

**DUPUY Emma**

edupuy@caps.coop

Référence : 00368d2a90

Candidature N° : 230

## Etape: Projet d'expérimentation

---

**1 →**

### Caractéristiques du projet

---

**2 → Intitulé du projet \***

Habitat participatif en BRS : Repenser les usages et améliorer le processus de production

Dernière modification: 17/02/2022 14:04:17

**3 → Présentation courte du projet \***

Le projet vise la réalisation d'un programme d'une quinzaine de logements en participatif dans le quartier prioritaire Franc Moisin - Cosmonautes - Cristino Garcia - Landy à Saint-Denis. Il s'adresse à des ménages issus du quartier en vue de fluidifier leurs parcours résidentiels. L'expérimentation portera : 1) Sur l'adaptation et l'optimisation globales des délais du projet d'habitat participatif, en prenant en compte les conditions d'engagement des familles, 2) Sur l'expérimentation d'outils de médiation permettant d'interroger la représentation des usages du logement par des futurs habitants de façon à les rendre acteurs de la programmation résidentielle répondant à la transformation des modes de vie, 3) Sur l'expérimentation de l'accueil de nouveaux usages en interaction avec le quartier répondant aux enjeux sociaux d'aujourd'hui, 4) Sur le recours à une consultation de conception-réalisation multisites comme moyen de mieux maîtriser les coûts.

Dernière modification: 15/02/2022 15:36:02

**4 → Localisation du projet dans son contexte urbain et territorial****1 → Ville \***

Saint Denis

Dernière modification: 09/02/2022 11:31:50

**2 → Code postal \***

93200

Dernière modification: 10/02/2022 10:02:16

**3 → Lieu du projet \***

Sous format cartographie

 [CARTOGRAPHIE.pdf](#)

Dernière modification: 11/02/2022 14:16:56

#### 4 → Description du contexte urbain ou territorial sur lequel votre projet s'implante. \*

Il vous est demandé d'explicitier notamment les principales caractéristiques (socio-économiques, politiques, physiques, etc.) et les enjeux spécifiques du contexte d'inscription de votre projet.

La parcelle est située 3 rue Dohis, à Saint Denis entre la rue Casanova et les bords du Canal de Saint-Denis, face au Stade de France. Elle n'est pas bâtie, les anciens bâtiments (garages) ont été démolis (2009). La rue Dohis est bordée de bâtiments début XXe (bâtiments brique, faubouriens) sauf en son extrémité côté Canal où une opération immobilière des années 90 a été réalisée. Le site se caractérise par son insertion entre deux fonciers bâtis. Par sa localisation, la parcelle est accessible à pied et en transports en commun. Elle bénéficie d'une exceptionnelle proximité avec le canal, ouvrant la voie aux déplacements de type circulation douce (vélo, marche à pied). La parcelle, dent creuse au sein d'un tissu ancien, tant par son image que par son approche sociétale (logements en accession sociale, BRS et participatif) fera partie de la dynamique de renouveau de la ville sur la ville.

Dernière modification: 14/02/2022 14:28:53

#### 5 → Justification de l'implantation territoriale du projet \*

L'opération est située en Quartier Prioritaire de la Ville, près du Franc-Moisin. Le quartier se caractérise par la présence d'un tissu pavillonnaire qui peut être dégradé, du logement collectif en copropriété et des grands ensembles de logements sociaux dont un grand nombre doivent être démolis. Ce quartier est relativement enclavé car coincé entre le canal de Saint-Denis, l'autoroute A1 et la rue Danielle Casanova. L'accès pour le relié au reste de la Ville n'est pas des plus évidents. Le prolongement du Tramway T8 vers la Porte d'Aubervilliers achèvera le désenclavement du quartier et l'ouvrira à la fois vers le centre de Saint-Denis mais également vers le quartier de la Plaine et d'Aubervilliers. La morphologie urbaine très variée du quartier avec des formes urbaines se télescopant participe néanmoins à sa grande qualité de vie en raison de la proximité immédiate du canal de Saint-Denis qui permet de relier par des circulations douces, Saint-Denis et Paris.

