

1^{ers} Echanges Particip'Actifs
Jeudi 26 mai 2016 – Toulouse



L'Habitat participatif, porteur de solidarités territoriales

Restitution synthétique

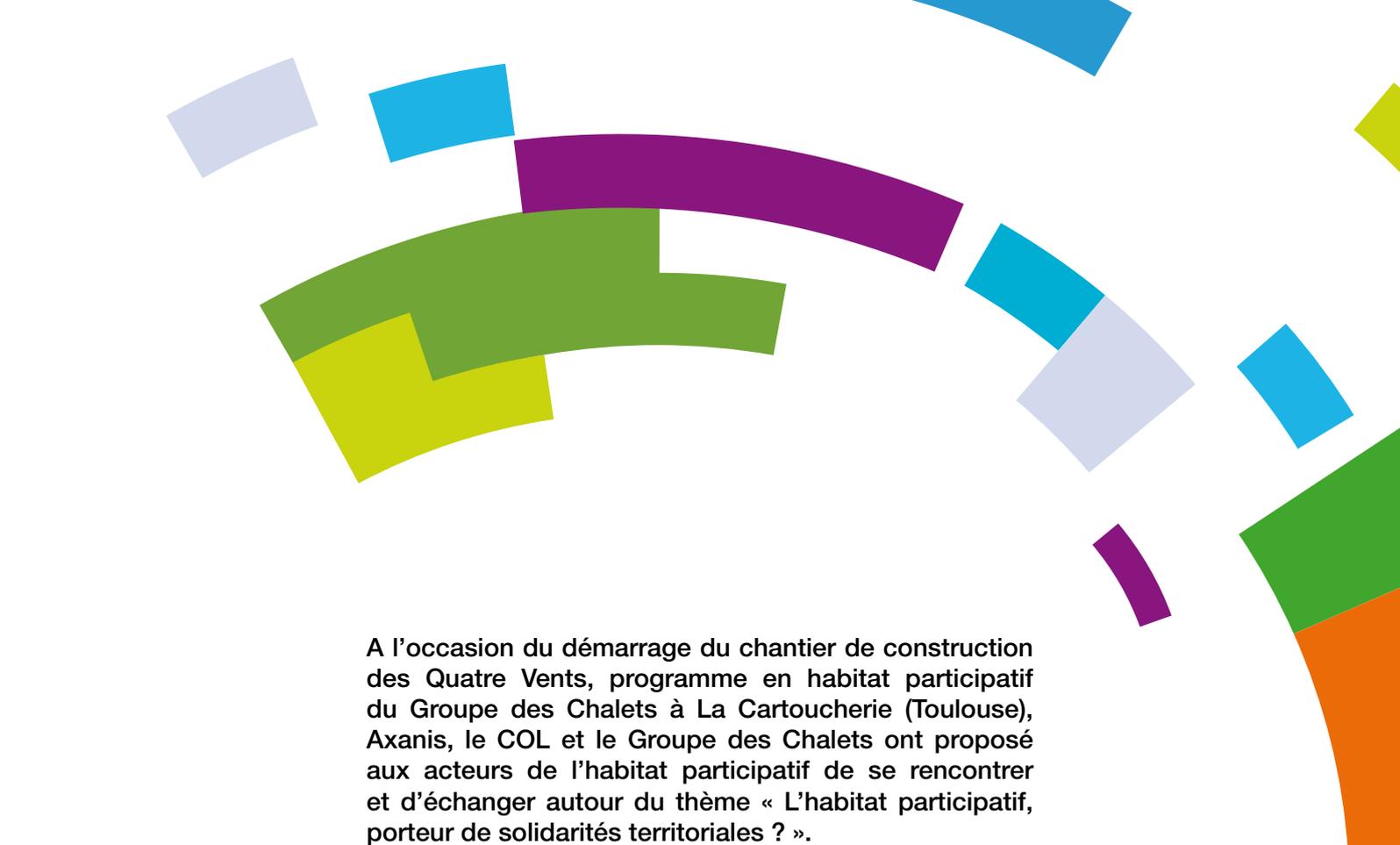
Organisé par



En partenariat avec



Urbanisme
Acteur
Société Cadre de vie
Alternative Développement
Duplication
Mutualisation Partage
Valeurs
Sens Participation
Projet de vie Concertation
Reproductibilité Solidarité
Pluralité Différence
co-construction
Démocratisation



