77 220	79 815	82 496
79 944	78 079	76 152	74 160	72 102	69 974	67 774	65 501	63 151	60 723	58 212	55 618	52 936

Charges de la coopérative

HYPOTHESES DE CHARGES ET DE VARIATION ANNUELLE	TAUX
TAUX DE VARIATION DES LOYERS, DE LA PGR ET DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES	1,7%
TAUX DE VARIATION DES CHARGES	2%
TAUX DE VARIATION DE LA TAXE FONCIERE	4,5%
DUREE D'AMORTISSEMENT	50
TAUX FRAIS DE GESTION LOCATIVE	5,0% HT du loyer + 4000 €
TAUX DE PROVISION POUR IMPAYES ET VACANCES	3,00%
TAUX DE CHARGES PROPRIETAIRE	6,0%
TAUX DE TAXE FONCIERE	15,00 € par m ² de SHAB
PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS	10,0% du CA
TAUX PARTICIPATION AU MOUVEMENT	1,0%
PLAFOND DE LA PROVISION VACANCES ET IMPAYES	€ 70 000,00 33 % de la redevance

Les taux pris en compte dans cette simulation correspondent aux taux pratiqués sur d'autres opérations de coopératives d'habitants et validés par des organismes bancaires.

Proposition A

Tresorerie et compte exploitation



Trésorerie et compte d'exploitation (en milliers d'€)

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
LOYERS	141	143	146	148	151	153	156	158	161	164	167	169	172
PARTICIPATION AU CAPITAL	69	70	71	72	73	75	76	77	79	80	81	83	84
REDEVANCE	210	213	217	220	224	228	232	235	240	244	248	252	256
IMPAYES ET VACANCES	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-
CHARGES DE PROPRIETAIRE	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14	14
TAXE FONCIERE	-	-	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
FRAIS DE GESTION LOCATIVE	11	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14
ANNUITES EMPRUNTS	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169
GROS ENTRETIEN	-	-	15	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18
DEVELOPPEMENT DU MOUVEMENT	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
SOLDE ANNUEL	10,2	13,1	-0,4	2,3	5,0	7,8	10,6	13,5	16,4	19,4	22,4	25,4	36,2
SOLDE CUMULE	10,2	23	23	25	30	38	49	62	79	98	120	96	132

Années	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
LOYERS	175	178	181	184	187	191	194	197	200	204	207	211	214
PARTICIPATION AU CAPITAL	85	87	88	90	91	93	95	96	98	99	101	103	105
REDEVANCE	260	265	269	274	278	284	289	293	298	303	308	314	319
IMPAYES ET VACANCES													
CHARGES DE PROPRIETAIRE	15	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18	18
TAXE FONCIERE	3	3	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	39
FRAIS DE GESTION LOCATIVE	14	15	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18
ANNUITES EMPRUNTS	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169	169
GROS ENTRETIEN	18	18	19	19	20	20	20	21	21	22	22	22	23
DEVELOPPEMENT DU MOUVEMENT	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
SOLDE ANNUEL	39,4	42,7	46,1	49,5	53,0	56,5	60,1	63,7	67,4	71,1	74,9	78,7	49,2
SOLDE CUMULE	171	214	260	310	363	419	479	493	560	631	706	785	834

Proposition B

Tresorerie et compte exploitation

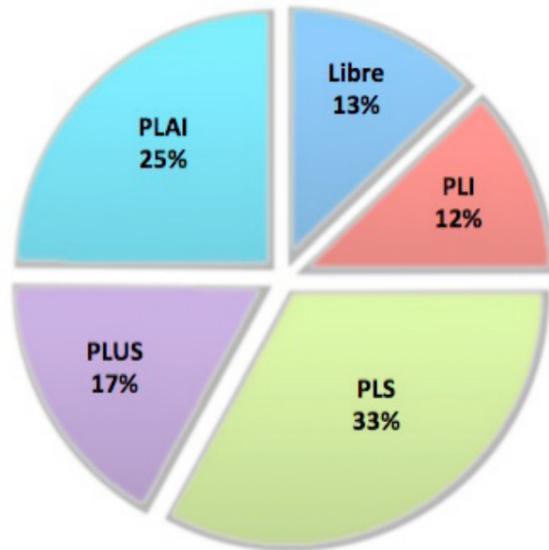


Trésorerie et compte d'exploitation (en milliers d'€)

