

Logement Design pour tous

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Le projet MasCobado

HABITAT PARTICIPATIF
// À MONTPELLIER

Jardin
+ 38,60 NGF





Habitat participatif

L'opération MasCobado à Montpellier

Novembre 2014

Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité
Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense
92055 la Défense cedex

Directeur de la publication : Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du Puca

Rédaction : Gisèle Cloarec et Christophe Perrocheau

Mise en page : Christophe Perrocheau

Coordination

Virginie Thomas, responsable de programmes d'expérimentation
virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 01 40 81 63 65

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation
christophe.perrocheau@i-carre.net
Tél. 01 40 24 33

Images de couverture

Plan du rez-de-jardin du projet MasCobado © Architecture Environnement PM
Photographies : © DR

Site internet du Puca : <http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/>

ISBN : 978-2-11-138144-5

_ SOMMAIRE

P.04 / Un projet

- _ P.04 - A l'origine...
- _ P.04 - L'habitat participatif : kézako?
- _ P.05 - D'emblée un maître mot : la rigueur
- _ P.06 - Le projet montpelliérain, lauréat du programme
« Logement design pour tous »
- _ P.07 - Des experts en renfort
- _ P.08 - « Coopération à tous les étages »

P.08 / Du projet de vie au projet de construction

- _ P.08 - Construire, mais où?
- _ P.09 - « Entrez dans l'architecture! »
- _ P.10 - Mots, images, couleurs
- _ P.11 - Du privatif au collectif
- _ P.12 - Pendant ce temps...
- _ P.13 - Sur le terrain
- _ P.14 - Création de MasCobado
- _ P.16 - Montage et démontage

P.18 / Du projet au programme ou l'inverse

- _ P.22 - Sur la table à dessin
- _ P.23 - La conception architecturale en habitat participatif: une question de méthode

P.26 / Les grandes étapes du projet MasCobado

P.29 / La collectivité dans l'histoire

P.32 / Notes

Ils ont réussi ! L'affaire n'a pas été simple, prise dans un mouvement incessant de coups de théâtre, d'obstacles, d'incertitudes et d'attentes. Pas de quoi désespérer, bien au contraire : la coopération, la persévérance et une rigueur de tous les instants n'ont jamais fait défaut au cours des nombreuses péripéties du projet MasCobado.

Ils sont en effet une poignée de Montpelliérains à avoir mené jusqu'au bout l'aventure d'un « habitat participatif » dont la première pierre est posée en novembre 2014. Au départ, on trouve l'association « Habiter C'est choisir », qui regroupe des familles désireuses de se lancer dans l'autopromotion et se propose de créer un habitat collectif en centre-ville. L'expérience est basée sur la motivation des familles, l'utilisateur est en première ligne avec ses rêves, ses moyens... et son ignorance, mais aussi sa capacité à découvrir et à s'approprier des notions complexes pour composer son habitat.

Un projet

A l'origine...

... le groupe de futurs habitants est constitué, en décembre 2010, de quelques citoyens rassemblés dans une association nommée « Habiter c'est choisir¹ » pour porter un projet situé dans le centre de Montpellier sur une partie de la friche « Mendès France » libérée par la démolition d'un lycée professionnel. Composé initialement de quinze foyers de 28 à 65 ans, son manifeste est clair : « Nous imaginons un ensemble immobilier conçu par des personnes souhaitant partager leur quotidien avec toutes les générations, tout en étant acteurs de leur cadre et mode de vie. [...] La culture de notre projet se fonde sur un ensemble de valeurs dont la solidarité, la convivialité et le respect de l'environnement. Habiter c'est choisir se construit sur la coopération et nous souhaitons répondre de cette manière à notre projet d'un autre "vivre ensemble" ». La plupart des membres sont candidats à la propriété, d'autres à la location-accession, d'autres encore à la location. Une association loi de 1901 est constituée en 2011.

L'habitat participatif : kézako ?

L'habitat participatif n'est pas totalement nouveau : de nombreuses expériences ont vu le jour dès le siècle dernier. La démarche semble actuellement avoir le vent en poupe : peu d'opérations ont jusqu'ici abouti, mais de nombreux groupes se forment (de l'ordre de trois cents) et les collectivités locales et bailleurs sociaux sont de plus en plus nombreux à s'y intéresser. La loi « Alur » (dont la promulgation est postérieure au projet de Montpellier) a désormais pris la question à bras le corps, en fixant des cadres juridiques à même de faciliter aux groupes qui se forment le parcours et d'éviter des hésitations, voire des erreurs menant aux échecs².

Loi ALUR =====

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Renoué

La loi Alur, dans son chapitre VI – « Créer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif », précise :

« L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assu-

rer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

L'assemblée générale des associés adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective [...]. Avant l'entrée dans les lieux, les locataires n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail. Il est remis au futur locataire à qui est faite la proposition d'attribution d'un logement locatif social relevant d'une société d'habitat participatif la copie des statuts de la société ainsi que tout document que celle-ci a souhaité annexer à ces statuts et qui porte sur la participation des futurs habitants et sociétaires à la vie de la société d'habitat participatif. Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement. Les conditions particulières du bail signé ultérieurement par le locataire sont annexées aux documents susmentionnés. »

D'emblée un maître mot : la rigueur

Afin de répondre aux objectifs incombant à une maîtrise d'ouvrage collective, l'association confie rapidement la conduite du projet à Toits de choix³, une société de conseil spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatif. Au nombre des tâches qui lui reviennent : le pilotage du projet, son organisation, l'assistance à la rédaction des cahiers des charges dont le pré-programme, l'assistance au montage juridique ou encore la mise en place et le suivi des outils budgétaires. Autant de dimensions qui, comme le précise Stefan Singer, fondateur de la société⁴ « requièrent des compétences multiples, non seulement en ingénierie immobilière mais aussi en ingénierie sociale. » Car il faut constituer avec les participants collectivement un nouvel acteur social et convaincre la collectivité que le projet est aussi solide que celui d'un promoteur conventionnel. « Après tout, pourquoi les élus feraient-ils confiance à une bande de citoyens qui prétend construire un immeuble!? »

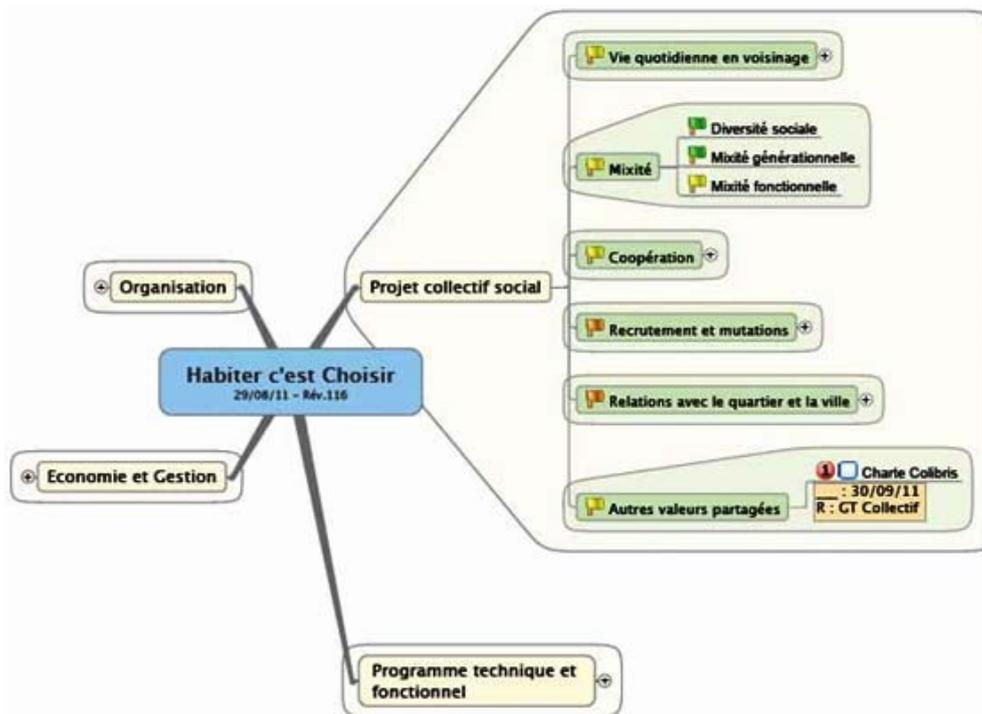


Des membres du groupe
Habiter c'est choisir autour
de Stefan Singer

Photo : © DR

D'autant que la question est de se loger, mais pas n'importe comment : Habiter C'est choisir, dans son manifeste, propose « une alternative basée sur la créativité et la mobilisation des citoyens en tant qu'acteurs face aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques actuels. Ce nouveau modèle est possible et nous souhaitons le réaliser avec nos partenaires, les élus et les professionnels concernés. »

Très rapidement, le collectif adopte une méthodologie de travail rigoureuse basée sur l'organisation d'ateliers et de journées de travail mensuels. Emblème de cette rigueur, la « Carte mentale », « outil de gestion de projet qui représente graphiquement tous les aspects de ce dernier. Chaque sujet est marqué d'un drapeau signalant l'état d'avancement de son traitement. Certains sujets peuvent se transformer en "tâches" avec un programme de travail et la mention d'un responsable. Il ou elle doit assurer la disponibilité d'un résultat qui sera ensuite soumis à la réunion plénière, la seule instance habilitée à prendre des décisions importantes⁵ ».



La carte mentale
© Toits de choix

Le projet montpelliérain, lauréat du programme « Logement design pour tous » du Puca

Fin 2011, le projet montpelliérain est retenu par le jury du programme « Logement design pour tous » du Plan urbanisme construction architecture (Puca) pour sa capacité à répondre à cet objectif essentiel : « initier une nouvelle dynamique pour programmer, concevoir et réaliser » des opérations de logements, « répondre aux défis posés par la société contemporaine : vieillissement de la population, mutation des structures familiales, essor des nouvelles technologies et innovations numériques, exigences de mixité sociale et générationnelle, transformation des modes de vie, fragilités de certaines populations, nouvelles exigences réglementaires, développement durable etc. »

Le programme « Logement design pour tous »

Lancé en 2009 avec pour ambition d'apporter des réponses aux nouveaux enjeux du logement, le programme « Logement design pour tous » s'est construit autour de trois objectifs complémentaires :

- ouvrir de nouvelles voies pour une conception renouvelée des logements,
- susciter l'émergence de projets ambitieux,
- tester sur des opérations neuves et dans l'existant des solutions novatrices à coûts maîtrisés, en partenariat avec des maîtres d'ouvrage publics et privés.

Conçu dans un premier temps autour d'ateliers thématiques de réflexion, le programme est entré en 2011 dans sa phase opérationnelle avec la sélection de six projets⁶ de logements collectifs représentatifs de la diversité des enjeux actuels du logement. Six équipes d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) accompagnent les maîtres d'ouvrage dans l'élaboration de leur programmation, dans la perspective d'aboutir à des projets architecturaux porteurs de nouvelles qualités en matière d'habitat. Dans cet objectif, trois axes méthodologiques ont été privilégiés :

- faire travailler de manière interdisciplinaire les équipes : architectes, programmistes, économistes, sociologues, collectivités territoriales, maîtres d'ouvrage, en y associant les habitants ;
- intégrer une nouvelle discipline : le design pour réinterroger la manière d'aborder un projet de logements en considérant l'usage comme une donnée centrale ;
- développer de nouvelles méthodes et de nouveaux outils qui permettent de définir des programmes de logements qui répondent aux attentes des usagers et aux exigences des maîtres d'ouvrage.