A l'occasion du démarrage du chantier de construction des Quatre Vents, programme en habitat participatif du Groupe des Chalets à La Cartoucherie (Toulouse), Axanis, le COL et le Groupe des Chalets ont proposé aux acteurs de l'habitat participatif de se rencontrer et d'échanger autour du thème « L'habitat participatif, porteur de solidarités territoriales ? ».

Comment développer la diversité des formes d'habitat ?
Comment renforcer la solidarité sur nos territoires ?
Comment construire et gérer l'habitat de manière « socio-éco-responsable » ?

Autant de sujets qui ont été abordés par les intervenants (architectes, urbanistes, bailleurs, élus, associations d'habitants...) au cours des échanges animés par Hubert Vialatte et Alexandre Léoty, respectivement Rédacteur en chef et journaliste de la Lettre M.

Ce document vous propose la restitution synthétique de ces échanges à travers les principaux verbatims des participants.



Ouverture

des 1^{ers} échanges Particip'Actifs

Comment développer la diversité des formes d'habitat ?
Comment renforcer la solidarité sur nos territoires ?
Comment construire et gérer l'habitat de manière socio-éco-responsable ? Où s'arrête le collectif et où commence la sphère autonome de la cellule de vie ? Quelle relation entre la propriété privée et le collectif, deux notions apparemment inconciliables ? Quel est le positionnement de la métropole sur l'habitat participatif ?

AVEC

Bernard Blanc

Président d'Axanis, Directeur général d'Aquitanis,

Bertrand Bourrus

Président du COL

Jean-Paul Coltat

Directeur général du Groupe des Chalets

Jean-Luc Moudenc

Maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole,

Guy Tapie

Professeur de sociologie à l'Ecole Nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux.

SOUS LE PARRAINAGE DE

Marie-Noëlle Lienemann

Ancienne Ministre, Sénatrice de Paris,
Présidente de la Fédération des Coopératives HLM.

La Fédération des Coopératives HLM accompagne
16 coopératives qui assistent 38 groupes d'habitants
représentant au total 700 logements.



Jean-Paul Coltat
Directeur général
du Groupe des Chalets



Jean-Luc Moudenc
Maire de Toulouse et président
de Toulouse Métropole



Guy Tapie
Professeur de sociologie à
l'Ecole Nationale supérieure
d'architecture et de paysage
de Bordeaux

L'habitat participatif, pourquoi et comment ?

A l'heure où la vie a pris ses marques dans les premiers programmes d'habitat participatif, les premiers retours d'expérience permettent d'affirmer que la formule va se développer car elle répond à une attente et à une vraie quête de sens.

“ **Jean-Paul Coltat**

L'habitat participatif est une opportunité de se saisir de questions sociétales primordiales.

“ **Jean-Luc Moudenc**

Pourquoi ces Premiers échanges aujourd'hui ?

Axanis, le COL et le Groupe des Chalets ont, chacun sur leur territoire, développé des programmes d'habitat participatif. Après la mise en service de plusieurs résidences, il nous a semblé intéressant de nous réunir aujourd'hui pour partager nos expériences et dégager les enseignements à retenir ainsi que les nouvelles pratiques ou méthodes. Nous sommes conscients que ce modèle ne va pas se généraliser mais la demande existe et se développe. Le témoignage des premiers habitants est très important car il conditionnera le rythme auquel cette demande se développera.

“ **Jean-Paul Coltat**



La vision et la conviction de la collectivité ?

La visite récente de deux programmes de ce type, lancés par nos prédécesseurs, à Balma et Ramonville a permis de constater, d'une part, que le produit est réussi et, d'autre part, que les habitants retrouvent leur idée de départ, ce qui ne va pas toujours de soi sur un projet de conception/construction. Cette conformité et cette satisfaction sont importantes pour l'avenir de l'habitat participatif.