Dernière modification: 18/02/2022 10:15:11

#### 6 → Votre projet s'intègre-t-il dans un programme de l'action gouvernementale ? \*

Oui

Dernière modification: 02/02/2022 17:29:26

#### 7 → Si "oui", lesquels ? \*

Politique de la Ville, Autre

Dernière modification: 10/02/2022 12:52:32

#### 8 → Si "autre", précisez : \*

Projet pris en compte dans le cadre de l'AMI ANCT-Habitat Participatif France

Dernière modification: 15/02/2022 15:39:00



5 →

**L'expérimentation****6 → Quelle expérimentation souhaitez-vous mener ? \***

Il vous est demandé d'indiquer la problématique d'expérimentation que vous envisagez d'explorer dans la perspective de renouveler les formes de production et de conception du logement de demain, permettant de prendre en compte les trois axes d'expérimentation du programme qui sont : 1) Faire porter les efforts sur la qualité d'usage du logement lui-même ; 2) Interroger l'évolution des types d'habitation au regard des enjeux sociétaux et de la transformation des modes de vie ; 3) Réinterroger la chaîne de production. Le choix de votre problématique d'expérimentation doit être justifié.

1) Faire porter les efforts sur la qualité du logement : interroger la représentation des usages du logement par les futurs habitants, les rendre acteurs d'une programmation résidentielle répondant à la transformation des modes de vie. 2) Interroger l'évolution des types d'habitation au regard des enjeux sociaux et de la transformation des modes de vie : identification et mise en place de nouveaux usages en interaction entre l'habitat participatif et le quartier répondant aux enjeux sociaux d'aujourd'hui (exemples : micro-crèche, tiers-lieux seniors, ressourcerie...) 3) Sur le process et l'écosystème de production de l'habitat participatif : adaptation et optimisation globales des délais du projet d'habitat participatif, en prenant en compte les conditions d'engagement des familles, nouvelles formes d'assistance à maîtrise d'usage, recours à une consultation de conception-réalisation multisites comme moyen de mieux maîtriser les coûts.

Dernière modification: 15/02/2022 15:40:08

**7 → De quelle manière votre projet permet-il de mener l'expérimentation souhaitée ? \***

Plusieurs constats ont été réalisés par CAHP IDF lors d'ateliers d'habitat participatif en QPV : - Les habitants qui rejoignent ces projets cherchent d'abord à se loger, puis découvrent et deviennent acteurs des qualités du vivre ensemble propres à l'habitat participatif, - Leurs aspirations sont marquées par des représentations stéréotypées de l'habitat, qu'il convient de revisiter avec eux à partir des usages qu'ils en ont ou qu'ils pourraient en avoir, - Contrairement aux groupes d'auto-promotion, ils sont peu demandeurs du travail direct avec l'architecte, - Le processus du projet doit prendre en compte les contraintes de leur engagement (durée). Il s'agit donc d'associer les futurs habitants : - A repenser les usages du logement, - A repenser les liens entre l'habitat participatif et son quartier - A l'adaptation et à l'optimisation du processus de production de l'habitat participatif.

Dernière modification: 14/02/2022 14:38:14

**8 → Comment les compétences de l'équipe seront-elles mobilisées à toutes les étapes du projet ? \***

Les compétences mobilisées sont : - CAPS, Maître d'ouvrage du projet et promoteur de logements en accession sociale : pilotage et portage de projet dont la consultation conception-réalisation sur plusieurs sites de façon à obtenir des volumes critiques de marchés satisfaisants, - CAHP-IDF, Assistance à Maîtrise d'Usage de projet d'habitat participatif : constitution des groupes, maîtrise de l'animation d'ateliers participatifs, appui à l'écriture d'un projet de voisinage, d'une charte, d'un programme de logement et d'espaces communs, de médiation avec la maîtrise d'œuvre, - ENSCI- les ateliers : Atelier " repenser les usages du logement avec les futurs habitants" - étudiants encadrés par des enseignants designer et centres de ressources, - UPEC-Ecole d'Urbanisme de Paris : Atelier "repenser les liens entre l'habitat participatif et quartier" - étudiants encadrés par des enseignants chercheurs (urbanistes, sociologues), - Equipe de conception-réalisation lauréate.