« Dans le programme "Logement design pour tous", le design ne consiste pas à parler des objets mais d'une méthode, d'une manière de voir et de pratiquer qui a pour objectif de prendre en compte autrement les usages traditionnels et nouveaux, dans le processus de programmation, de conception et de réalisation des logements. » - Virginie Thomas, chargée du pilotage du programme « Logement design pour tous » au Puca.

Des experts en renfort

Avec le projet d'habitat participatif de Montpellier Habiter C'est choisir, l'occasion est belle de s'adresser à des usagers qui ne soient pas indifférenciés, qui émettent des souhaits de logements à la fois collectifs et individuels, qui ne s'en remettent pas les yeux fermés aux seuls professionnels, qui se posent d'emblée comme prescripteurs.

Occasion pour le Puca de donner un coup de pouce à l'aventure, en proposant à ce groupe de futurs habitants d'enrichir et de faire aboutir sa démarche par le renfort d'une « assistance à maîtrise d'ouvrage » motivée et compétente. Assistance qui prendra corps dans une équipe fournie et attentive : architectes-designers, programmiste, juriste et avocat.

Les missions « Assistance à maîtrise d'ouvrage » du Puca

Elles ont pour objectifs d'encadrer la réflexion, d'accompagner la programmation et les études opérationnelles et de mettre au point le montage juridique

Équipe

- Aurore Wasner, architecte, designer, WA
- Émilie Queney, architecte, designer
- Joséphine Dezeuze, architecte, programmiste, Ancrages
- Philippe Dragon, avocat
- Gwladys Guimbeau, juriste, Association B.A BALEX

« Coopération à tous les étages »

Fin 2011, le groupe d'habitants, qui s'est étoffé, confirme son souhait de réaliser un projet de grande taille d'environ 30 logements. « Ce n'est pas le chemin de la facilité. Comment allons nous organiser le collectif pour continuer de fonctionner comme aujourd'hui? Comment garantir l'esprit de partage et de convivialité dans un grand groupe forcément plus anonyme? » D'autant que le collectif souhaite préserver la mixité générationnelle et prévoit en conséquence « de bloquer 50 % des logements restants le plus longtemps possible pour les jeunes foyers. En fonction de leur moyens ou souhaits, ces logements seront en propriété pleine, en location ou, pourquoi pas, en accession sociale dans le cadre d'un partenariat avec un opérateur spécialisé. »

Qu'importe, le groupe ne désarme pas et confirme les grandes lignes de son projet, avec pour premier impératif « la coopération à tous les étages » :

- « À l'échelle de l'îlot ou du quartier : espaces publics de rencontre et d'action comme des potagers partagés avec les habitants des autres immeubles.
- À l'échelle du groupe : espaces et équipements mutualisés comme la salle polyvalente, les chambres d'amis, l'atelier de bricolage, les voitures partagées.
- À l'échelle de chaque étage : un local technique avec des machines à laver et congélateurs partagés.
- À l'échelle du logement : certains foyers souhaitent réfléchir à partager un espace de vie ou une cuisine. D'autre part, nous prévoyons un appartement adapté à la colocation pour étudiants et un autre avec plusieurs studios pour personnes âgées dépendantes et une aide ménagère. »

Diversité sociale et mixité fonctionnelle sont les deux impératifs suivants. La moitié des habitants aura moins de cinquante ans, la cohabitation devra mettre en valeur « la complémentarité entre besoins et disponibilités ». Ce qui, à première vue, ne ressemble pas encore tout à fait à un bâtiment collectif !

Du projet de vie au projet de construction

Construire, mais où ?

En novembre 2011, la mairie de Montpellier confirme l'intérêt que représente l'habitat participatif pour la politique publique de développement urbain de la ville. Mais des difficultés d'ordre technique et juridique sont évoquées pour l'implantation, dans l'immédiat, du projet en centre-ville. D'autres opportunités, en revanche, se dessinent en périphérie sur la ZAC dite des Grisettes, à dix minutes du centre-ville par le tramway.

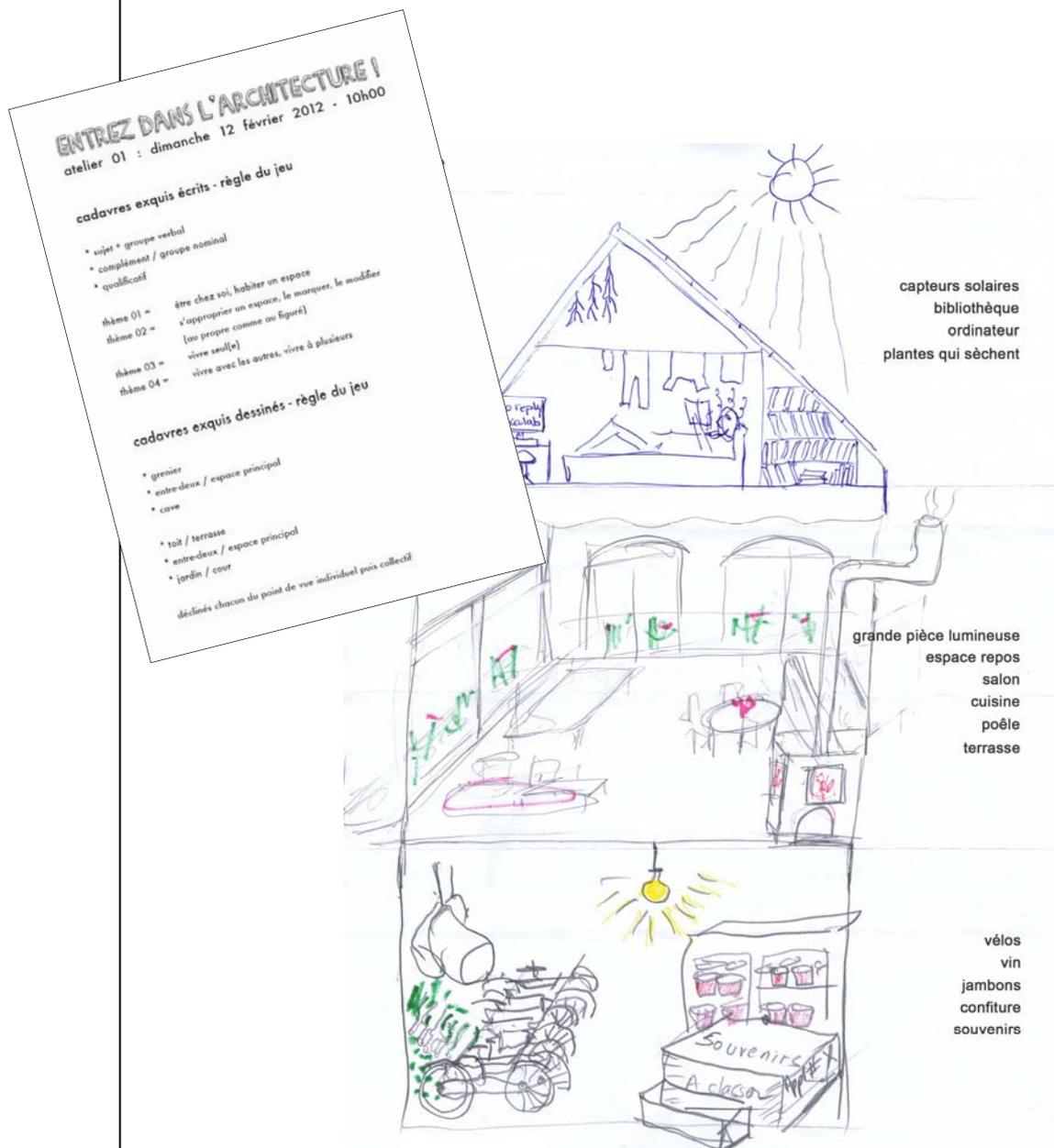
Quelle conduite tenir ? Sur les 12 foyers réunis au sein du collectif, 5 décident « d'étudier sérieusement cette alternative et de créer un nouveau groupe-projet ». Avec pour mots d'ordre « une taille de 14 foyers au moins afin de garantir une mixité générationnelle et une diversité sociale qui restent au cœur de leur démarche. »

Est également confirmée « la volonté de mettre en place la coopération au quotidien et d'ouvrir des dispositifs comme la coopérative d'achat ou des services de voisinage à l'ensemble des voisins du quartier. La forme urbaine sera moins dense, avec des bâtiments d'un ou deux étages, mais la densité moindre de ces quartiers devrait rendre plus présents les espaces verts⁸. » Les autres foyers, quant à eux, décident malgré les incertitudes de poursuivre le projet en centre-ville.

« Entrez dans l'architecture ! »

C'est l'invitation faite dès l'automne 2011 à l'ensemble du collectif Habiter C'est choisir par deux des AMO mandatés par le Puca. Pour l'équipe, constituée des architectes-designers Aurore Wasner et Emilie Queney⁹ du collectif Hopscotch, c'est l'occasion à travers une série d'ateliers « d'étendre à l'architecture la réflexion portée à une nouvelle manière d'habiter ensemble. »

Concrètement, il s'agit « à travers le jeu de dérouter, de déjouer les idées préconçues afin de libérer l'imaginaire et la créativité des futurs habitants ». Pour y parvenir, l'on met en œuvre des outils de découverte aux notions architecturales et d'aide à la programmation. L'utopie créatrice fait place à un habitat participatif qui amène à définir un langage commun et à consolider le groupe... Comment rêver son logement, avant même de faire face aux réalités financières, et en l'absence de toute culture architecturale ?



« Cadavre exquis » dessiné
 © Emilie Queney et Aurore Wasner

Le premier atelier, qui a pu surprendre les participants, s'est ouvert sur un texte de Georges Pérec : « Habiter une chambre, qu'est-ce que c'est ? Habiter un lieu, est-ce se l'approprier ? Qu'est-ce que s'approprier un lieu ? À partir de quand un lieu devient-il vraiment vôtre : est-ce quand on a mis tremper ses trois paires de chaussettes dans une bassine de matière plastique rose ? Est-ce quand on s'est fait réchauffer des spaghettis au-dessus d'un camping-gaz ? Est-ce quand on a utilisé tous les cintres dépareillés de l'armoire-penderie ? Est-ce quand on a punaisé au mur une vieille carte postale représentant le Songe de Sainte Ursule de Carpaccio ? Est-ce quand on y a éprouvé, les affres de l'attente, ou les exaltations de la passion, ou les tourments de la rage de dents ? Est-ce quand on a tendu les fenêtres de rideaux à sa convenance, et posé les papiers peints, et poncé les parquets ? ».

Texte qui a conduit à la rédaction de « cadavres exquis », phrases composées à plusieurs mains, au résultat proprement surréaliste. Trois thèmes pour ces improvisations : être chez soi, habiter un espace - s'approprier un espace, le marquer, le modifier - vivre avec les autres, vivre à plusieurs. « Être dans sa maison c'est une immense zone de sieste volumineuse », « les sculptures envahissent une serre tropicale mais pas forcément ad vitam aeternam », « on partage sur un patio, tout plein de plantes ébouriffées, largement méditatif ».