Je crois que l'habitat participatif constitue une innovation sociale et sociétale très intéressante. Notre société a, en effet, besoin de réunir des personnes d'horizons différents qui se rassemblent pour construire un projet de vie qui soit à la fois leur aspiration personnelle tout en étant capable de s'inscrire dans une vision partagée et collective.

L'habitat participatif présente une importance sociale et sociétale. Le balancement entre l'individuel et le collectif construit l'équilibre d'une société. Cette forme d'habitat répond précisément à ce besoin pour que nous continuions à faire société ensemble. C'est la raison pour laquelle la collectivité que je représente doit et va soutenir l'habitat participatif.

D'un point de vue plus « construction », la collectivité que nous sommes est là pour travailler avec celles et ceux qui participent au parcours constructif de manière à être capable de produire des logements différents pour que nos concitoyens aient le choix entre des formes d'habiter différentes en fonction de leurs valeurs et de priorités qui ne sont pas les mêmes à toutes les étapes de la vie.

“ Jean-Luc Moudenc

Habitat et participation, un futur en marche

Dans le domaine de l'habitat participatif, la sacralisation de la parole de l'habitant en matière d'élaboration, de conception, de programmation... est loin d'avoir toujours été le cas. Dans les années 60/70, il y avait même une contestation vis à vis de la méthode autoritaire de l'Etat et des grands corps de l'Etat d'organiser les espaces urbains et les espaces d'habitat.

“ Guy Tapie

L'avènement de l'habitant expert

Ce sont les années 2000 qui ont vu s'inverser le système pour passer progressivement du top-down au bottom-up en consacrant l'importance de voir les propositions en matière de grandes décisions urbaines et d'habitat émergent de la base, c'est à dire des habitants. Cela a légitimé la voie de la coproduction et de l'habitant expert, phase dans laquelle nous sommes aujourd'hui.

“ Guy Tapie



Individualité et collectivité

Le mouvement de l'habitat participatif renvoie bien sûr à des enjeux et à des valeurs. Il remet en cause le rapport entre solidarité, vivre ensemble et individualité dans une société vécue comme profondément insécure. Retrouver à travers ce type d'habitat des valeurs sociales, de partage et de mutualisation est une motivation forte.

“ Guy Tapie

L'influence sur la méthode constructive

Un élément important de transformation qu'apporte l'habitat participatif concerne les règles de la méthode. En intégrant la population dans la manière de concevoir l'habitat, cela change le processus de fabrication : on ne peut plus raisonner et construire de la même manière. Chaque corps de métier doit repenser la manière de séquencer et d'articuler les temps de construction.

“ Guy Tapie

Institutionnalisation vs collectivisation ?

Le cadre de l'habitat participatif a parfois été stigmatisé car porté parfois par des « hurluberlus ». Il fait aujourd'hui référence pour produire une autre ville et une autre société. Nous sommes à une période un peu charnière avec des expérimentations qui produisent une prise de conscience chez tous les acteurs. C'est un moment très important, et nécessaire, de transformation des usages et des référentiels en matière de production d'habitat.

“ Guy Tapie



Table ronde 1

Quelles conditions de partenariat
et quelles perspectives pour
l'habitat participatif ? Des pratiques
et des méthodes renouvelées ?
L'émergence de nouveaux outils ?
Un modèle reproductible ?

A quels nouveaux besoins répond l'habitat participatif dans la
vie de la Cité ? En quoi est-ce un habitat d'avenir ? Comment
naissent et sont menés les projets (vus par les habitants et les
élus) ? Est-ce un phénomène réservé à une élite ? L'habitat
participatif est-il de droite ou de gauche ? Quels sont les
risques propres à l'habitat participatif et les pièges à éviter ?
Quels ingrédients sont à réunir pour qu'un projet émerge
et aboutisse ? Y a-t-il un match coopératives d'habitants /
bailleurs : qui doit, au final, avoir la main ?