Années	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
LOYERS	141	143	146	148	151	153	156	158	161	164	167	169	172
PARTICIPATION AU CAPITAL	35	36	36	37	38	38	39	40	40	41	42	42	43
REDEVANCE	176	179	182	185	189	191	195	198	201	205	209	211	215
IMPAYES ET VACANCES	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-
CHARGES DE PROPRIETAIRE	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14	14
TAXE FONCIERE	-	-	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
FRAIS DE GESTION LOCATIVE	11	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13	14	14
ANNUITES EMPRUNTS	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
GROS ENTRETIEN	-	-	15	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18
DEVELOPPEMENT DU MOUVEMENT	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
SOLDE ANNUEL	11,5	14,0	-0,2	2,0	4,1	6,3	8,5	10,8	13,1	15,4	17,8	20,1	29,0
SOLDE CUMULE	11,5	25	25	27	31	38	46	57	70	85	103	73	102

Années	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
LOYERS	175	178	181	184	187	191	194	197	200	204	207	211	214
PARTICIPATION AU CAPITAL	44	45	45	46	47	48	48	49	50	51	52	53	54
REDEVANCE	219	223	226	230	234	239	242	246	250	255	259	264	268
IMPAYES ET VACANCES													
CHARGES DE PROPRIETAIRE	15	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18	18
TAXE FONCIERE	3	3	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	39
FRAIS DE GESTION LOCATIVE	14	15	15	15	15	16	16	16	17	17	17	18	18
ANNUITES EMPRUNTS	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135	135
GROS ENTRETIEN	18	18	19	19	20	20	20	21	21	22	22	22	23
DEVELOPPEMENT DU MOUVEMENT	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
SOLDE ANNUEL	31,6	34,2	36,8	39,5	42,2	45,0	47,8	50,6	53,5	56,4	59,4	62,4	32,0
SOLDE CUMULE	134	168	205	245	287	332	380	380	434	490	550	612	644

Le profil financier du groupe



Comme le montre le schéma de notre profil financier de groupe, seulement 13 % de la surface de notre immeuble sera occupée par des personnes qui ne sont pas éligibles au logement social. En revanche, 75 % d'entre nous sont éligibles au PLS (dont 17 % en PLUS et 25 % en PLAI).

Analyse du montage financier sous forme de Coopérative d'Habitants

La SAS coopérative est propriétaire de l'ensemble des logements et espaces communs et les Caravanners ont une double qualité car ils en sont tous associés, donc collectivement propriétaires, mais également locataires. C'est donc la SAS coopérative qui finance le projet, avec d'une part les apports des coopérateurs et d'autre part l'emprunt bancaire.

Pour constituer l'apport de la SAS coopérative, chaque ménage apporte au minimum 20% de la valeur du logement qu'il occupera dans l'immeuble et du prorata des espaces communs. L'apport collectif sera au minimum de 34% du coût total du projet.

La coopérative emprunte 66% complémentaires sur une durée de 40 ans, emprunt remboursé chaque mois avec une partie des redevances payées par les locataires.

Les comptes de la coopérative doivent être équilibrés chaque année. Pour cela, les redevances sont calculées en prenant en compte :

- les mensualités de l'emprunt de la coopérative, intérêts et capital,
- les charges de l'immeuble,
- une provision pour gros entretien, permettant de garantir le maintien en parfait état de l'immeuble dans la durée,
- une provision pour vacance et impayés de loyers, permettant de payer les mensualités d'un locataire défaillant ou partant et non encore remplacé et garantissant ainsi les engagements de la coopérative auprès de ses partenaires notamment financeurs.

Un emprunt unique

La SAS sera l'emprunteur unique pour le financement du projet collectif.

L'emprunt unique est une des façons de mettre en pratique la cohésion du groupe et la solidarité financière entre nous de façon simple et avantageuse pour tous :

Pour les coopérateurs

Un emprunt unique évite de souscrire chacun un emprunt personnel, dans des banques différentes et avec des conditions différentes. Surtout, il évite des surcoûts ou même des refus qu'auraient pu rencontrer ceux parmi nous qui n'ont pas de CDI ou les personnes âgées, auxquelles les banques sont réticentes à prêter de l'argent même si elles sont tout à fait en mesure d'honorer leurs mensualités.