Mots, images, couleurs

Les ateliers suivants se sont attachés à mettre noir sur blanc les diverses et nombreuses fonctions que doit remplir un logement, à partir d'une réflexion basée sur des concepts ou objets éloignés du registre commun affecté à l'habitat. Pas question de discuter stratifié ou pvc, évier résine ou faïence. Il est question d'espace minimal et maximal, d'ouverture et de continuité, de niveaux, de hauteurs, de lumière et d'entre-deux... Exemples à l'appui : des images d'architectures singulières donnent à voir que l'espace est une matière que l'on peut modeler sans fin. « Dormir », « manger », « être avec les autres » donnent lieu à des collages évocateurs.

Les fonctions du logement
illustrées par des collages

Photo : © DR



Que fait-on, quand on est « chez soi » ? On mange, on dort, soit. Mais on est avec (ou contre) les autres, on échange, on prend soin de soi et de son environnement, on cultive son jardin, on aime et on s'émeut... Toutes « fonctions » que ne prennent pas obligatoirement en compte les standards architecturaux. Son « chez soi », on le qualifie : « coloré, zen, collectif, volumineux, ébouriffé, souriant, calme, ensoleillé, spacieux, facile, accessible, convivial, artistique, fluorescent, innovant, savoureux, plein, rassurant, sécurisant, accueillant, convivial... »

D es ateliers à la programmation

Le lien entre les ateliers de sensibilisation à l'architecture et le travail de programmation a été assuré au fur et à mesure des séances grâce à un travail conjoint avec la programmiste d'An-crages, Joséphine Dezeuze, elle aussi mandatée par le Puca pour accompagner le collectif dans la rédaction du programme de l'opération. Selon elle, la collaboration avec les AMO architectes designers est riche d'enseignements : « Cette collaboration permet d'aborder la question de l'architecture et du rapport à l'espace d'une façon différente. Elle apporte de nombreux outils pour aider les « maîtres d'ouvrage » à s'affranchir des problématiques de surface et de coûts. En d'autres termes elle permet de comprendre que le projet se joue aussi bien dans une projection fictive que dans une attente raisonnée. »

Du privatif au collectif

Après le rêve et la mise en mots, la mise en forme par des maquettes. Pas de ces maquettes trompeuses qui maquillent une réalité, mais des constructions à base de boîtes de carton posées sur un socle, des pictogrammes figurant les fonctions, un cordon rouge destiné à poser les limites intérieur/extérieur. « Individuellement, chaque habitant était invité à réfléchir et réaliser, à l'aide du kit, son "habitat". Le tout étant volontairement abstrait (c'est-à-dire sans proportion réelle ni ouvertures), afin de mener une réflexion uniquement orientée sur l'organisation et la hiérarchie des espaces entre eux, des fonctions et activités attendues par chacun d'eux, des désirs et des idées architecturales. Il a été pensé de façon à constituer un outil de programmation alternatif à une simple liste de pièces et de surfaces. » À chacun de cons-



Organiser et hiérarchiser les espaces à l'aide de maquettes

Photo : © DR

truire son « chez soi », puis de l'articuler avec le « chez soi » des autres, et de dresser sa propre fiche programmatique.

« Trois typologies de logements récurrentes sont apparues parmi les maquettes élaborées : "l'espace minimal" : un espace principal central spacieux + divers satellites fonctionnels réduits au strict nécessaire ; "la configuration verticale" : la stratification verticale est employée afin de créer une gradation des espaces les plus publics vers les espaces les plus privés (extérieurs ou intérieurs) ; "la segmentation horizontale" : les différents espaces sont disposés selon une configuration de plain-pied, très segmentée, chaque fonction étant isolée et organisée de manière traditionnelle de part et d'autre d'espaces de circulation. L'espace extérieur individuel est toujours présent. Il est rarement partagé. L'espace collectif commence à être abordé de façon spontanée par les habitants. »

Ces espaces collectifs prennent diverses formes : proximité voire partage total, séparation, éloignement, gradation, notion de semi-collectif. L'atelier suivant invitait à combiner les constructions individuelles pour tendre vers le collectif, avec pour consigne : « Collectivement, chaque groupe d'habitants est invité à réfléchir et réaliser une combinaison des "habitats", intégrant la dimension collective des espaces partagés et des circulations. » Les espaces partagés sont évoqués : buanderie, salle polyvalente avec cuisine collective, atelier de bricolage, chambres d'amis, sauna et hammam, jardins et terrasses.

Pendant ce temps...

... la Ville de Montpellier, après avoir signé la Charte du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, lance en avril 2012 un appel à projets portant sur deux lots adjacents situés aux Grisettes, projet de ZAC où plus de quatorze hectares accueilleront mille cinq cents logements. Deux autres lots situés sur le site initialement visé en centre-ville seront également concernés... mais à une date ultérieure.

Pour le groupe d'habitants souhaitant se lancer aux Grisettes, l'heure est au branle-bas de combat : tenue de réunions publiques pour agréger de nouveaux foyers, et surtout mobilisation pour la constitution du dossier de candidature en réponse à l'appel d'offres de la Ville.

En septembre 2012, la Ville et la SERM (Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine) attribuent les deux lots aux deux projets portés par Habiter C'est choisir et éCOhabitons, une autre association elle aussi montpelliéraine.

La ZAC des Grisettes =====

- Conception et architecte en chef de la ZAC : agence Dubus Richez
 - Superficie : 20 hectares
 - Nombre de logements : 1 500 environ
 - Espace vert : un agri-parc public de 18 hectares à proximité
 - Activités / bureaux : 140 000 m² de SHON dont 20 000 m² de bureaux et 3 000 m² de commerces
 - En termes d'équipements : la ZAC sera dotée d'un EHPAD, d'une crèche et d'un pôle de services santé et la Ville réalisera un nouveau groupe scolaire BEPOS (primaire et maternelle) en limite de l'opération.
 - Transports : passage de la 2e ligne du tramway avec une station de tram « les Sabines » intégrant un pôle d'échange et une future station au sud en projet.
- =====



Plan masse de la ZAC des Grisettes.

Dans le cercle rouge, les deux lots dédiés par la Ville à l'habitat participatif

© Agence Dubus Richez

Sur le terrain

Un jour d'automne, c'est le moment pour le groupe des Grisettes de confronter tout le travail sur l'imaginaire entrepris lors des ateliers à la réalité d'une parcelle : « Nous avons consacré l'après-midi de notre journée de travail à un atelier sur site avec le sujet : les rapports entre le privé et le collectif. Circulations, espaces mutualisés, petit déjeuner chez Yves et apéro devant chez Marie et Michaël... Trois heures d'expérimentations avec des frontières glissantes entre les sphères privées et les lieux de convivialité où le collectif prend vie. Les résultats des échanges vont enrichir le programme que l'équipe d'AMO du Puca va aider à rédiger. Il sera transmis aux architectes qui transformeront ces aspects sociaux en "projet". Une nouvelle aventure qui commencera bientôt¹⁰. »

Ce travail en ateliers a amené les habitants à préciser leur projet, à mesurer l'espace, à savoir vraiment ce qu'ils veulent. Habitat participatif : jusqu'où ?

> Nadine et l'architecture: « Donner du sens »

« J'ai été très assidue aux ateliers, où j'ai découvert l'approche architecturale et au rôle de l'architecte. On a osé concevoir des appartements différents, on a compris comment, en manipulant de simples boîtes, les logements pouvaient s'imbriquer. Et quand nous sommes allés sur place, avec nos piquets et des matériaux, nous avons pu nous projeter, nous défaire de nos peurs. Donner du sens à l'espace, c'était aussi donner du sens au projet. Voir que l'on pouvait concevoir un espace de manière à la fois individuelle et collective, penser les circulations, ça m'a donné des ailes. Intérieur – extérieur : qu'est-ce que c'est, pour nous ? Comment partager des espaces communs ? Quelles limites se donner ? C'est aussi une réflexion sur les valeurs que l'on partage. Finalement, j'ai acquis des compétences, en déconstruisant les idées reçues. »

> Muriel : « Le contraire d'un conflit »

« Notre façon de faire est vraiment luxueuse, mais pas au sens monétaire. L'enjeu est de partager l'espace. Comment dire : c'est exactement le contraire d'un conflit qui s'envenime. C'est fertile. On pourrait parler de pollinisation. Évidemment, ce n'est pas une société que nous construisons, mais un immeuble. Chacun a dû faire des concessions, mais plus on fait de concessions, plus on donne de la cohésion au groupe. »

> Marie-France : « Merci au hasard »

« Ce qui est certain, c'est que mon cœur est à Montpellier, avec des gens de générations différentes, ce qui donne un « peps » impossible à trouver dans les maisons réservées aux seniors. J'imagine bien des services réciproques, de l'aide scolaire contre du bricolage... Quand on vieillit, c'est rassurant. Et puis, j'apprécie que le hasard ait placé là une espagnole, une brésilienne, une guadeloupéenne, une vietnamienne : pour la cuisine, c'est un bon apport, on peut avoir de riches échanges ! »

Ouvrir l'imagination, développer la sensibilité aux questions d'architecture, proposer une perception nouvelle de l'espace et de ce qu'il peut accueillir, et comment : « Durant les ateliers, les habitudes et les normes liées à l'habiter ont été déconstruites, remises en question et réinventées. Notre démarche visait à développer et nourrir le sens critique sur le cadre de vie, aussi bien qu'à créer un espace et un temps propices à l'interrogation des usages des espaces privés ou publics. Elle permettait l'invention de nouveaux usages et une rencontre approfondie entre les habitants et leur espace de vie, afin que la finalité de chaque lieu de vie aille au-delà d'un simple projet pragmatique. » - Emilie Queney et Aurore Wasner.

Confronter le travail en ateliers à la réalité de la parcelle
Photo : © DR



Création de MasCobado

Ou « Mas coopératif bâti avec douceur », nom de baptême de l'association créée en 2013 par le collectif d'habitants issu du groupe Habiter c'est choisir sur le projet des Grisettes. C'est aussi le nom d'un sucre de canne des Philippines, qui ne détonnera pas dans un quartier portant le nom d'un bonbon local et où les rues s'appellent « Bergamote », « Madeleine » ou « Réglisse ».

Extrait de la charte de MasCobado

Le groupe défend un projet de coopération au quotidien tout en respectant la liberté individuelle de chacun de ses membres. La coopération se construit sur la diversité et la richesse des compétences et des volontés, les besoins et disponibilités des habitants, et à travers des espaces mutualisés (ex : chambres d'amis, salle polyvalente, potagers, atelier...)

La coopération pourra être déclinée sur 4 niveaux : le quartier, l'immeuble, l'étage, et le logement. Le groupe souhaite s'inscrire dans un projet de vie et d'habitat ouvert sur le quartier (partager des espaces à l'échelle du quartier, projets collectifs de voisinage ...)

Pendant cette période, éCOhabitons, le groupe lauréat voisin, rencontre des difficultés. « Depuis le dépôt de la candidature en juillet 2012, ils ont perdu plusieurs foyers et n'ont plus d'accompagnement professionnel [...]. En avril 2013, le groupe [...] prend la décision de se rapprocher de MasCobado [...]. Une charte commune de voisinage est signée entre les deux groupes et les échanges se multiplient au sujet des usages et des espaces mutualisés (salle polyvalente, chambres d'amis, circulations, espaces extérieurs...)»¹¹ » Quatre mois plus tard, les membres de éCOhabitons rejoindront l'association MasCobado et le principe de la création d'une opération commune de 23 logements répartis sur deux bâtiments sera validé par la commission municipale en septembre 2013.