AVEC

Thomas Berthet, coprésident d'Habicoop et futur habitant
du programme Aux 4 vents réalisé à Toulouse par le Groupe
des Chalets,

Martine Bisauta, adjointe au développement durable
et à la stratégie urbaine à la Ville de Bayonne (64),

Jean-Paul Coltat, directeur général du Groupe des Chalets,

Stéphane Gruet, directeur de l'AERA,

Jean-Yves Lalanne, maire de Billère (64),

Christophe Lubac, maire de Ramonville Saint-Agne (31),

Priscilla Ludovico, secrétaire de l'association d'habitants Terra
Arte à Bayonne (64), association qui va basculer en association
syndicale libre, puisque la résidence est sur le point d'être livrée,

Thérèse Pillère, présidente de l'association des futurs
habitants du projet Doman à Billère (64).



A quel nouveau besoin répond l'habitat participatif ?

Il y a en France une opposition très ancienne entre l'image de l'habitat collectif, dont la caricature est la barre HLM, et l'idéal de la maison individuelle depuis les années 70. Cette opposition est très problématique, surtout à l'heure du développement durable et de l'indispensable densification des villes. Il est donc nécessaire de trouver le moyen de proposer des solutions qui prennent le meilleur de la démarche individualisée au logement unifamilial et le meilleur des mutualisations que rendent possibles une démarche partagée.

“ Stéphane Gruet, Directeur de l'AERA

Une 3^e voie ?

L'habitat participatif peut représenter une 3^e voie entre la location et la propriété. Ce qui compte, c'est le droit d'usage. On ne cherche pas à répondre à un besoin de possession mais à être collectivement propriétaires d'une société coopérative et bénéficiaires individuellement de son logement, des espaces communs. Et la grosse particularité de la coopérative d'habitants, c'est qu'il n'y a pas de sélection sur les revenus, sur les apports, l'âge... Cela doit permettre à des pans entiers de ville d'être dans une véritable mixité sociale. Car lorsque l'on sort d'une coopérative d'habitants, on ne fait pas de plus value ce qui permet d'avoir des logements durablement abordables.

“ Thomas Berthet, coprésident d'Habicoop et futur habitant du programme Aux 4 vents



Le rôle des élus

Si l'on a une goutte d'esprit coopératif et participatif dans un océan d'individualisme où les individus sont livrés à eux-mêmes pour avancer sur leur projet d'habitat participatif, cela ne marche pas. Il est indispensable que les élus soutiennent ces projets pour qu'ils se multiplient. »

“ Jean-Yves Lalanne, maire de Billère (64)

Gestation et pilotage : plus complexes ?

Comme tout ce qui est nouveau et que l'on découvre, cela apparaît naturellement plus complexe. Mais il n'y a pas de raison que cela le soit, c'est surtout nouveau. Pour le moment, c'est vrai que cela prend plus de temps car cela change notre mode opératoire. Nous ne sommes plus seuls à décider et devons travailler avec les habitants.

“ Jean-Paul Coltat

Pourquoi, en tant que maires, avoir lancé des projets de ce type ?

Dans notre cas, c'était très particulier. Nous devons reloger les habitants d'une copropriété dégradée avec des difficultés financières particulières. Avec la volonté d'associer ces habitants à la construction de leur nouveau quartier. Ramonville ne découvrait pas ce type d'habitat puisque nous en avons déjà sur notre commune (le programme de Mange Pommes a 35 ans !). Nous avons une vraie volonté d'homogénéisation sociale en évitant « l'entre soi » que, malgré toutes ses qualités, le coopératif traditionnel produit parfois. C'est cette conjonction qui est à l'origine de notre choix.

“ Christophe Lubac, maire de Ramonville Saint-Agne (31)

Si nous faisons de l'habitat participatif à Billère, c'est aussi parce que nous avons des propositions d'experts ayant déjà réalisé ce type de programmes, par exemple à Bayonne. Nous étions convaincus des bienfaits de la formule mais avons besoin de ce savoir faire que nous n'avons pas. L'habitat participatif prend un peu plus de temps mais pas beaucoup plus. Il est donc nécessaire de communiquer pour anticiper cela dans les processus de réalisation. C'est une question d'information et de transmission de l'expérience. C'est comme cela que l'on pourra multiplier les projets. 30 logements, c'est peu mais cela crée un début de dynamique et il est important de transmettre cette expérience.