Dernière modification: 18/02/2022 10:17:21

**9 → De quelle manière votre projet permet-il d'expérimenter de nouvelles relations entre les différents acteurs de la production du logement et/ou de nouvelles modalités de conception et/ou de réinventer le processus de projet ? \***

Trois axes d'expérimentation d'évolution de la production de l'habitat participatif : - En amont : approfondissement de la première séquence de constitution du groupe et du projet de voisinage, en termes de compréhension par les futurs habitants de la complexité d'un projet architectural en milieu urbain dense, de remise en question de leurs

représentations du logement pour élaborer prioritairement un programme détaillé conforme à leurs usages, - Pendant la phase de conception architecturale : mise en place d'une médiation renforcée entre l'équipe de maîtrise d'œuvre et le groupe (beaucoup de familles modestes ne sont pas demandeuses d'une co-écriture du projet architectural comme il est d'usage dans l'habitat participatif), - Recours à la conception-réalisation multisite pour mieux encadrer le budget travaux par un volume critique suffisant de travaux dans des situations de construction de la ville sur la ville (densification par micro-projet de logements).

Dernière modification: 18/02/2022 10:18:27

---

10 →

**Les outils de recherches mobilisés le cas échéant**

---

11 → **Présentation des outils de recherches mobilisés dans le cadre du projet le cas échéant**

CAHP-IDF : Contribue et mobilise des moyens sur de la recherche action : - Pilotage de l'étude action sur l'habitat participatif en QPV menée par Habitat participatif France (ANCT, USH, FAP) et de l'AMI (ANCT-habitat participatif France) - Accueil d'une ingénieure de recherche en CIFRE sur le Bail Réel Solidaire A ce titre, Jean Baptiste Dupont assurera le pilotage des expérimentations ENSCI : Outre son équipe pédagogique d'enseignants designer, ENSCI mobilisera toutes les capacités de ses centres de ressources et ateliers matières à produire et à expérimenter des outils (objets ou supports de médiation innovants, physiques ou numériques) à destination des futurs habitants pour leur permettre d'exprimer leurs demandes en termes d'usages, de s'approprier et de manipuler les concepts de la programmation. Les enseignants designer référents sélectionnés en mai 2022 parmi les professeurs et les intervenants invités de l'ENSCI assureront l'encadrement de l'atelier "repenser les usages du logement avec les futurs habitants". L'Ecole d'Urbanisme de Paris - Lab'urba : Outre ses enseignants chercheurs sociologues et urbanistes, l'Ecole d'Urbanisme de Paris - Lab'urba mobilisera tous les moyens de l'Université et du Labo. L'évaluation du processus a posteriori pourra faire l'objet de travaux de recherche d'un des thésards du Lab'Urba. Claire Cariou, Professeure, assurera l'encadrement de l'atelier "repenser les liens entre l'habitat participatif et son quartier".

Dernière modification: 18/02/2022 10:20:53

---

12 → **A quelle(s) étape(s) du projet la recherche va-t-elle être mobilisée et sur quels sujets ?**

Les deux recherches seront mobilisées en deux temps : avec le MOA en avril 2022 sur le process de production de l'habitat participatif ; avec les futurs habitants lorsque le groupe sera constitué en septembre 2022. - Question adressée à l'atelier "repenser les usages du logement avec les futurs habitants" mené par l'ENSCI : A partir de quelles observations et avec quels outils entrainer les futurs habitants dans une déconstruction de leur représentation de leurs futurs logements puis élaborer une programmation conforme à leurs usages immédiats et futurs ? Résultats attendus : diagnostic partagé avec les futurs habitants, développement et expérimentation de nouveaux outils spécifiques à la programmation participative s'adressant à des publics modestes issus du parc locatif et accédant à la propriété (éducation populaire et médiation) De octobre 2022 à janvier 2023 - Question adressée à l'atelier "repenser les liens entre l'habitat participatif et son quartier" mené par l'Ecole d'Urbanisme de Paris : Comment identifier les attentes des habitants du quartier d'accueil de l'habitat participatif en termes d'usages partagés et mobiliser les futurs habitants sur les initiatives répondant à leurs demandes ? Résultats attendus : enquêtes de terrain dans le quartier, diagnostic partagé entre les habitants du quartier et les futurs voisins, proposition d'actions et/ou de micro-équipement/tiers-lieu, espaces nécessaires à ces nouveaux usages De septembre 2022 à janvier 2023