Organiser un groupe

Lors de toutes ses phases, le projet a reposé sur une organisation pointue, avec des réunions régulières, des permanences tenues deux fois par mois dans un bistrot montpelliérain, un timing parfois serré. Pour les participants, l'investissement en temps et l'acquisition de notions qui leur étaient souvent étrangères ont été importants. Passer de l'imaginé à l'imagé, de l'abstrait au concret a été un autre effort.

Les divergences existent de toute évidence : comment réguler les tensions entre différents points de vue ? D'aucuns s'attendaient à des discussions sans fin... qui n'ont pas eu lieu. Toutes les décisions sont prises par consentement. Ainsi une résolution est adoptée quand aucune objection n'est exprimée. On peut ne pas être d'accord sans pour autant s'opposer à la décision. Le vote est possible pour ne pas bloquer le processus, mais il n'a jamais été nécessaire d'y recourir. Et quand un problème, notamment technique, oppose deux personnes d'une manière inconciliable, une seule issue : « le groupe tranche ». L'organisation en effet s'appuie sur de strictes conventions qui puisent leur force et leur légitimité du fait que le collectif les a rédigées et adoptées lui-même : règlement intérieur, charte et règlement de copropriété. Un comité de pilotage est mis en place, dont les membres changeront régulièrement : charge à lui de suivre les affaires courantes, de veiller au respect des règles. Des groupes de travail sont constitués. « On n'est pas une bande copains ». On ne veut pas de « l'entre soi », les décisions sont collectives. Quand dans le jeu, parfois bien rôdé, entrent des néophytes, il faut y mettre de l'empathie, de la pédagogie. Stefan Singer note que parmi les choses les plus importantes on trouve « la nécessité de faire comprendre qu'il s'agit d'une opération immobilière ».

Cette organisation fait appel à une assistance pour la conduite du projet - en l'occurrence Toits de Choix - dont tous, in fine, reconnaissent la nécessité, et pour laquelle la SERM a accordé une aide de trois mille euros. S'agit-il d'un nouveau métier ? Pour Stefan Singer et Frédéric Jozon, « il ne peut pas s'agir d'une mission complémentaire dévolue à l'architecte. L'habitat participatif est une démarche collective d'innovation qui réside essentiellement dans le management du groupe. Construire un acteur social, c'est complexe, et notre rôle est de poser les bonnes questions, au bon moment. Parfois, le collectif de futurs habitants a du mal à accepter ce pragmatisme. Choisir, c'est aussi, forcément, renoncer : un groupe est réellement opérationnel quand il sait négocier. Tout doit pouvoir se négocier. Sur MasCobado, la salle polyvalente est plus petite que prévue, les buanderies ont pris la place des cages d'ascenseurs, les parkings ont amené à renoncer à d'autres espaces en sous-sol... » Ces structures, identifiées comme l'une des conditions de réussite par les collectivités et les partenaires professionnels font désormais l'objet d'un référentiel métier élaboré par le « Réseau National des Acteurs Professionnels de l'Habitat Participatif », une association créée en 2012 et qui compte aujourd'hui seize organismes spécialisés partout en France¹².

> Chantal : « Comprendre une étude thermique ! »

« Pour qu'un projet aboutisse, il faut un accompagnement. Seuls, c'est une vraie galère, tellement il y a de choses à faire, dans des délais incontournables. Et puis, comprendre une étude thermique, c'est "dingue" ! »

> **Claire-Andrée : « Pour le détachement »**

« Les fluctuations dans le budget sont parfois difficiles à encaisser ! S'il n'y a pas quelqu'un d'extérieur, qui ait du détachement, les affaires peuvent se compliquer. »

> **Geneviève : « Attention aux mythes »**

« J'avais rencontré une association qui avait d'autres projets, mais aucun accompagnement. Je me suis retrouvée seule. J'avais en tête les "Baba yaga", une initiative "entre copines". Mais c'est souvent voué à l'échec. Et puis, à la foire aux associations, je tombe sur Habiter c'est choisir. La salle polyvalente, moi qui ai quatre enfants et dix petits enfants, ça m'a bien plu ! »

> **Nadine : « Politique de recrutement »**

« On a eu une vraie politique de recrutement, avec les permanences, et une journée "plénière" par mois. La cooptation fonctionne s'il y a partage des valeurs... et solvabilité. Certains se lassent, mais un départ ne met pas le groupe en péril. Au début, c'est surtout les femmes qui venaient. Et finalement, il va y avoir beaucoup d'enfants, à Mascobado, neuf enfants et onze adolescents. »

Montage et démontage

Envisagé dès 2012 dans le dossier de candidature à l'attention de la Ville, la construction d'un partenariat avec un bailleur social répond pour l'association à un impératif : offrir une solution à tous les membres du groupe qui est composé de foyers aux situations patrimoniales très variées et qui ne disposent pas tous des moyens suffisants pour accéder à la propriété de manière conventionnelle.

Après de nombreuses investigations, un accord est trouvé en 2012 avec Promologis¹³, un bailleur social récemment installé à Montpellier que la participation à l'aventure intéresse vivement et dont réciproquement la participation intéresse l'association : « Avoir un bailleur social avec nous assoie la crédibilité du projet et facilite les relations avec les élus » Selon les termes de l'accord, Promologis s'engage à porter plusieurs logements en location-accession ou en location sociale.

En revanche, « Les études de faisabilité du financement des foyers en accession qui devaient constituer une Société Civile d'Attribution (SCA) en co-maîtrise d'ouvrage avec Promologis, n'aboutissent pas. Les banques exigent des garanties financières qu'aucun organisme ne veut donner aux SCA en tant que promoteur occasionnel¹⁴. »

Solution trouvée, la prise en charge par le seul Promologis de la réalisation de l'ouvrage à l'issue de la phase de conception maîtrisée par les habitants et coordonnée avec le bailleur social. Dès l'acquisition du terrain et de la préparation du chantier, c'est Promologis qui prendra toutes les responsabilités opérationnelles. Ce passage de relais au bailleur permet la sécurisation absolue de la phase de la construction pour les accédants. Les rapports entre Promologis et les habitants sont formalisés par une convention de partenariat annexée à tous les documents concernant l'acquisition du terrain et les contrats de vente.

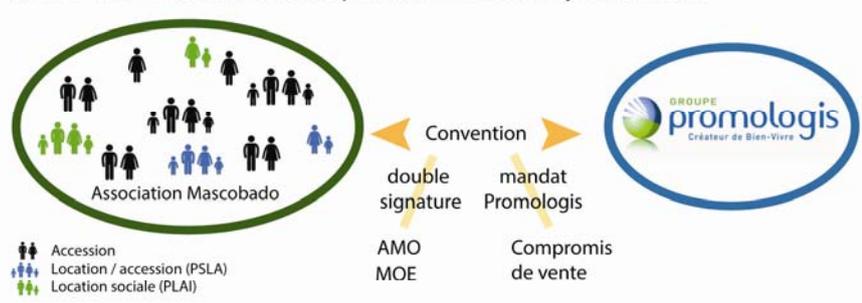
Les logements seront ensuite « distribués », soit au terme d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA, 11 logements), d'un contrat de location-accession PSLA (7 logements) ou d'un contrat de bail pour les locataires du bailleur social (5 logements). Cette définition des statuts d'occupation dépend des foyers participants et n'a aucun impact en terme d'emplacement des logements dans l'opération. Le régime de la copropriété régit les rapports entre le bailleur social et les accédants pour la gestion de l'immeuble. Promologis apporte également son savoir-faire en matière de règlement de copropriété, d'analyse des coûts, de répartition des charges, qui permet de préparer une gestion sans recours à un syndic professionnel. En ce qui concerne la réattribution future des logements sociaux, l'organisme s'est engagé à respecter une charte que les nouvelles familles devront accepter, même si elle n'est pas contractuelle.

Ce montage juridique, s'il permet d'obtenir les garanties financières et d'accéder aux financements et aides publiques, s'éloigne néanmoins d'une démarche d'autopromotion totale. La dynamique participative, cœur de la démarche, est préservée par la seule volonté du bailleur et dans la mesure de ses possibilités. Comme le souligne B.A BALEX, « Tout le pari est dans la confiance donnée à cette coopération, à la compréhension mutuelle et en l'effort concerté pour faire aboutir le meilleur programme possible. »



Montage juridique Projet MasCobado

Phase des études de conception (avril 2013 à juillet 2014)

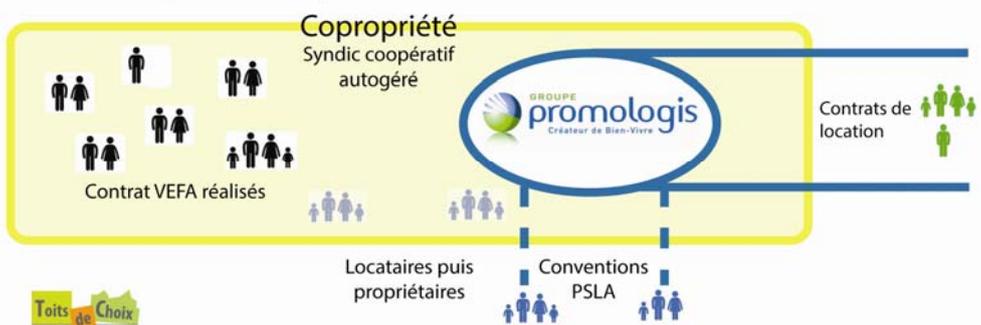


Phase construction (à partir de septembre 2014)

Étude phase PRO : signature contrats de réservation VEFA par foyers en accession
Étude phase DCE et choix d'entreprises : signature contrats VEFA et conventions PSLA
Signature acte authentique puis construction de l'ensemble par Promologis



Phase exploitation (après livraison)



Le point de vue de Promologis

« Le côté novateur nous a fortement intéressés, c'était un plaisir de travailler sur une opération exceptionnelle. Nous n'avons pas accepté toutes les demandes qui ont été formulées : nous devons répondre à des standards pour que les logements puissent être réattribués.

Mais nous avons accepté de créer un T5 alors que nous n'en faisons jamais, et nous avons accepté, un peu avec difficulté, une douche donnant sur une chambre. Nous sommes intervenus sur les objectifs de coût, en respectant la volonté de tous de mettre en œuvre des matériaux écologiques. »

Le point de vue de l'équipe « AMO juridique » mandatée par le Puca =====

« Le premier cahier des charges que nous avons envisagé est très éloigné de la formule finalement adoptée, sous le poids conjugué de la contrainte financière (accès aux prêts et aides publiques), juridique (responsabilité de la maîtrise d'ouvrage) et des exigences du bailleur social. » La recomposition permanente du projet - constitution et division du groupe, changement de localisation, appel à projets, négociations avec le bailleur social - a remis en cause les schémas qui avaient été approfondis. De nombreuses options avaient été envisagées : externaliser certaines parties communes en les regroupant sous un lot distinct dont une association serait propriétaire, possibilité d'articulation entre une association syndicale libre (ASL) ou une société civile immobilière d'attribution (SCIA), notamment pour sortir certains espaces communs du coût de revient du m² et intégrer le bailleur social, créer une SCIA sans que le groupe soit complet... « Tout montage exprime un point d'équilibre, suppose certaines relations et logiques qui reprendront leur droit un jour ou l'autre. On ne peut donc faire l'économie de la compréhension du décalage entre projet et montage afin de prévenir les malentendus ».