“ Jean-Yves Lalanne

La question des délais d'élaboration

Contrairement à certaines idées reçues sur une relative lenteur de la phase amont en habitat participatif, la différence peut être faible. En réalité, on compte 3 mois de plus qu'un processus normal d'études et réalisation. C'est par contre naturellement beaucoup plus long pour l'habitant qui s'inscrit au début du processus par rapport à celui qui achète sur plan ou à la livraison.

“ Stéphane Gruet



C'est vrai que ce chemin peut paraître long à certains. Mais il est nécessaire car c'est ce qui permet de construire le groupe et de le préparer à la vie qui suivra.

“ **Thérèse Pillère, présidente de l'association des futurs habitants du projet Doman à Billère (64)**

La gestion de la co-conception par le groupe

Au début, les réunions sont très rapprochées, toutes les 3 semaines. Ces premières réunions permettent de travailler sur la Charte et les valeurs que nous plaçons au cœur de notre projet. C'est ensuite que sont abordées les questions plus pratiques (quels seront les espaces partagés, quelles seront leur surface ?...). Cela se faisant sous la forme de votes et prend bien sûr du temps. C'est à ce moment-là que se crée le lien entre des personnes qui viennent toutes d'univers différents. Ce lien est très protecteur envers le projet et donne envie d'être demain pour vivre le quotidien sur lequel on a travaillé.

Tous les groupes et les projets ne requièrent pas le même niveau d'implication. Ne serait-ce que parce que certains ont moins de temps que d'autres : cela ne pose pas de problème. Ils sont informés et participent à distance.

“ **Thérèse Pillère**

Le rôle des experts

Nous rêvons de cela depuis longtemps et sommes donc, au fond, des militants du participatif. Mais nous mettons cela de côté et sommes, en tant que technicien, obsédés par la réalisation et la reproductibilité de ce type d'opérations. Nous créons en fait les conditions de faisabilité, notamment en termes économiques et de calendrier : l'aventure doit être seulement humaine. Le train doit partir et arriver à l'heure. Comme dans l'habitat classique.

“ **Stéphane Gruet**

Nous travaillons pour des gens qui ne sont pas forcément « militants » mais qui ont envie d'un rapport différent à l'habitat tel qu'il existe aujourd'hui. Notre rôle est de faire que cela fonctionne et que le processus aille à son terme avec des gens qui se sont rencontrés et qui vivront ensemble après.

“ **Jean-Paul Coltat**

De plus en plus de nos concitoyens souhaitent être acteurs de leur destinée, de leur vie et donc de leur vivre ensemble. Une coopérative HLM se doit de répondre à cette attente qui s'exprime de plus en plus fortement. Nous avons en outre un héritage historique qui nous y oblige philosophiquement et moralement. L'habitat participatif procède de ce maintien et de ce regain de légitimité que doivent avoir les coopératives HLM.

“ **Bertrand Bourrus, président du COL**



Une source d'inspiration pour les opérations locatives ?

Ce type de démarche va en effet dans le sens de ce que nous cherchons à faire sur notre patrimoine où nous souhaitons animer nos conseils de résidence en ayant, peut-être, à terme des coopératives d'habitants dans nos résidences. Ce que l'on apprend de l'habitat participatif pourra être réactivé sur le reste de notre patrimoine. Comme le COL, nous avons un ADN totalement coopératif. Nous sommes complètement animés par le fait coopératif.

“ Jean-Paul Coltat

Comment contribuer à faire émerger les initiatives ?

Certaines initiatives émergent seules depuis une quinzaine d'années. Mais la difficulté d'accès au foncier étire les calendriers et peut conduire à l'essoufflement ou à l'abandon. Les collectivités doivent déverrouiller cet accès et favoriser l'émergence de groupes.

“ Thomas Berthet

Construire le groupe

Les gens ont très majoritairement l'impression que l'habitat et la ville se font sans eux. Cela peut devenir aujourd'hui un problème assez fondamental. Pourquoi ? Parce que la communauté se construit « en construisant ». C'est pour cette raison que, de notre point de vue, la participation est devenue essentielle dans les questions d'habitat et de ville.