Pour la banque

Un emprunt unique, avec un interlocuteur unique, est plus facile à gérer et à suivre. La garantie qu'il apporte est bien plus fiable que celle que pourrait apporter chaque ménage isolé. En effet, le poids de chaque ménage dans l'emprunt collectif va de 6,5% à 9,5%, ce qui diminue fortement l'impact de tout éventuel défaut de paiement d'un coopérateur.

De plus, tous les coopérateurs alimentent chaque mois un fonds de vacance dont l'unique objectif est de palier tout défaut de paiement. Ainsi, si un foyer rencontre des difficultés passagères, le mécanisme de prise en charge par le groupe est actionné.

Pour la coopérative

L'emprunt unique est un des mécanismes de la pérennité du projet, car il permet à chaque nouvel arrivant de prendre immédiatement le relais du coopérateur sortant, sans reprendre à son compte une négociation de prêt avec la banque. L'emprunt col-

lectif suit son cours, quelles que soient les identités des coopérateurs qui occupent les logements à un moment donné.

Solidarité financière

Notre montage prévoit déjà un emprunt collectif et le calcul de la redevance et des loyers en fonction des revenus, prenant en compte les plafonds du logement social.

Comment aller plus loin ?

1. Alléger l'emprunt collectif et donc les redevances de tous par un prêt à la coopérative.

Les habitants qui le peuvent font un apport qui va au-delà du pourcentage demandé à tous, sous la forme d'un compte courant d'associé bloqué. Cet apport ne sera restitué au départ de l'habitant qu'à la seule condition que ce dernier soit remplacé par un autre habitant qui accepte d'investir une somme identique, ce qui maintient la mixité sociale. Ce dispositif justifie que les habitants dits « aisés » peuvent tout de même avoir leur place dans un habitat participatif dit social.

2. Être au plus près des situations réelles de chaque coopérateur avec la révision annuelle. Pour équilibrer les comptes de la coopérative nous prendrons en compte la situation financière réelle de chaque foyer : le profil social de notre groupe aujourd'hui ne sera certainement pas le même dans 5, 10 ou 25 ans. Ainsi, nos redevances seront recalculées chaque année pour s'adapter à la fluctuation des revenus de chaque foyer.

L'essentiel dans notre programme est de veiller à conserver

- la mixité sociale
- la mixité générationnelle
- l'esprit de coopérateur d'HP

Vécu groupe juridique-financier

Sylvie conceptrice et chef de projet multimédia ; Martine muséographe et enseignante de Qi Gong et de massage du ventre ; Dominique, médecin ; Corinne, ancienne agronome, assistante de production ; Nabil, ingénieur ferroviaire (SNCF), Berty, directeur d'entreprise de sondage... rejoints vers la fin par Guillaume, prof d'économie.

Quelle équipe ! Où sont nos compétences juridiques et financières ? De quelle expertise nous réclamons-nous ? Et pourtant travailler sur le montage juridique et financier de notre projet est indispensable et ce montage est capital pour le rendu !

C'est donc un immense chantier, ardu et tellement important que nous nous sommes plus d'une fois sentis écrasés par la tâche.

Et pourtant, nous avons des atouts : Martine et Sylvie ont une expérience de travail au sein de la Coordin'action Nationale de l'Habitat Participatif, à travers laquelle Martine a participé aux ateliers ministériels de préfiguration de la loi ALUR et au travail sur ses décrets d'application. A quel titre ? Un intérêt personnel et militant pour développer l'Habitat Participatif.

Elles apportent les premiers éléments de connaissances à notre groupe et nous nous formons tous en marche accélérée, en lisant des textes de loi et des kilomètres de chartes diverses et de règlements intérieurs établis par d'autres coopératives.

Côté finances, nous avons fabriqué un simulateur sur mesure « Caravanouch », et nous avons mouliné des tableaux prévisionnels avec : SHAB, SDP, TVA normale et TVA sociale, loyers, redevances, apports personnels, emprunt collectif...

Nous avons travaillé devant nos ordinateurs chez nous, au café, chez les uns et les autres, au téléphone, en conférence vidéo et même depuis l'hôpital... et enfin en réunions plénières pour que le grand groupe Caravane s'approprie ce travail et le questionne ou le valide.

Nous nous sommes réunis une bonne cinquantaine de fois, en petits sous-groupes, en comptant les rencontres avec les bailleurs sociaux.