Problème : pour des motifs divers – financiers comme juridiques – le montage initial souhaité par l'association doit être abandonné, comme l'explique Maître Philippe Dragon, avocat : « La mission consistait à modéliser un montage juridique reproductible intégrant les paramètres du groupe, fondé sur le statut juridique de la société d'attribution. Le montage en société d'attribution devait permettre d' "incarner" l'unité du groupe d'habitants au-delà des situations ou même des statuts d'occupation. Cette formule a dû être abandonnée au profit d'un montage plus classique. Le changement de formule juridique révèle le problème principal de tout groupe : concevoir un montage qui résiste à l'épreuve de la réalité, notamment économique. Alors que ce type de projet nécessite d'imaginer des dispositions originales, il se heurte à la réticence des autres acteurs de l'habitat, collectivité, établissements bancaires, conseillers divers. »

Il faut souligner que, pour Mascobado, les délicates questions juridiques ont assez peu passionné les futurs habitants, plus mobilisés sur les usages et le projet global. Les notions de base restent sans doute floues, et probablement rebutantes, pour un public non averti. Mais des outils pédagogiques ont pu être mis en œuvre par B.A BALEX : un « cahier des doléances » récapitulant les questionnements propres à chaque participant en matière de responsabilité, de transmission, etc., assorti d'un lexique à même de faciliter la compréhension des termes et des enjeux, et un « petit manuel du futur habitant » : « quel titre d'occupation me lie à mon logement ? quels droits et obligations me confère ce titre ? quels aides et financements seront accessibles dans ce montage ? quelle responsabilité ? quelle valeur patrimoniale ? quel rapport aux autres ? quelle cooptation ? quelle contribution aux charges ? »

_Du projet au programme ou l'inverse

En février 2013, l'équipe constituée des deux architectes-designers, Aurore et Emilie, et de la programmiste, Joséphine, mettent au point le programme du premier bâtiment, à remettre aux architectes qui seront sollicités. Aussi précis qu'exhaustif, il met en musique les vœux et exigences des futurs habitants. Le document est signé « Fabienne et Frédéric, Claire, Printemps et Jean-Baptiste, Marie et Michaël, Muriel et Stefan, Nadine, Geneviève, Johanna, Anaïs et Simon. »

« Nous espérons des architectes qu'ils arrivent à satisfaire nos exigences en matière de vie collective et durable à budget raisonnable et raisonné. »

« Pour nous... » / 1

Notre groupement se reconnaît dans les valeurs de partage et de développement durable. Notre immeuble se doit donc d'être exemplaire et nous souhaitons appliquer la démarche « Bâtiments Durables Méditerranéens » ou BDM¹⁵.

Pour nous la limite, n'est pas une clôture : elle doit être discutée avec les futurs habitants (des parcelles adjacentes).

Notre parcelle se situe sur une zone en dénivelé. Nous souhaitons utiliser le potentiel du dénivelé plutôt que de le nier.

Nous n'avons pas pu, faute d'espace, développer tous les locaux que nous souhaitions, ceux que nous avons décidé de privilégier sont les suivants : salle de rencontre et de partage avec cuisine collective, buanderies, atelier / bricolage, chambres d'amis, jardins / terrasses, circulations.

Pour notre collectif les espaces communs ne sont pas seulement des locaux de service, mais des lieux de rencontre.

Pour nous les accès aux différents foyers doivent permettre un minimum d'intimité mais se faire avec légèreté. Il ne s'agit pas de se claquemurer.

Le collectif est souhaité mais doit être bien circonscrit : il s'agit de pouvoir gérer facilement et clairement les limites entre l'intime et le collectif. Il faut donc imaginer des systèmes architecturaux qui permettront de percevoir que cette limite est posée.

Vivre et habiter ensemble c'est d'abord partager des lieux d'arrivée et de départ. Il ne s'agit pas pour nous d'un hall, mais bien d'un lieu d'accueil.

Il est envisagé un tri sélectif dans les cuisines (3 conteneurs + verre). Le local poubelle permettra de contribuer au tri.

Après de nombreuses discussions, le choix du groupe est celui d'une buanderie par niveau car ce qui ressort clairement de la discussion est qu'il n'est pas envisageable de devoir porter un panier à linge trop loin et dans des escaliers.

La mise en place d'un système de voiture électrique partagée est prévue. Le parking disposera donc des réseaux de courant et des puissances nécessaires pour alimenter 2 à 3 véhicules dans un premier temps.

La salle rencontre a de multiples destinations : se réunir, projeter un film, partager des moments, faire la fête, être en relation avec l'extérieur pour tisser des liens avec le quartier, jouer, méditer... Elle doit avoir une capacité allant jusqu'à cinquante personnes debout, avoir un accès depuis la rue, bénéficier d'une cuisine.

Les chambres d'hôtes sont pensées comme extensions des appartements, pour recevoir famille et amis.

L'atelier de bricolage et de jardinage aura : « un établi, un support pour bricoler les vélos en hauteur, des prises électriques, des placards pour ranger les outils. Ils seront directement accessible depuis l'accès véhicule (chargement – déchargement).

Les exigences environnementales sont décrites avec précision : « adapter le bâtiment au site et au climat, respecter les règles de l'architecture bioclimatique, traiter les extérieurs pour limiter l'impact humain et aider le développement de la biodiversité méditerranéenne, utiliser des matériaux éco-performants, faciliter l'entretien de l'immeuble, limiter les impacts environnementaux de l'ouvrage, intégrer la notion de recyclage, garantir et gérer un chantier à faible impact environnemental, rechercher une performance énergétique supérieure aux obligations réglementaires, optimiser l'efficacité énergétique des équipements, réduire et maîtriser la consommation électrique, se protéger des apports solaires en été et les utiliser en hiver, favoriser la lumière naturelle et les vues... »

« Pour nous... » / 2

Après avoir défini ce que nous attendions d'un immeuble durable, nous nous sommes trouvés confrontés à la difficile question des aménagements intérieurs et des choix spécifiques des appareillages et autre second œuvre. Il nous est rapidement apparu que nous n'avions pas tous les mêmes moyens, ni les mêmes exigences. Par ailleurs, nous sommes bien conscients que dans un immeuble collectif, il n'est pas possible de diversifier trop les demandes, au risque de renchérir de façon significative les coûts de construction. C'est pourquoi, nous avons décidé de demander à notre architecte de nous proposer un socle commun de prestations et d'en faire deux variantes que nous avons appelé feuilles de style.

En ce qui concerne les finitions des appartements, l'astuce pour laisser à chacun toute sa liberté a été de fixer un socle commun pour la distribution des cloisons, les espaces dédiés aux placards, le réseau et l'appareillage électriques, la plomberie, la ventilation, le chauffage ; et de proposer des « feuilles de style » pour le reste : revêtement des sols et des murs, appareils sanitaires, robinetterie, agencement des placards, meubles de cuisine, électroménager, interrupteurs, prises, commandes apparentes. Charge à chaque foyer soit d'effectuer les travaux, soit de les confier aux entreprises.

« Pour nous... » / 3

Histoire d'un paysage

Ce que nous voyons aujourd'hui : la première perception que nous avons eue du terrain est celle d'un horizon ouvert sur la mer et la ville. Nous sommes à deux pas du Mas Nouguier, qui doit devenir un Agriparc. Cela nous a plu. Nous avons cependant bien compris au cours du dernier atelier qu'une partie de cet horizon allait disparaître du fait de l'implantation des bâtiments voisins.

Ce que l'on veut continuer de voir : Pour nous, du coup, il est important que les paysages restent le plus ouvert possible et soient partagés par tous. Nous souhaitons donc que les lieux partagés, et en particulier les espaces extérieurs (terrasses) permettent à tous de profiter du paysage. Les vues que l'on peut préserver et les vues que l'on peut « gagner » seront donc les bienvenues.

Ce que l'on ne veut pas voir : Les lignes à haute tension, les entrepôts derrière la ligne de tram, tout ce qui enlaidit le paysage...

C'est Toits de Choix, sur la base des principes de programmation du premier bâtiment, qui assurera la programmation du second. Durant cette période, les membres issus de l'association éCOhabitons se livreront à des sessions de rattrapage denses et rapprochées, se mettant en « surchauffe » pour définir la deuxième tranche du projet.

> Béatrice, la dernière arrivée: « Tout assimiler en même temps »

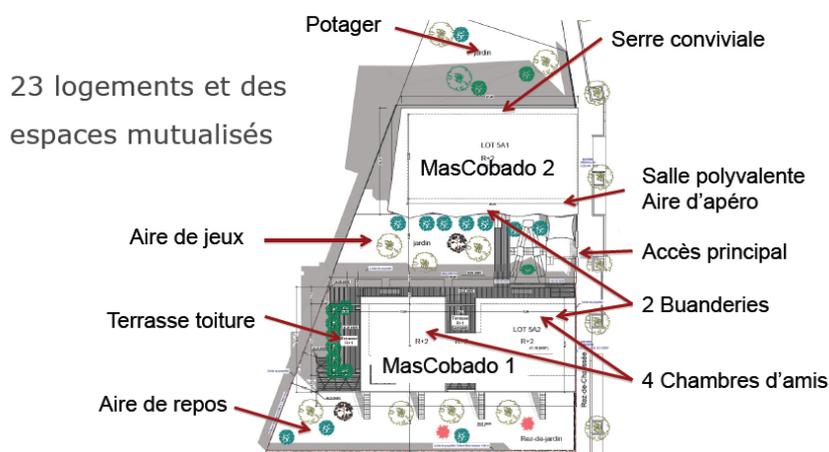
« J'ai intégré le projet en août 2013, c'est-à-dire très tardivement, ce qui m'a mis mal à l'aise au début : le projet était déjà concret, je ne comprenais rien aux termes techniques, je ne parvenais pas à me représenter les choses. Au départ, j'étais un peu méfiante : secte, pas secte ? J'ai dû tout assimiler en même temps, au fil des rencontres. J'ai été cooptée sans problème. Par contre, je ne savais comment mon fils accueillerait le projet : il a rencontré le groupe, fait du baby-sitting pendant les réunions, et s'est intégré lui aussi. Je n'ai vraiment aucun regret ! »

U ne programmation ouverte ou programmation augmentée ===== Philippe Comte, designer

« La programmation doit prendre le temps de la concertation et des réflexions entre usagers, bailleurs, politiques et techniciens pour construire à travers un document cadre une mise en forme partagée des nouvelles ambitions du "vivre ensemble" et cela à différentes échelles du projet. L'exercice de la programmation ouverte tel que nous le montrent les expériences me-

nées dans le cadre du programme « Logement design pour tous » doit ainsi redevenir l'outil d'un engagement politique dans un contrat entre les élus et ses concitoyens. Il doit aussi être un véritablement outil participatif qui permette aux habitants et acteurs des nouveaux logements d'être consultés dans leur conception pour tout naturellement s'investir dans leur fonctionnement futur. Les valeurs de solidarité sociale attendues pour faire fonctionner un logement dans des relations de plus en plus complexes, demande d'imaginer le logement comme un espace de services. La prise en compte de tels paramètres nécessite de pouvoir remettre en cause la commande au cours du processus de programmation. Le design devient une composante de conceptualisation qui permet de déplacer les questions et sans doute d'élaborer de nouveaux cahiers des charges. »

Mascobado Deux bâtiments – un projet de voisinage



Le programme en résumé

Les deux bâtiments représentent 23 logements dont 5 logements sociaux locatifs et 7 logements en location-accession :

- 2 T1 de 29 à 49 m²
- 3 T2 de 44 à 50 m²
- 6 T3 autour de 60 m²
- 6 T4 de 73 à 84 m²
- 6 T5 de 80 à 112 m²
- 3 chambres d'amis de 13 à 20 m²
- 30 places de parking en sous-sol
- une salle polyvalente de 45 m²
- un local à vélos
- un local poubelles
- un local technique
- une buanderie
- une grande terrasse commune
- petits jardins à usage exclusif pour les logements au rez-de-chaussée, terrasses ou grands balcons pour les logements aux étages

Dans le jardin, le groupe prévoit déjà un cabanon en limite de parcelle, pour entreposer outils et matériel. Un potager verra le jour. Une des membres du groupe étant paysagiste, le jardin est déjà dans toutes les têtes.