“ Stéphane Gruet

Quelle différence de coût

Il n'y a pas de raison technique faisant que l'habitat participatif serait moins cher. Hormis le fait que l'on réalise quelque chose d'exactly adapté aux besoins de l'habitant, qui ne paye donc rien dont il n'aura pas l'usage.

“ Jean-Paul Coltat



Table ronde 2

L'habitat participatif : un renouvellement des pratiques et des méthodes

L'habitat participatif serait-il seulement destiné à une poignée de privilégiés ou est-il possible de démocratiser ce modèle ? Quelles sont les bonnes pratiques à mettre en avant ? Quelles sont les méthodologies, très concrètes et pragmatiques, à déployer ? Quels sont les outils à utiliser pour que ce qui n'était hier qu'un modèle original, considéré par certains comme un peu exotique, devienne demain, non pas la norme mais une option d'habitat comme une autre ? Comment faire en sorte de favoriser, à travers la reproductibilité d'un certain nombre de leviers, la démocratisation de l'habitat participatif ?

AVEC

Solène Coucaud-Chazal, conseillère municipale de Bordeaux (33),
déléguée au logement et conseillère communautaire

Leslie Gonçalves, architecte, co-gérante du cabinet
Seuil Architecture

Véronique Goutagny, membre de l'association « Aux 4 vents »

Michèle Gral, représentant de la coopérative Abricoop

Stéphane Gruet, directeur de l'AERA

Ludwig Plichet, directeur des clientèles institutionnelles Grand
Sud d'Arkea

Imed Robbana, directeur général du COL

Jean-Étienne Surlève-Bazeille, maire adjoint à l'urbanisme
de la Ville de Bègles (33)

Loris de Zorzi, directeur général d'Axanis



Le rôle de la collectivité dans l'émergence et l'accompagnement de ces projets

L'élue que je suis se trouve confrontée à deux situations bien distinctes : soit un groupe d'habitants existe mais n'a pas de foncier, soit le foncier existe mais le groupe reste à créer... En matière d'habitat participatif, le foncier est plus que jamais le nerf de la guerre. Il est clairement beaucoup plus simple et rapide de maîtriser d'abord le foncier avant de lancer toute constitution de groupe. C'est pour cela que la mise en réseau est l'une des choses que peuvent faire les collectivités pour faire de la pédagogie et contribuer au développement de ces démarches. Il y a aussi une aide technique et institutionnelle pour guider les gens dans les méandres de nos collectivités. Enfin, il peut y avoir une aide financière (pour l'assistance à la maîtrise d'ouvrage par exemple). Mais, pour moi, il est essentiel que la collectivité n'interfère pas : c'est, et cela doit rester, un projet d'habitants.

“ Solène Coucaud-Chazal, conseillère municipale de Bordeaux déléguée au logement et conseillère communautaire.

Cela a été dit mais on ne peut que le répéter : le facteur limitant est le foncier. Dans le cadre d'Euratlantique, grâce à une relation tripartite (bailleur social, Euratlantique et ville de Bègles), nous avons réussi à mener à bien dans un temps record un projet avec le foncier maîtrisé mais le groupe non constitué. C'est le projet baptisé « La Ruche » et il a vu le jour en moins de 4 ans ! Avec cette même méthodologie, nous mettons maintenant la barre plus haute avec un programme d'habitat coopératif de 40 logements. Celui-ci a été présenté en février et le public était encore plus nombreux pour connaître les conditions pour rejoindre un groupe d'habitants. En France, ce serait une première. Car malgré une dynamique incontestable, l'habitat participatif ne représente que 0,5% des logements construits sur Bègles depuis que je suis arrivé.

“ **Jean-Étienne Surlève-Bazeille, maire adjoint à l'urbanisme de la Ville de Bègles (33)**

« Après l'ère de la reconstruction assurée par l'Etat, celle de l'après chocs pétroliers, où l'Etat a laissé la main aux promoteurs, on est entré aujourd'hui dans une 3^e ère, où les habitants disent ce qu'ils veulent et ce dont ils ont besoin. L'habitat participatif est pour nous l'accession sociale de demain.