Par sa nature, nos travaux ont été peut-être plus laborieux et crispés, dans le difficile accouchement des montages attendus. N'oubliez pas que ces accouchements aient été faciles et harmonieux ! En effet, soyons honnêtes, dans ce domaine nous défrichons le terrain. Alors comment ne pas désespérer devant les vides juridiques, les décrets qui n'en finissent pas de ne pas sortir, les informations indisponibles ou très tardives, et même l'absence de notre accompagnatrice, en vacances d'été puis congé maladie, notamment pendant la période cruciale d'avant le rendu...

Écrire l'ossature financière et juridique de ce projet ne se fait pas sans partenaires. Nous avons rencontré plusieurs bailleurs sociaux pour choisir (ou être choisis ?) celui avec lequel nous allons nouer un partenariat. Quelle richesse de

rencontres, ces bailleurs qui aspirent à se lancer dans des projets innovants pour rompre la ségrégation sociale et faire en sorte que tous - riches et pauvres - aient accès à la co-construction d'un habitat (et non d'un logement !) tout en luttant contre la spéculation sur le foncier.

Ce travail n'aurait pu voir le jour sans l'aide précieuse de notre AMO Rabia Enckell, accompagnatrice de projets de lieux de vie participatifs, ainsi que d'Audrey Golluccio, accompagnatrice de projet d'Habicoop ; qu'elles en soient ici remerciées.



Audrey Golluccio d'Habicoop, lors d'une séance plénière sur le montage juridique et financier

Postface

Il y a 18 mois, quand nous avons décidé de participer à cet appel à projet, il était clair pour nous que nous ne voulions pas d'un projet de « bande de copains ». Finalement, c'est réussi et c'est aussi raté.

C'est tout à fait réussi, puisque nous avons composé un groupe avec des personnes qui, pour la plupart, ne se connaissaient pas. Un groupe totalement hétérogène : des personnes seules, des couples et des familles, des cultures complètement différentes, avec des Français de toujours et des gens d'autres pays d'Europe (Belgique, Espagne, Italie, Pologne), du Sud (Brésil, Maghreb, Afrique noire et même Afrique du Sud), de l'Est (Moyen-Orient et Vietnam), des langues diverses... Jamais, sans cet appel à projet, nous ne nous serions rencontrés et nous aurions encore moins construit un projet ensemble !

Nous avons donc appris à nous connaître, des liens se sont créés, de vraies affinités.

Nous avons eu des moments de doute, parfois envie de tout arrêter. Chacun de nous a été agacé et agaçant, parfois en même temps. Nous nous sommes fâchés, nous avons discuté (beaucoup). Nous nous sommes énervés et nous avons appris la communication non violente et la sociocratie.

La sociocratie est un véritable cadeau que nous nous sommes tous donné : elle nous a permis de surmonter des difficultés pas minces : comment passer d'un groupe de 25 foyers à 12, puis à 14 pour accueillir plus d'enfants ; comment cultiver nos multiples jardins, balcons et autres espaces verts quand certains veulent de l'aquaponie, d'autres sont allergiques à l'idée de poissons, d'autres veulent mettre les mains dans la terre et d'autres encore sont incapables de maintenir en vie une plante vivace ; comment accueillir parmi nous des logements accompagnés alors qu'il y a des enfants et que ces « gens à problèmes », qui sait ce que ça peut faire dans notre habitat, et finalement passer à l'unanimité et avec fierté d'un logement accompagné à deux, puis à trois ! Comment rédiger des textes à 4, 8, 12 mains ?

Pendant ces derniers 18 mois, nous avons vécu une expérience formidable, unique, difficile à décrire tant elle était intense, riche, émouvante. Nous avons envie de continuer, d'en faire notre vie. Nous avons envie d'aller aussi loin que possible avec ces gens-là, avec nos forces et nos faiblesses, avec les liens que nous avons tissés et qui peuvent l'être bien plus encore, car, en effet, il reste tant à faire.

Nous avons eu deux personnes hospitalisées qui travaillaient pour le groupe depuis leur lit d'hôpital, nous avons aussi eu deux bébés nés cet automne, deux petites filles qui, peut-être, grandiront dans cet habitat participatif comme deux sœurs.

Nous avons travaillé des milliers d'heures pour ce projet, certains à temps plein et même plus, tous ont donné le maximum. Combien d'énergie, de talent, de savoir faire révélé, de surprises, de découvertes... Même les Amis, qui ne rentreront peut-être pas dans la première caravane ont travaillé avec nous, et nous les en remercions.