Sur la table à dessin

Et c'est finalement sur la table à dessin de l'architecte choisi par le collectif à l'issue d'une consultation, en l'occurrence l'équipe d'« Architecture & Environnement » basée à Montpellier, que se posent, en fiches programmatiques, les souhaits de chacun. On imagine assez bien le challenge que représente la conception d'un double bâtiment dont les logements, les parties communes et les extérieurs ont déjà pris forme dans la tête des futurs habitants. Chaque famille a été reçue individuellement.

Du côté des habitants, la rencontre avec l'architecte et sa première esquisse a sonné comme un retour au réel : « C'est un moment excitant qui marque une vraie progression du projet vers sa réalisation. Et en même temps, c'est un moment un peu triste, car chacun va dire au revoir à une partie de son imagination. Donc il faut bien quinze minutes pour se faire à cette image qui donne forme à ce que nous avons eu dans la tête », note le blog de l'association¹⁶.

Les premières perspectives du projet
© Architecture Environnement PM



> Comment s'est déroulée la procédure pour choisir votre maître d'oeuvre¹⁷ ?

Frédéric Jozon : « Une première phase a consisté à recevoir les 3 candidats séparément, pendant 1 heure. Nous avons entendu leurs motivations, la manière dont ils envisageaient le bâtiment et la façon dont ils comptaient s'y prendre pour répondre à nos attentes. Un deuxième temps a été consacré à des ateliers, 2 heures durant, toujours avec les futurs habitants. Presque toutes les familles étaient là. C'est dans cette configuration que nous avons pu apprécier la qualité d'écoute et la pertinence des réponses des équipes de maîtrise d'oeuvre. Les ateliers se sont déroulés sur la base de questions précises concernant par exemple, les circulations, l'intimité, le bruit ou encore des espaces mutualisés. A l'issue de ces ateliers, la

procédure de prise de décision s'est engagée. Nous avons débattu, établi des grilles de lecture à partir de critères objectifs et un classement a été adopté. Nous n'avons pas voté mais recherché plutôt un consensus à partir d'un tour de table qui perdure tant qu'il y a des objections. Les discussions et l'acceptation des décisions s'en trouvent facilitée et mieux admises.»

> Comment s'est faite la répartition des appartements ?

Frédéric Jozon : «A partir du programme, les architectes ont proposé une première esquisse. Nous avons également tenu compte des plus et moins values pour estimer la valeur des appartements, avec des critères de pondération sur lesquels tout le monde s'était mis d'accord. Tous ces éléments communiqués aux architectes ont permis à chacun de se positionner en fonction de ses souhaits de départ, de ses capacités financières, puis des qualités de chaque logement (accès, vues, nuisances, étage ou RDC, terrasses, etc.)»

> Quelles sont les caractéristiques constructives envisagées ?

Frédéric Jozon : «Il s'agit d'un squelette en béton armé, pour les murs de refend, le contreventement et les dalles de plancher. L'enveloppe extérieure sera réalisée en ossature bois. D'après les résultats des premiers calculs réglementaires, les performances attendues sont en moyenne de 25% supérieures aux exigences de la réglementation thermique 2012. Les économies réalisées grâce à l'autopromotion sont pour partie réinjectées dans les performances thermiques et environnementales [...]. »

La conception architecturale en habitat participatif : une question de méthode¹⁸

« La démarche de l'Habitat participatif offre la possibilité aux habitants de prendre part activement et collectivement à la définition de leur futur cadre de vie. Cette approche détermine les particularités du processus de la conception architecturale. Les intervenants professionnels composant la maîtrise d'oeuvre (les architectes et les bureaux d'études) travaillent généralement avec un ou deux représentants du maître d'ouvrage. La dimension participative ajoute une nouvelle complexité à cette situation. Afin de contribuer à la fluidité de cette phase permettant le respect des délais, de la qualité des rapports et des résultats, Toits de Choix propose ici une analyse approfondie des séquences du point de vue des habitants et des professionnels.

Il est distingué plusieurs éléments constituant ensemble le processus :

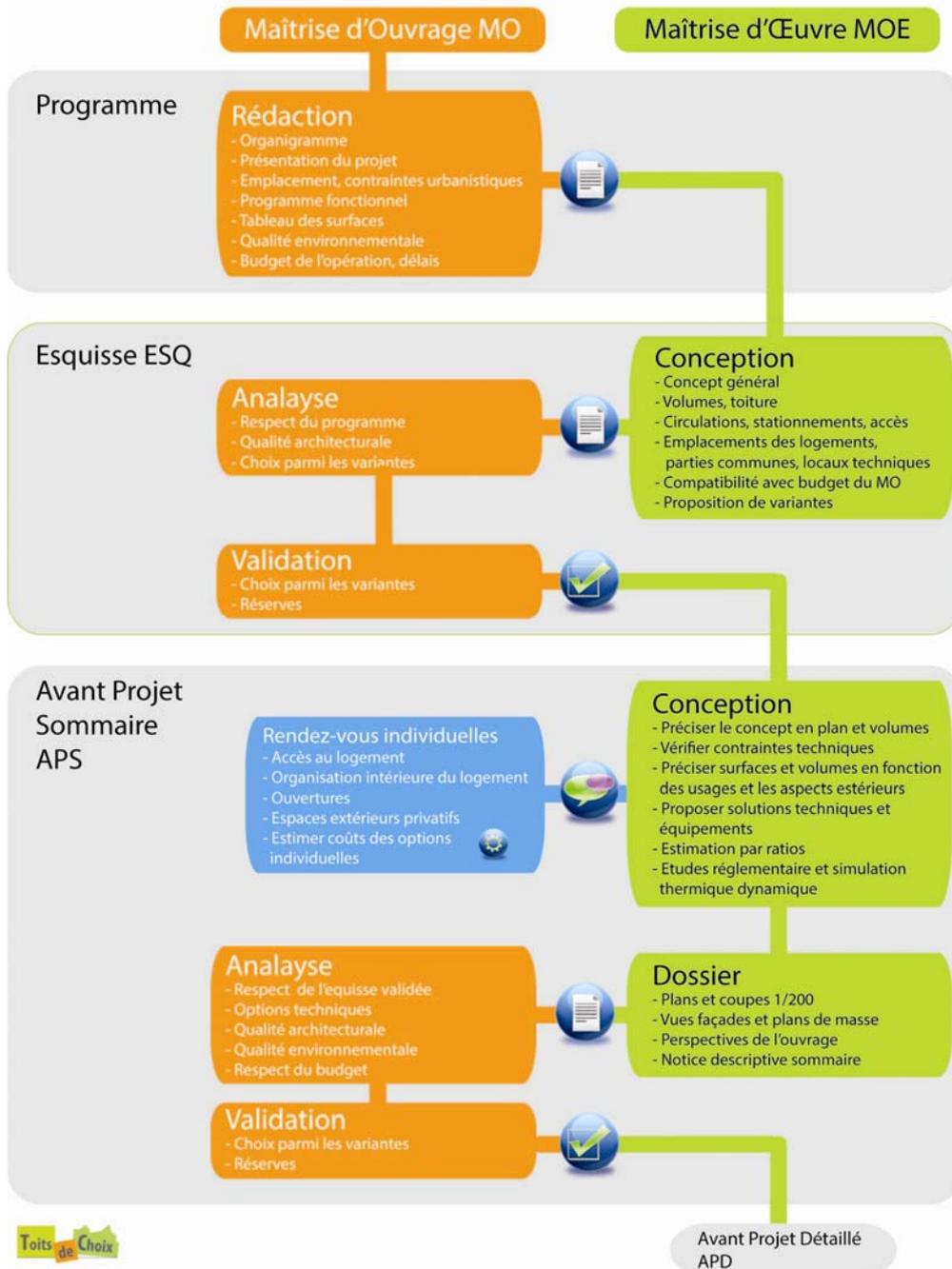
L'esquisse ESQ

L'esquisse est la première réponse des architectes au programme rédigé par le collectif des habitants et transmis aux maîtres d'oeuvre au moment de leur sélection. Pour mémoire, le programme est composé de plusieurs chapitres :

- présentation du projet général, de la Maîtrise d'ouvrage, de ses objectifs et intentions ;
- le site, ses contraintes et potentiels (éventuellement complété par une étude de capacité ou de faisabilité architecturale et urbanistique) ;
- le programme fonctionnel avec des éléments de circulation, d'usage, de rapport entre les espaces collectifs et privés, de vues, etc.
- un programme technique avec un tableau de surfaces et des éléments en termes de qualité environnementale et de prescriptions architecturales ;
- un séquentiel avec les phases et jalons ;
- un cadre budgétaire de l'opération.

Ces éléments permettent aux concepteurs de présenter au maître d'ouvrage une première réponse sous forme de croquis ou de perspective réalisée par ordinateur. Il s'agit du concept général du projet avec ses volumes, son aspect et son intégration dans son environnement. A ce stade, le MOE doit confirmer la compatibilité de son projet avec l'enveloppe financière annoncée dans le programme et proposer des délais.