“ **Loris de Zorzi, directeur général d'Axanis**

Réalité de la démocratisation

L'habitat participatif doit s'ouvrir à tous : ce n'est absolument pas un projet de « bobos » ! La plupart de nos clients, futurs coopérateurs, ont des revenus compris entre 1 et 3 Smic. Et sur le programme de 46 logements, livré à Bayonne en juillet 2016, le revenu moyen est de 1 900 euros. Pour le COL, faire cette démonstration est essentiel.

“ **Imed Robbana, directeur général du COL**

Motivations pour se lancer dans l'aventure

Le collectif ! Et l'opportunité d'avoir, en plus de son logement personnel, des espaces collectifs et partagés. Cela n'existe pas ailleurs sur La Cartoucherie et répond à la volonté d'être bien chez soi mais, aussi, bien ensemble.

“ **Véronique Goutagny, membre de l'association « Aux 4 vents »**

Les spécificités du modèle coopératif

C'est un modèle où tous les coopérateurs achètent des parts sociales pour créer la coopérative et sont locataires, et non propriétaires, de leur logement. C'est la grosse différence au niveau financier et juridique. C'est un choix militant.

“ **Michèle Gral, représentant de la coopérative Abricoop**



Les différentes formes d'accèsion à la propriété

On distingue, du moins au plus social : l'accèsion directe (sous plafond de ressources et de prix de vente) qui s'adresse à un large public, le PSLA (Prêt Social Location Accèsion, avec TVA à 5,5 %, exonération de taxe foncière pendant 15 ans et pas d'appel de fonds pendant la construction) avec des plafonds plus élevés et, enfin, la SCI APP (Société Civile Immobilière d'Accèsion Progressive à la Propriété où, comme dans les coopératives d'habitants, les occupants sont locataires et propriétaires de parts sociales de la SCI sur une durée qui peut atteindre 40 ans).

“ Imed Robbana

Financement, les montages les plus simples sont les meilleurs ?

C'est une certitude ! L'habitat participatif est une aspiration, pas un type de montage. Cette aspiration doit être ouverte à tous et, pour en accélérer le développement, il faut utiliser ce qui fonctionne pour le plus grand nombre comme la VEFA, le PSLA, la SCI APP... Ces dispositifs peuvent parfaitement se combiner avec des démarches participatives par l'intermédiaire du bailleur social qui maîtrise ces sujets. Il est important de considérer que, au-dessus de celui-ci, le pacte participatif doit être préservé des considérations juridico-financières.

“ Ludwig Plichet, directeur des clientèles institutionnelles Grand Sud d'Arkea

Habitat participatif et Loi Alur, une cohabitation intelligente ?

La Loi ALUR propose deux nouvelles structures dédiées à l'habitat participatif : la société d'attribution et d'autopromotion et la coopérative d'habitants. En reconnaissant le participatif comme une démarche citoyenne, c'est une merveille ! Mais, en limitant cela à ces deux types de structures (plus nombreuses dans les faits), c'est aussi un poison... !

“ Ludwig Plichet

Le rôle de l'AERA dans le process de développement d'un projet d'habitat participatif

Nous intervenons lorsque trois conditions sont réunies : un groupe portant résolument un projet, un opérateur prêt « à faire » - donc militant, car c'est une démarche lourde - et un foncier. A partir de là, tout devient possible. Commence alors le travail préparatoire avec le lancement d'un appel à candidatures ouvert. C'est en définissant son projet que le groupe va se construire et définir une sorte de pacte social local. C'est un point clé de notre process. Si bien que la programmation du projet se fait simultanément à la construction du groupe. Un autre temps est important, celui de l'accompagnement méthodologique de la maîtrise d'œuvre.

“ Stéphane Gruet



La gestion de l'équilibre entre désirs individuels et projet de groupe ?

L'association nous aide beaucoup. C'est un peu pour cela que nous l'avons créée, pour faire le lien entre la première partie de programmation (sur laquelle l'AERA nous a beaucoup coaché) et la phase d'emménagement. Une longue période se passe au cours de laquelle beaucoup de travail reste à faire et où il faut aussi informer, continuer à être acteurs, accueillir les nouveaux entrants en leur communiquant notre motivation... Notre association a donc été structurée en commissions, ateliers... L'idée de faire vivre le collectif par la création d'une association fait partie des éléments reproductibles susceptibles de faciliter le développement de l'habitat participatif.

“ **Véronique Goutagny**

La gouvernance de notre association se base sur la sociocratie pour que ce soit le plus participatif et que chacun soit écouté dans sa parole. Au niveau démocratie, c'est une gouvernance horizontale : 1 personne/1 voix, quelque soit le nombre de parts sociales détenues. Nous n'avançons que sur le consensus.

“ **Michèle Gral**

Architectes : méthodologie déployée pour accompagner les futurs habitants

Nous avons organisé un premier rendez-vous informel très important pour nous, pour commencer à aborder des sujets aujourd'hui au cœur de la réalisation du projet. L'occasion de faire aussi de la pédagogie sur le séquençage des opérations. Nous avons découvert un groupe très structuré maîtrisant la sociocratie et qui nous a appris à travailler dans ce cadre. Nous avons co-construit le projet.

“ **Leslie Gonçalves, co-gérante du cabinet Seuil Architecture**

Une reproductibilité à construire ?

Méthodologie d'action, aspects juridiques, animations de groupes : tout cela est duplicable, mais chaque groupe a sa propre dynamique.

“ **Jean-Étienne Surlève-Bazeille**

Attention de ne pas se tromper de logique ! Quand on parle d'humain, la notion de duplicable a ses limites.

“ **Solène Coucaud-Chazal**

De manière très précise, pour que ce soit reproductible, le temps doit être compris entre 3 et 4 ans et les bassins d'habitat doivent être suffisants. Enfin, les prix de vente doivent être compatibles avec toutes les catégories de ménage.

“ **Loris de Zorzi**



Organiser la rencontre des candidats au participatif avec des habitants de ce type de projet (en France et à l'étranger) participe clairement de la reproductibilité du modèle.

“ Jean-Étienne Surlève-Bazeille

Nous avons déjà des méthodes précises et suivons des process. Nous ne sommes pas à chaque fois dans la découverte !

“ Imed Robbana

C'est notre obsession depuis 10 ans que nous travaillons sur le sujet. Pour que ce soit reproductible, il faut aller au-delà du militantisme et de la passion qui peut conduire les différents professionnels à investir son temps de façon maîtrisée. Chacun d'entre eux doit faire son métier mais un peu différemment. C'est là un problème culturel. A partir du moment où les principaux acteurs de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre, et aussi les financiers, les notaires... auront changé leur façon de faire pour que cela devienne possible. Il n'y aura ainsi plus de freins majeurs en France pour une vraie reproductibilité. Nous sommes dans ce combat-là !

“ Stéphane Gruet







Post-face

Nous avons voulu cette restitution synthétique pour prendre date et, d'une certaine manière, poser une première pierre. L'habitat participatif est, en France, à un moment clé de son histoire et peut-être de son développement. Il ne constituera bien sûr jamais le modèle dominant (ce n'est pas son esprit et encore moins sa vocation) mais, à l'heure où la vie s'empare des premiers programmes issus de cette démarche, la valeur de l'exemple peut accélérer de façon significative son essor. Voir des habitants heureux au quotidien dans des programmes dont ils ont été acteurs de la conception à la construction peut sans nul doute contribuer à créer des vocations. L'idée de ces premiers Echanges Particip'Actifs était, en réunissant toutes les parties prenantes de faire un état des lieux objectif et pragmatique, avec enthousiasme et conviction. La démocratisation du modèle participatif et son ouverture au plus grand nombre passe, comme pour n'importe quelle production, par l'expérimentation, ou du prototypage, à la grande série. Cela ne se fera pas du jour au lendemain. Il y aura donc vraisemblablement d'autres éditions de ces Echanges Particip'Actifs pour suivre les progrès réalisés et rendre compte de ceux-ci. Nous espérons avoir le plaisir de vous y retrouver.

Axanis, le COL et le Groupe des Chalets





En partenariat avec