Nous avons essayé de penser à tout, de répondre à tout et finalement, nous avons vu que la souplesse était un atout considérable et que tout peut toujours changer lorsqu'il y a un esprit d'équipe et de la bienveillance. Nous avons appris à nous dire des mots gentils et à les penser aussi, ça rend la vie tellement plus joyeuse !

Tout cela, c'est acquis. Maintenant, nous voulons poursuivre l'aventure et la partager avec d'autres, les locataires des logements accompagnés et aussi les prochains caravaniers, ceux qui vont nous succéder car notre habitat participatif est imaginé pour durer, avec son projet, encore plus longtemps que nous.

Nous pensons beaucoup aux Amis de la Caravane et aussi à tous les autres, qui voudraient bien habiter en habitat participatif, alors que c'est si difficile à Paris. Nous nous engageons, même après nous être installés, à aider tous les groupes qui le voudraient en partageant nos expériences et notre salle commune. De manière plus générale, nous sommes

devenus encore plus soucieux de partager ce que nous construisons et mettons en commun, avec le quartier, pour le bien-être de tous et notamment en pensant aux personnes âgées et fragiles.

Remerciements

La finalisation de notre dossier n'aurait pas pu se faire sans l'accompagnement de :

- Rabia Enckell, notre AMO qui a mis sa disponibilité, sa qualité d'écoute, sa patience et sa compétence au service de notre groupe
- l'équipe MVRDV, en particulier à Winy Maas, Bertrand Schippan, Victor Vieaux, Herman Gaarman et Olivier Dauce, qui n'ont pas compté leurs heures pour élaborer notre immeuble
- François Peyron de l'Agence Frank Boutté pour sa disponibilité pour nous faire accéder à des choix judicieux concernant la qualité écologique de notre immeuble, en collaboration avec l'équipe MVRDV

Nous les remercions très chaleureusement.

Nos remerciements vont aussi à toutes les personnes qui nous ont encouragés tout au long de notre projet :

Pour le montage financier et juridique

- Hervé Pinget pour son regard avisé de bailleur social
- Vincent Le Rouzic pour ses conseils au niveau du montage d'un CLT
- Sophie Daudin pour ses conseils en matière bancaire
- Denis Lothaire, ancien directeur régional Batigère, président de l'Association HLM
- Ulrich Kriese de la Fondation Maryon (Suisse)
- la Coordination Nationale de l'Habitat Participatif et sa commission juridique qui font avancer la cause de l'habitat participatif en France et notamment dans la loi et ses décrets
- le groupe Eco-Logis Strasbourg qui nous a donné son règlement intérieur dont nous nous sommes inspirés pour notre règlement de vie commune
- Olivier Launay, directeur d'Habitat et Humanisme
- Jérémie Bonnet, président d'Un bail pour Tous
- Nancie Cumet, Clément Lhomme, Elisabeth Mamou, Jean-Christian Guillemette d'Emmaüs Habitat
- Sarah Trudelle, Raphaëlle d'Armancourt du Logement Français
- Antoine Durand de Logipostel
- l'équipe d'HABICOOP, en particulier Audrey Gollucio qui nous a aidés pour le montage financier et la commission juridique

Pour notre projet d'agriculture urbaine et d'immeuble-jardin

- Valérie Chafik, directrice de la Maison d'assistantes maternelles d'Épinay/Seine
- Fabien Gordon, designer en permaculture
- Pascal Goumain, pisciculteur, AMP (Aquaponic Management Project)
- l'équipe de la Maison Paris Nature et l'Agence Régionale pour la Nature et la Biodiversité en Ile-de-France (Naturparif) pour leurs conférences
- la Ferme de Paris, pour ses formations en permaculture

Pour notre projet de « logements accompagnés »

- Antoine Durrleman président du CASP, Pierre Mirabaud vice-président, Henry Belin Directeur général et Gilles Petit-Gars DG par intérim et toute l'équipe du CASP
- Benoit Hibon, directeur de la Mission Maternelle-La Nouvelle Étoile
- Xavier Florian directeur de Métabol

Pour notre projet d'« Ouverture sur le Quartier »

- Catherine Le Dû, présidente du Syndic de l'immeuble mitoyen ainsi que Mmes Daras et Ondot que nous avons pu rencontrer à plusieurs reprises et qui nous ont parlé de l'histoire du quartier et de leur immeuble
- l'équipe du plasticien Stéphane Shankland et du Collectif Ya K
- Stéphane Gauchon organisateur du premier répar'café du 20ème
- Gérard Blancheteau représentant du Conseil de Quartier
- Franck Esvan-Gautier directeur de la MJC rue du Borrégo
- les équipes de La 20ème Chaise et du Centre Annam pour leur accueil. Nous interviendrons chez eux car ils sont à la recherche de bénévoles pour le soutien scolaire et les ateliers sociaux-linguistiques
- Laurence Bertagnol et Stéphane Veyer de Coopaname pour le local ESS
- Tanguy Sevat, responsable régional Ile-de-France de CONCORDIA, pour notre futur partenariat concernant notre local associatif du rez-de-chaussée
- l'Association SOLID'HAIR reliée à notre activité de coiffure solidaire
- Lise-Marie Schaffhauser, présidente de l'UNAPP (Union Nationale

des Acteurs de Parrainage de Proximité) pour son soutien à notre projet « Mamies Solidaires de Proximité »

Pour notre ambition de « Bien Vivre-Bien Vieillir »

- Albert Servadio, président du Réseau AGEF (Association de Gérontologie de l'Est Parisien)
- Marie-Françoise Fusch, présidente de l'association OLD'UP (qui œuvre à ce que les seniors continuent à participer activement au sein de notre société), que nous remercions pour ses encouragements et ses conseils
- Cécile Grosjean, conseillère chargée de l'Enfance et des Parents Isolés, et Céline Thiébault, conseillère chargée des Personnes Âgées auprès de Laurence Rossignol Secrétaire d'État chargée de la Famille de l'Enfance, des Personnes Âgées, et de l'Autonomie. Merci pour les rendez-vous qu'elles nous ont accordés, leurs conseils et orientations.
- Claire Astier (MAIA du 20ème, Maison pour l'Autonomie et l'Intégration des malades en perte d'Autonomie) qui nous a tenus au courant de tout le maillage existant dans le 20ème pour faire face aux difficultés du vieillissement
- Pierre-Henri Dauré qui nous a introduits à l'Habitat intergénérationnel de Val Sully à Saint Apollinaire près de Dijon
- les habitants de tous les Habitats Participatifs de Montreuil mais aussi de ceux d'Île-de-France que nous avons été visiter et qui nous ont fait part de leurs expériences et de leurs difficultés
- les conseillers de la CNAV Richard Guston, Lucile Billand et Bernadette Dauphin pour la recherche de subventions

Pour nous aider dans notre réflexion sur l'empreinte écologique

- Ghislaine Scheffer, conseillère technique et environnementale à SOLIHA Paris/92/95 (nouveau nom du Pact), conseil en baubiologie

Pour notre pratique de la « gouvernance partagée »

- Lydia Pizzoglio de l'Université de Nous pour son incarnation des pratiques enseignées de Communication Non Violente, d'Intelligence collective et de Gouvernance partagée
- Mme Kopriva du Carrefour des Associations Parisiennes qui nous a reçus à plusieurs reprises afin que nous puissions finaliser nos statuts associatifs et notre Règlement Intérieur en conformité avec notre orientation de Gouvernance Partagée
- Virginie Bouffart qui nous a communiqué l'Histoire de la Gouvernance d'Ecoravie Habitat Participatif en création à Dieulefit (Drôme)

Postface

Nos réunions hebdomadaires ont pu se dérouler :

- dans les locaux du Collectif des Associations Citoyennes (CAC) grâce à Isabelle Boyer et Didier Minot
- dans les locaux de Berty à la « boutique bleue »
- dans les salles de la Maison des Associations du 20ème où Mme Maury et son équipe nous ont accueillis et mis à notre dispositif un matériel de qualité.

Pour nos trois dimanches de convivialité, nous avons été accueillis dans les locaux du Shakirail (Paris 18ème), de la Ferme du Buisson (Noisiel) et du Foyer de Grenelle (Paris 15ème). Un grand merci à eux.

Que les Amis de Caravane, Christiane Dumont, Claude Denicola, Edith Huger, Maryse Dupy, Pascal et Sabine Romon, Raphaël Calvelli et Virginie Leclerc soient remerciés pour leur soutien.

Enfin, merci à la Ville de Paris d'avoir lancé cet appel à projets et aux AMO, Atelier 15 et CUADD et leurs équipes, de nous avoir accompagnés tout au long de ce parcours.