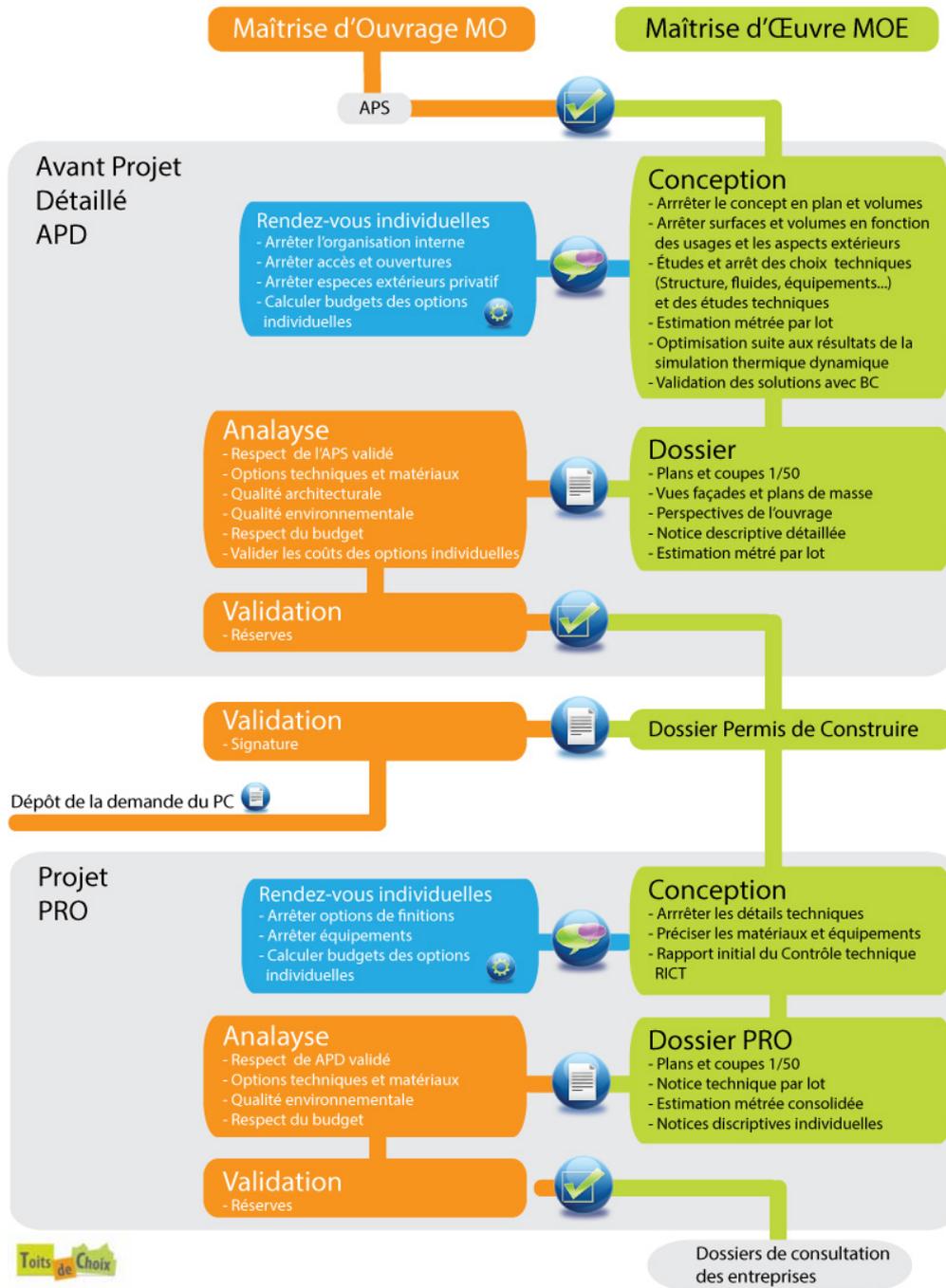
Les phases de la conception participative : programme, esquisse et APS



L'Avant-projet sommaire APS

Après validation de l'esquisse, la MOE effectue des études plus détaillées. Elles ont pour objet :

- de préciser la composition générale en plans et en volume ;
- vérifier le projet avec les contraintes techniques (réseaux, filières de construction...) ;
- préciser les volumes et surfaces intérieures en fonction de leur usage ainsi que l'aspect extérieur du ou des bâtiments ;
- proposer des dispositifs techniques et équipements ;
- préciser les séquences opérationnelles ;
- produire une première estimation par ratios ;



Le BET énergétique ou fluide produit une première étude concernant la réglementation thermique. Le niveau de définition des plans sera à l’échelle de 1/200e et 1/100e pour les éléments significatifs. Les plans seront accompagnés d’une notice technique suffisamment détaillée pour mettre en évidence les choix généraux et les options à débattre.

L’Avant-projet Définitif APD

L’analyse de l’APS permet au maître d’ouvrage de valider le projet dans son ensemble et de choisir parmi les options proposées. Cette validation permet au maître d’oeuvre de poursuivre les études vers un projet détaillé. Il va ainsi :

- déterminer les surfaces de tous les éléments du programme (logements, circulations, espaces techniques, accès, réseaux...)
- arrêter les plans, coupes et façades ainsi les aspects extérieurs de l'ouvrage ;
- définir les principes constructifs, les matériaux, les couleurs et les installations techniques ;
- établir une estimation métrée par lot (maçonnerie, menuiserie, peinture etc.) ;

Le BET énergétique réalise une première simulation thermique dynamique de l'ouvrage.

Le niveau de définition des plans sera à l'échelle de 1/100e et 1/50e pour les éléments significatifs. Les plans seront accompagnés d'une notice technique détaillée avec une présentation de tous les éléments par lot.

Le dossier d'étude APD est la base pour le dossier de demande de permis de construire. Sa validation représente donc une étape importante dans le processus de la conception car elle fige l'essentiel des éléments de l'ouvrage. D'autre part, elle doit donner lieu à une validation d'enveloppe budgétaire sur lequel la maîtrise d'oeuvre s'engage et qui doit être compatible avec la capacité financière du maître d'ouvrage.

Les études de Projet PRO

Après le dépôt du Permis de construire, la maîtrise d'oeuvre va définir le projet d'ouvrage définitif qui sera la base des dossiers de consultation des entreprises :

- les plans, coupes et élévations avec des plans à l'échelle de 1/50e
- des notices descriptives par lot détaillées, définissant avec précision les prestations prévues, du choix des équipements de chauffage, d'éclairage, de finitions en général jusqu'au type de robinetterie et des poignées de portes ;
- un premier planning prévisionnel indicatif des travaux par corps de métier.

Pendant cette phase le Bureau de contrôle technique (BC) valide le projet et vérifie sa compatibilité avec les réglementations en vigueur (solidité, résistance au feu, accessibilité...). »

Les grandes étapes du projet MasCobado

Fin 2010 – premier semestre 2011 : constitution du groupe de futurs habitants « Habiter c'est choisir » et désignation de « Toits de choix » pour l'assister dans le montage du projet.

Fin 2011 : projet lauréat du programme « Logement design pour tous » du Puca qui mandate des AMO « architecture », « juridique » et « programmation ».

Avril 2012 : candidatures par les associations « Habiter c'est Choisir » et « éCOhabitons » sur le site des Grisettes en réponse à la consultation par la Ville sur 2 lots (deux opérations distinctes pour un total de 24 logements).

Septembre 2012 – Novembre 2012 à Janvier 2013 : acceptation des candidatures par la Ville, premiers échanges sur les perspectives de mutualiser des espaces entre les deux groupes.

Février 2013 : production du programme élaboré avec les habitants du groupe « Habiter c'est choisir ».

Février 2013 : naissance de MasCobado, signature d'une déclaration d'intentions par les deux collectifs.

Avril et juin 2013 : création de l'association MasCobado par le groupe « Habiter c'est choisir » et choix de l'agence Architecture et Environnement qui réalise les premières esquisses.

Jun 2013 : acceptation du montage juridique avec Promologis et délibération du Conseil Municipal d'attribuer le lot 5a2 au groupe « Habiter c'est choisir ».

Jun 2013 : décision du groupe « éCOhabitons » de travailler avec les mêmes architectes et sollicitation de Promologis en tant que partenaire et maître d'ouvrage.

Juillet 2013 : décision du groupe « éCOhabitons » de viser une fusion de l'opération immobilière avec le même planning que le groupe « Habiter c'est Choisir ».

Août 2013 – Adhésion des foyers du groupe « éCOhabitons » à l'association MasCobado.

Septembre- Octobre 2013 : Phases APS, APD et dépôt du permis de construire.

Novembre 2013 à avril 2014 : instruction du permis de construire, signature des réservations VEFA entre habitants et bailleur social.

Mai à octobre 2014 : acquisition du terrain, lancement du chantier, signature des contrats de Vente VEFA.

Octobre 2014 à septembre 2015 : construction et livraison.

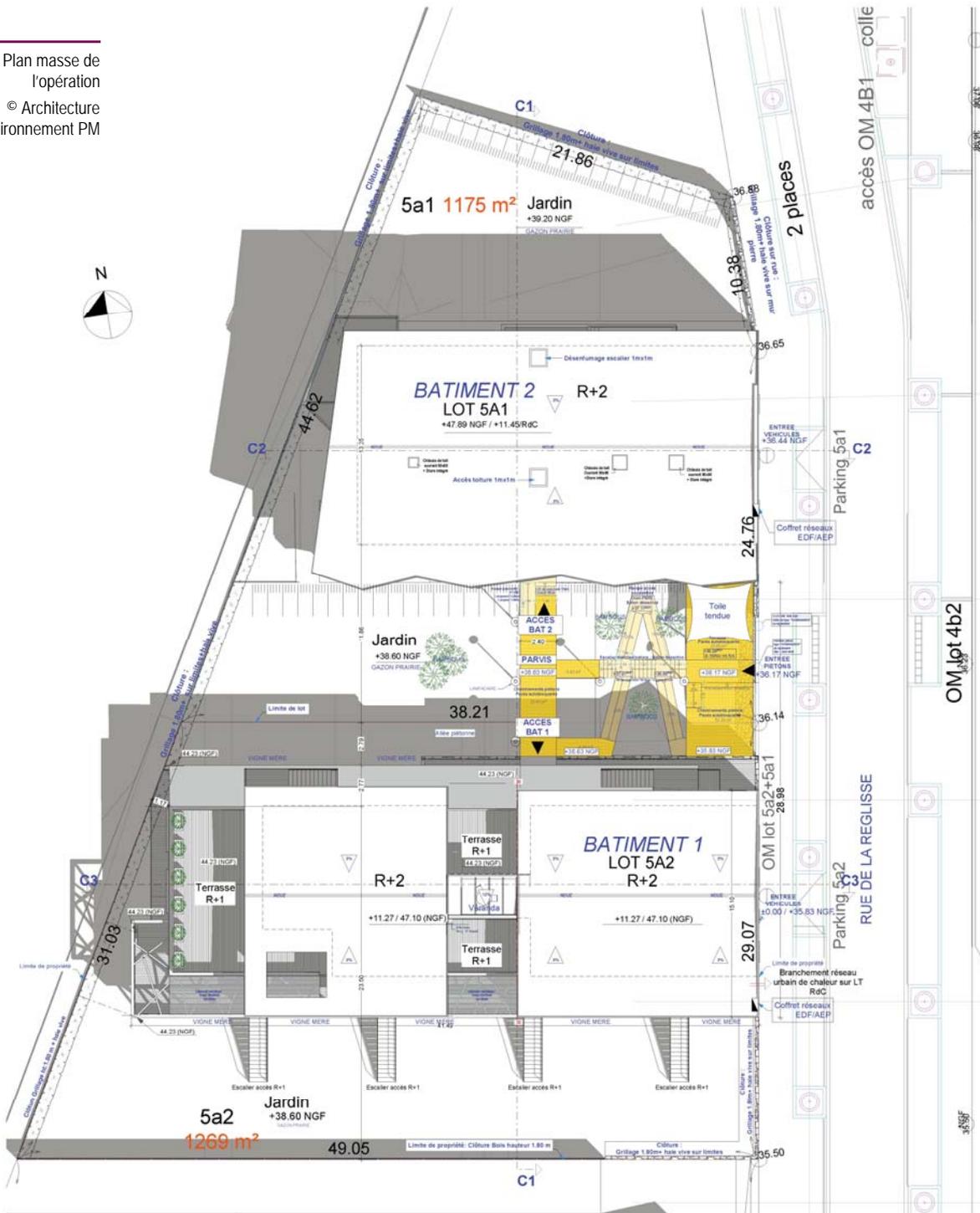
Au terme de ce long parcours, tout prend forme ! Chacun a trouvé ses financements, au Crédit coopératif ou au Crédit foncier. Les logements reviennent en moyenne à 3210 euros TTC du m², y compris les 6% d'espaces mutualisés et une place de stationnement en sous-sol. Ce prix varie en fonction des options, du confort, de l'exposition. À qualité égale, le prix au m² peut être évalué à environ 3800 euros, sans espaces mutualisés.