Dernière modification: 18/02/2022 10:24:50

---

13 →

**Les modalités de conception et de construction du projet**

---

14 → **Quelles sont les modalités envisagées pour garantir tout au long du processus la qualité architecturale et d'usage des logements, répondant aux objectifs de la transition écologique, de maîtrises des coûts, ainsi qu'aux évolutions des modes de vie ? \***

L'objectif du projet, outre l'investigation du champs participatif, est de permettre de proposer un prix de vente largement minoré ainsi que des charges de copropriétés les plus faibles. La mise en place d'une conception-réalisation sur 2 sites (50 + 15 logements) avec une composante habitat participatif sur la Rue Dohis permettra de mieux maîtriser les coûts de l'opération en changeant d'échelle, d'encadrer en phase co-conception le champs des possibles du participatif, d'anticiper les coûts d'exploitation en les intégrant dès la conception et l'optimisation des coûts induits de gestion en copropriété (services généraux, point de comptages, équipements, ...) L'enjeu sera de tenir l'équilibre entre le coût du logement « accessible à tous », soit un prix de vente objectif de 3600 € TTC/m² SHAB et la performance environnementale du bâtiment qui vise la RE2020 seuils 2025. Ce sujet sera au cœur de la réponse de la consultation de conception-réalisation, favorisant les procédés constructifs dit « hors-site », pour atteindre une économie d'échelle sur deux programmes complémentaires de 50 et 15 logements, seul le second fait l'objet de la présente expérimentation. La CAPS est signataire de la Charte d'économie circulaire mise en place par le territoire de Plaine Commune et s'engage dans ce cadre à consacrer 1% du budget travaux au réemploi. La formation des futurs copropriétaires à la copropriété vise à leur donner les outils d'une gestion de leur copropriété en syndic bénévole.

Dernière modification: 18/02/2022 10:33:42

### 15 → De quelles manières envisagez-vous d'organiser le processus de conception et de construction du projet ? \*

Une consultation de conception-réalisation sera organisée sur deux lots dont celui de la rue Dohis. Cette consultation reprendra les codes du concours, avec une phase candidatures ouvertes puis une phase offre. Le dossier de consultation de chacune des deux phases sera élaboré avec les unités de recherches afin d'intégrer en phase amont les axes de recherche et d'innovation portés par le projet et les méthodologie de médiation avec le groupe d'habitants. Le jury de sélection sera composé de représentants des unités de recherches, du groupe des habitants ainsi que des partenaires locaux et des architectes, membres du CAUE. L'équipe lauréate aura pour objectif de développer le projet avec les unités de recherches et mais aussi d'adapter le projet en fonction des résultats des ateliers de recherches sans impact sur le planning et le coût. C'est pourquoi un des critères de sélection du projet lauréat sera la capacité de ce dernier à s'adapter à la démarche et à l'esprit de co-conception de l'équipe. Le projet ne suivra donc probablement pas les habituelles étapes de conception et de construction et devra présenter suffisamment de modularité et de liberté pour être adapté au processus du participatif et des ateliers d'innovation mis en place. Ainsi, l'ensemble de la chaîne de production sera réinterrogé et réinventé tant dans ses méthodes que dans sa temporalité afin de s'adapter au plus près des demandes et des besoins des usagers.

Dernière modification: 18/02/2022 10:38:57

### 16 → Calendrier prévisionnel du projet

Ce calendrier devra respecter les temporalités indiquées dans le cahier des charges, en particulier sur la pose de la première pierre.

#### 1 → \*

Avril 2022 : Lancement du recrutement du groupe des futurs habitants pour un groupe constitué en septembre 2022  
 Avril 2022 : Lancement de la consultation conception-réalisation  
 Septembre 2022 : Ateliers d'expérimentations, programme détaillé y compris espaces répondant aux usages du quartier  
 Octobre 2022 : Désignation de l'équipe lauréate de conception réalisation (Archi + BET + Entreprise de construction)  
 Janvier 2023 : Dépôt de PC  
 Juin 2023 : Première pierre  
 Décembre 2024 : Livraison

Dernière modification: 18/02/2022 10:40:38

#### 2 → \*

 [calendrier.pdf](#)

Dernière modification: 17/02/2022 13:32:39

## 17 → Budget global prévisionnel du projet

**1 → Coût global prévisionnel du projet \***

[📄 BILAN DOHIS - RENDU AMI.pdf](#)

Dernière modification: 16/02/2022 10:10:28

**2 → Veuillez justifier votre budget prévisionnel \***

Le foncier est cédé à l'OFS territorial. La redevance mensuelle est de 1,07 €/m<sup>2</sup> : le coût d'acquisition est sorti du bilan, le prix de vente est donc minoré de 200 €/m<sup>2</sup> SHAB à 3 600€ TTC. Les coûts de construction sont de 2 050 €/m<sup>2</sup> grâce à la mutualisation. Les honoraires intègrent la rémunération de l'AMU du participatif. Les espaces communs feront l'objet d'un budget complémentaire selon l'activité développée (tiers-lieu). Le budget complémentaire de l'expérimentation est de 67 000 € HT.

Dernière modification: 18/02/2022 10:43:14

**3 → Phasage de l'opération et coût afférent par phasage \***

[📄 PHASAGE ET BUDGET - RENDU AMI.pdf](#)

Dernière modification: 16/02/2022 10:41:13

**4 → Décomposition des sources de financement du projet**

Les demandes de financement complémentaire d'ingénierie et d'étude dans le cadre du programme seront à mentionner dans la prochaine rubrique "Accompagnements attendus par l'équipe dans le cadre du programme".

S'agissant d'une opération d'accession sociale, l'intégralité du financement de l'opération est réalisée par le produit de la vente des logements. Les éventuels locaux communs seront intégrés dans la valorisation des parties privatives. Durant la phase chantier, un crédit d'accompagnement de type « crédit promoteur » sera mis en place à hauteur d'environ 90% du prix de revient de l'opération soit environ 3M€, le solde en fonds propres. Les dépenses propres d'ingénierie d'accompagnement au présent AMI n'ont pas été valorisées dans ce bilan, et non financés à ce jour.

Dernière modification: 18/02/2022 10:29:28

**5 → Décomposition des sources de financement du projet \***

[↓ PLAN DE FINANCEMENT DOHIS - RENDU AMI.pdf](#)

Dernière modification: 16/02/2022 10:49:10

18 →

### Les pièces à joindre

pour compléter le dossier, dans la limite de vingt pages.

19 → **L'attestation, autorisant la diffusion et la valorisation du projet, datée et signée\* \***

\* En soumettant un dossier de candidature conformément au présent AMI, le candidat, en cas de sélection de sa candidature, autorise expressément le Groupement d'intérêt public Europe des Projets Architecturaux et Urbains, le Ministère de la Culture et le Ministère chargé du Logement, ainsi que leurs partenaires, dans le cadre de leur communication autour du projet et à des fins de valorisation de celui-ci (mais à l'exclusion de toute exploitation commerciale), à reproduire, représenter et diffuser au public, par tous moyens, sur tous supports, dans tous formats et par tous canaux de diffusion, existants et à venir, y compris par captation/adaptation photographique, vidéo et/ou audiovisuelle, tous livrables (en tout ou en partie) réalisés dans le cadre du projet lauréat. Cette autorisation est concédée à titre non-exclusif et gratuit, pour le monde entier et pour la durée des droits que le candidat est susceptible de détenir sur les livrables du projet, quelle qu'en soit la nature (en ce compris mais sans que cette liste ne soit exhaustive, tous droits exclusifs d'auteur, de marque, de dessins et/ou modèles, de brevet, de propriété, sur l'image des biens et des personnes, sur le savoir-faire, sur les secrets d'affaires et de fabrique). Le candidat déclare disposer librement de l'ensemble des droits visés par la présente autorisation et garantit le Groupement d'intérêt public EPAU (l'Europe des Projets Architecturaux et Urbains), le Ministère de la Culture et le Ministère chargé du Logement, ainsi que leurs partenaires, contre toute réclamation fondée sur une atteinte aux droits d'un tiers qui résulterait de l'exercice de l'autorisation concédée. En outre, le candidat déclare disposer librement de l'ensemble des droits exclusifs (en ce compris mais sans que cette liste ne soit exhaustive, tous droits exclusifs d'auteur, de marque, de dessins et/ou modèles, de brevet, de propriété, sur l'image des biens et des personnes, sur le savoir-faire, sur les secrets d'affaires et de fabrique) susceptibles d'exister sur tous éléments de sa candidature, et garantit le Groupement d'intérêt public EPAU (l'Europe des Projets Architecturaux et Urbains), le Ministère de la culture et le Ministère chargé du Logement, ainsi que leurs partenaires, contre toute réclamation fondée sur une atteinte aux droits d'un tiers par un quelconque élément de sa candidature.

[↓ AUTORISATION AUDIOVISUELLE - RENDU AMI.pdf](#)

Dernière modification: 16/02/2022 10:56:10

20 → **La lettre d'intention de la collectivité attestant son soutien au projet \***

[↓ Lettre d'intention Plaine Commune.pdf](#)

Dernière modification: 10/02/2022 10:04:50

**21 → Le support de présentation de votre projet \***

Pour cette étape, nous vous invitons à télécharger et à remplir le support de présentation vierge accessible au lien suivant, puis à le déposer dans ce dossier. Ce document servira à la présentation des projets au jury de sélection. Par conséquent, il vous est demandé de reprendre les éléments saillants de votre dossier de candidature, en 6 diapositives maximum. Télécharger le support de présentation vierge : [https://drive.google.com/drive/folders/1I5X0Q6nT\\_b6c9GacDpZrx-B070mRdP6c?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1I5X0Q6nT_b6c9GacDpZrx-B070mRdP6c?usp=sharing)

[↓ \[DUPUY Emma\\_DUPONT Jean-Baptiste\]\\_Candidature\\_Engagés pour la qualité du logement de demain.pdf](#)

Dernière modification: 18/02/2022 08:52:55

**22 → Les éléments graphiques et autres pièces annexes**

Vous avez la possibilité de déposer cinq pièces annexes au maximum pour compléter votre dossier et expliciter de manière plus exhaustive votre projet. L'ensemble de ces pièces annexes ne doit pas dépasser vingt pages. Pour chacune des pièces annexes, il vous sera demandé d'indiquer : le titre, l'objet de la pièce annexe en 300 caractères maximum ainsi que le nombre de pages.

**1 → Annexe 1**

[↓ Etude de faisabilité - 3 rue Dohis - 5pages.pdf](#)

Dernière modification: 17/02/2022 15:16:33

**2 → Annexe 2**

[↓ Plaquette BRS et Habitat participatif - Présenter les deux concepts - 4 pages.pdf](#)

Dernière modification: 15/02/2022 16:17:13


**3 → Annexe 3**



 [Plaquette CAHP IDF - Présenter CAHP IDF - 4 pages.pdf](#)

Dernière modification: 15/02/2022 16:17:20

**4 → Annexe 4**

 [Plaquette ENSCI - Présenter l'ENSCI Les Ateliers - 7 pages.pdf](#)

Dernière modification: 15/02/2022 16:17:25

**5 → Annexe 5**

Ce fichier doit être téléchargé pour être visionné.