Perspectives générales
des deux bâtiments
Mascobado
© Architecture
Environnement PM

Si les habitants sont heureux de voir le « bout du tunnel », il semble que le bailleur social soit également satisfait, estimant que cette opération n'a pas été plus chronophage qu'une opération courante. Pour les collectivités, ce dialogue autour du logement avec des personnes très investies, acteurs plus que consommateurs de démocratie, pourrait bien devenir exemplaire ?

Plan masse de l'opération
© Architecture Environnement PM



une belle opération, qui remplit son contrat. Il faut multiplier les innovations, travailler sur l'évolutivité des logements, sur les espaces extérieurs, sur les services partagés à l'échelle des copropriétés. Chambre d'amis, local à vélos, conciergerie partagée... Il faut aller plus loin, nous devons, au-delà des initiatives comme celles de Habiter c'est choisir, discuter avec les promoteurs afin que les nouveaux "bouts de ville" n'aient pas de mal à s'intégrer, en respectant les règles de mixité sociale. Nous serons attentifs au retour sur expérience et observerons comment l'initiative rayonne sur le quartier. C'est une goutte d'eau qui montre comment les citoyens peuvent s'approprier leur habitat. Mais attention, ce n'est qu'une des réponses aux questions que nous adresse la ville, le fait urbain. Les ménages ont des difficultés à acquérir leur logement, il faut être malin, et déployer tous les possibles. »

Evaluations

L'Ademe Languedoc-Roussillon a chargé le bureau d'étude Adret en coopération avec le Cerfise de mener sur MasCobado une étude d'évaluation sur quarante-huit mois. Une équipe pluridisciplinaire composée d'un économiste, d'un environnementaliste et d'un sociologue mesurera objectivement si l'Habitat participatif coûte réellement moins cher (et notamment au quotidien), si le projet tient ses promesses en termes de qualité environnementale, et si les habitants sont plus heureux grâce au cadre de vie qu'ils ont imaginé ensemble.

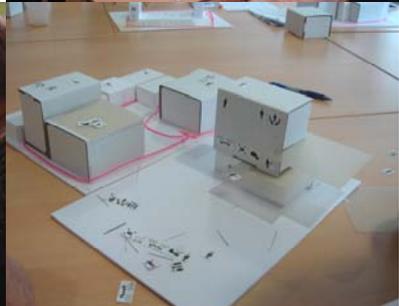
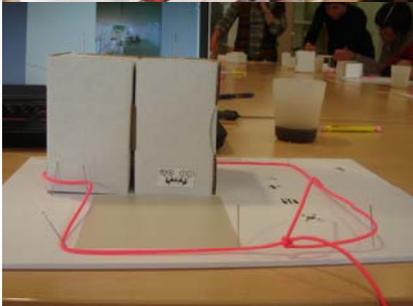
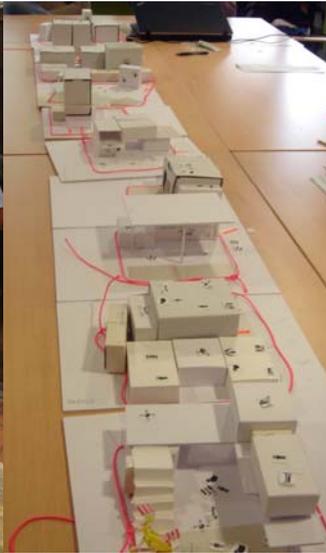
Le Puca, pour sa part, assurera le suivi-évaluation sur trois domaines : la gouvernance, la phase chantier et la qualité d'usage.

La Ville de Montpellier, sur la friche Mendès France que convoitait, à l'origine, Habiter c'est choisir, prévoit une parcelle dévolue à l'habitat participatif : « La ZAC Mendès France est une opération en cœur de ville, qui sera une opération de renouvellement urbain très qualitative. Notre question est : comment vit-on à Montpellier ? Mille nouveaux arrivants chaque mois : il faut les loger, se demander comment enrichir la typologie des logements en évitant les surcoûts. La tâche est d'autant plus difficile que nous ne disposons plus de foncier. On ne peut plus fonctionner sur la base des plans-masses : les processus doivent intégrer les aléas, faire participer les citoyens – les choses se passent sous leurs yeux et ils s'expriment. Les promoteurs sont partants. »

Promoteurs partants : c'est ce que confirmait une réunion publique tenue par Philippe Saurel, maire de Montpellier : un appel à projets « habitat participatif » sera lancé en 2015 pour une partie de la friche Mendès France.

Aura : respect du référentiel

La Ville de Montpellier a imaginé, pour satisfaire à des exigences de qualité en matière d'aménagement urbain la grille « Aura » comme « améliorer l'urbanisme par un référentiel d'aménagement » : pour toute demande de permis de construire, le maître d'ouvrage doit remettre cette grille montrant que son projet est en « adéquation avec le contexte géographique, climatique, social et urbain montpelliérain ». Mascobado devrait obtenir un excellent score en ce qui concerne la plupart des critères : « variété des typologies de logements, surface des pièces à vivre, surfaces de rangements, qualité de l'accroche de l'opération sur le domaine public, intervention artistique perceptible du domaine public ou de l'espace collectif de l'immeuble, canopée et confort climatique estival, conservation ou transplantation du patrimoine végétal le plus remarquable, usage des ressources en eau, biodiversité, dispositions bioclimatiques passives des logements, intégration végétale, stationnement des cycles, consommation d'eau potable, émissions de gaz à effet de serre, gestion du chantier ».



1. Cf. <http://www.habiter-cest-choisir.fr/>
2. À lire, de Bruno Bessis et Guillaume Bailey (Ministère du Logement - DHUP/AD4) : *L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable?* Mars 2013 - CETE de LYON - Centre d'Études Techniques de LYON, Département Construction Aménagement Projet http://www.cete-lyon.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/CETE60_AVEQ_Rapport_habitat_participatif_Vdef_cle242d8b.pdf
3. <http://www.toitsdechoix.com/projets/en-cours/mascobado-montpellier-34>
4. Sur le projet de Montpellier, Stefan Singer a été épaulé par Frédéric Jozon, par ailleurs futur habitant.
5. <http://www.habiter-cest-choisir.fr/article-la-rentree-d-habiter-c-est-choisir-83064265.html>
6. <http://www.designpuca.fr/site/ldpt.html>
7. <http://www.habiter-cest-choisir.fr/article-les-travaux-en-cours-85827996.html>
8. <http://www.habiter-cest-choisir.fr/article-habiter-c-est-choisir-se-demultiplie-90275894.html>
9. Collectif Hopscotch - www.facebook.com/collectifhopscotch
10. <http://www.habiter-cest-choisir.fr/article-atelier-architecture-sur-le-terrain-des-grisettes-111286452.html>
11. Lettre d'information de Toits de choix – octobre 2013 : <http://ymlp.com/zQQ5E7>
12. Cf. <http://www.rahp.fr/>
13. Cf. <http://www.promologis.fr>
14. Lettre d'information de Toits de choix – octobre 2013 : <http://ymlp.com/zQQ5E7>
15. Bâtiment Durable Méditerranée : Cf. <http://polebdm.eu/>
Le projet MasCobado a obtenu le niveau « Or » de la démarche BDM.
16. Cf. www.habiter-cest-choisir.fr
17. Interviews réalisées par Michèle Bouis et Laurent Grangé - CAUE 34 : http://www.caue-lr.fr/sites/default/files/dossiers/mascobado_episode2.pdf
http://www.caue-lr.fr/sites/default/files/dossiers/mascobado_episode3.pdf
18. Ce chapitre reprend dans son intégralité la fiche méthode élaborée par « Toits de choix » pour MasCobado
19. Sur 23 logements, MasCobado comprend 20 typologies différentes.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
de l'Écologie,
du développement
durable
et de l'énergie

Ministère
du logement
et de l'Égalité
des territoires

Le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes de recherche incitative, des actions d'expérimentations et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.

Il est organisé selon quatre grands départements de capitalisation des connaissances : Société urbaines et habitat traite des politiques urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; Territoires et aménagement s'intéresse aux enjeux du développement urbain durable et de la planification ; Villes et architecture répond aux enjeux de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; Technologies et construction couvre les champs de l'innovation dans le domaine du bâtiment. Le PUCA développe une recherche incitative sur le futur des villes à l'impératif du développement durable.

Ce plan 2007-2012 se décline selon huit programmes finalisés dont les objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain. Ces programmes sont accompagnés d'ateliers thématiques, de bilans de connaissances et de savoir-faire, ainsi que par des programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et à l'échelle européenne, avec la participation du PUCA à des réseaux européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme de recherche et d'expérimentation sur l'énergie dans le bâtiment (PREBAT).

plan urbanisme construction architecture

- ▶ Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun
 - Planification sociale de l'urbain et des services publics
 - Citoyenneté et décision urbaine
 - Intercommunalité et métropolisation
 - Normes et fabrique du bien commun
- ▶ Le renouveau urbain
 - Rénovation urbaine et mixité sociale
 - Renouvellement et recomposition des quartiers
 - Créativité et attractivité des villes
- ▶ L'avenir des périphéries urbaines
 - Qualité et sûreté des espaces urbains
 - Architecture de la grande échelle
 - Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité
 - Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation
 - Dynamiques et pratiques résidentielles
- ▶ Comportements résidentiels et défis démographiques
 - Vieillesse de la population et choix résidentiels
 - Habitat et services aux personnes âgées
 - Évolutions démographiques et inégalités territoriales
- ▶ Accès au logement
 - Trajectoires résidentielles
 - Recompositions institutionnelles de l'offre de logement
 - Modes et formes de l'hébergement
 - Économie foncière et immobilière
- ▶ L'innovation dans l'architecture et la construction
 - Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai
 - Concept qualité, habitat, énergie
 - Logement design pour tous
 - Évaluation énergétique du patrimoine existant (PREBAT)
 - Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)
 - REHA (PREBAT)
- ▶ Territoires et acteurs économiques
 - Espaces urbains et dynamiques économiques
 - Lieux, flux, réseaux dans la ville des services
 - Développement économique local et mondialisation
 - Économie de l'aménagement
 - Attractivité des territoires
- ▶ Vers des villes viables et acceptables
 - Politiques territoriales et développement durable
 - Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux
 - Villa urbaine durable
 - Quartiers durables
 - Aménagement et démarches HQE
 - Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)
 - Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

PUCA Plan Urbanisme Construction Architecture

Grande Arche de la Défense
Paroi Sud
92055 La Défense cedex
tél. 01 40 81 24 30
fax 01 40 81 63 78
rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca