

De l'habitat groupé à l'aménagement participatif - La coproduction au cœur du quartier et de la ville durables



photo : Toits de Choix

**Extraits du Mémoire réalisé par Fanny Dupuis
sous la direction de Lucile Medina
Mars-septembre 2010**

Introduction

En France, l'habitat groupé en auto promotion s'inscrit comme une alternative au logement, en voie de développement. Le principe de l'HGA induit une participation active de la part des futurs habitants durant tout le processus du projet : de la conception à la gestion dans la durée, en passant par les phases de financement, de réalisation et de livraison des logements. La participation fait partie intégrante du concept du développement durable. En urbanisme, le courant de l'aménagement participatif permet d'associer la société civile à la fabrication de l'habitat, du quartier et de la ville de demain.

L'objectif du stage réalisé à Toits de Choix était d'évaluer la compatibilité entre les processus d'habitat groupé et d'aménagement participatif. Le but était de sonder en quoi ces démarches sont conciliables et pertinentes dans les projets urbains. Nous rendons compte ici des résultats d'une étude de cas d'un projet pilote d'habitat groupé en auto promotion dans un quartier durable. Le document se compose en deux parties : une première sur l'activité de Toits de Choix et de son rôle dans le montage de projet HGA et une seconde sur l'étude de faisabilité participative menée à Pierrevert dans le cadre de l'aménagement de la ZAD des Terres Blanches.

La particularité du projet d'aménagement de la ZAD des Terres Blanches à Pierrevert est de concilier une démarche coopérative de l'habitat, via l'habitat groupé en auto promotion, avec la démarche de quartier durable, à travers un dispositif d'aménagement participatif mis en place pendant l'étude urbaine de faisabilité. L'aménagement du nouveau quartier des Terres Blanches à Pierrevert met en avant la complémentarité de l'habitat groupé en auto promotion et de l'aménagement participatif dans la création d'un quartier durable.

Toits de Choix, partenaire des auto promoteurs

L'auto promotion

L'habitat groupé en auto promotion se propose comme alternative à la location et à l'accession classique d'un logement, dans le sens où le groupe d'habitants constitue le maître d'ouvrage collectif de l'opération et se substitue ainsi au promoteur immobilier. Cette forme de cohabitation repose sur des statuts existants, déclinés du régime de copropriété ou de la SCA (Société Civile d'Attribution). Les deux sont basés sur la propriété individuelle, mais ce n'est pas le même statut. Le groupe de particuliers fait sa propre promotion, autrement dit il incarne le promoteur, comme le précise Alain Meyer, dans la définition qu'il donne dans un mémoire consacré au modèle d'auto promotion en Allemagne et à sa traduction possible en France :

« Initiative et regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes à titre de maître d'ouvrage une opération immobilière dans une perspective qualitative et non spéculative, ayant pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui réponde de manière optimale et personnalisée à leurs besoins en logement ou locaux professionnels, cet immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété. L'auto promotion est une alternative à la promotion privée ou sociale et à l'habitat individuel, une manière plus qualitative, plus économique et plus durable de fabriquer de l'urbain mixte et un voisinage convivial et harmonieux ».

Cette appellation se démarque de la production immobilière, accusée par ses détracteurs de nombreuses limites, notamment la rupture qu'elle occasionne entre le producteur, le maître d'ouvrage et le maître d'usage. La production standardisée de logements semble dominée par le souci de rentabilité et de profit immédiat, et non dirigée vers la recherche de durabilité et de pérennité pour les maîtres d'usages qui l'utilisent quotidiennement.

Les défenseurs de l'auto promotion cherchent également à diminuer le coût final des

logements de 15 à 20% par l'évitement des marges bénéficiaires et des frais de commercialisation inhérents à la promotion immobilière classique.

Dans le système de production immobilière, le promoteur tient le rôle d'initiateur de programme, de coordinateur d'ingénierie urbaine (en menant les études préalables, les études environnementales et les études d'impact par exemple). En tant qu'opérateur, il se charge de l'acquisition du terrain, de la construction des équipements et de la commercialisation des programmes. L'activité du promoteur consiste à étudier la faisabilité d'un projet, à engager l'opération, à l'organiser sur les plans juridique, technique et financier, et à la conduire jusqu'à la mise à disposition des immeubles ou parties d'immeubles à leurs acquéreurs finaux. Si c'est un promoteur-vendeur, *« il agit pour son propre compte et conclut en son nom les marchés avec les locateurs d'ouvrage. Le promoteur, maître d'ouvrage, transférera à ses clients la propriété des locaux à construire par le biais d'une vente à terme ou en l'état futur d'achèvement »*. Si c'est un promoteur-mandataire, il *« reçoit d'un maître de l'ouvrage mandat de faire réaliser pour son compte une opération de construction. Les différentes activités du promoteur, notamment la passation des marchés avec les locateurs d'ouvrage, seront accomplies au nom du maître de l'ouvrage »*.

La différence entre auto promotion et auto construction

Dans le domaine de l'habitat, l'auto promotion et l'auto construction désigne deux processus distincts :

- L'auto promotion signifie, faire sa propre promotion, c'est le fait de devenir maître d'ouvrage de son futur logement.
- L'auto construction désigne le fait de construire soi-même son logement.

Les deux approches sont conciliables. Lorsqu'on est auto constructeur de son habitat, on en est aussi auto promoteur. En revanche, on peut être auto promoteur, sans recourir à l'auto construction pour autant. C'est d'ailleurs la voie que choisissent de nombreux auto promoteurs, ce ne sont pas eux qui construisent leur habitat. Bien que l'auto construction puisse être associée à l'auto promotion, elle n'en est pas une caractéristique spécifique.

L'auto promotion est un cheminement vers la responsabilisation et l'autogestion de l'ensemble de l'opération (conception, financement, réalisation, fonctionnement) par ceux qui y vivent. Cette pratique renforce le rôle de la société civile envers la création et la gestion de logements, c'est un véritable processus d'autonomisation des citoyens. Atteindre le statut de maître d'ouvrage collectif nécessite une forte implication qui demande beaucoup de disponibilité et d'énergie aux individus concernés.

Les caractéristiques de l'auto promotion sont les suivantes :

- Démarche d'origine citoyenne (historiquement), mais dont l'initiative peut actuellement avoir plusieurs sources : collectivités, particuliers, professionnels
- Regroupement volontaire de plusieurs maîtres d'ouvrage
- Particuliers prenant les responsabilités qui incombent au maître d'ouvrage
- Maître d'ouvrage = maître d'usage
- Construire sans intermédiaire, forme de « circuit court » de l'habitat, mais le cas échéant avec une assistance externe au groupe
- Financement individuel des logements par les futurs propriétaires, (souvent une part en auto financement et une autre part en emprunt)
- Construction généralement assurée par des entreprises, avec possibilité d'auto finition
- Relation privilégiée et directe avec l'architecte, maître d'œuvre
- Montage juridique permettant la pleine propriété (propriété individuelle et non collective), sous forme de copropriété : partage vertical si immeuble, partage horizontal si maisons mitoyennes
- Engagement collectif fort lié à l'entreprise commune et qui s'arrête généralement à l'étape du partage en copropriété : la poursuite de la « construction collective

du projet » est la « vie collective du quotidien », la gestion collective des parties communes et les relations communautaires qui s'ensuivent

- Lots pouvant librement être loués ou cédés, ou assujettis à des modalités particulières convenues par les associés. La valeur du bien s'oriente en fonction du marché, donc ce n'est pas une démarche forcément anti spéculative
- Personnaliser les logements selon les besoins individuels de chaque participant
- Possibilité pour les futurs habitants de définir des exigences élevées en matière de qualité environnementale et choix des matériaux.

Tous ces points font de l'auto promotion une réelle alternative à l'habitat individuel, qui fait partie d'une troisième voie entre le logement conventionnel du secteur privé (accession, locatif) ou du logement social (accession sociale, location).

L'auto promotion s'inscrit dans le modèle de ville durable aux formes urbaines novatrices, en tant que projet solidaire (mixité sociale), mixte (mixité fonctionnelle) et dense par son bâti.

Par essence l'auto promotion propose de relever trois défis contemporains dont l'engagement collectif est le fil conducteur :

- Mettre en œuvre le développement durable en matière d'urbanisme et d'habitat. Nous envisageons l'habitat comme une des « matières principales » de la formation de l'objet urbain, la fonction résidentielle étant un besoin fondamental de la condition humaine, il est une composante majeure du tissu urbain.
- Rendre effectif le droit à la ville et le droit au logement, en répondant à la double crise du logement, dans ses aspects quantitatifs et qualitatifs.
- Réduire la fracture sociale et les problèmes environnementaux en même temps, par un habitat accessible, (volet économique), écologique (volet environnemental) et solidaire (volet social). Ainsi l'habitat groupé en auto

promotion permet de répondre aux trois piliers du développement durable dans le domaine de l'habitat.

Ces objectifs sont extraits du rapport d'Alain Meyer dont les informations sont une source précieuse pour la compréhension du phénomène d'habitat groupé en Allemagne et des perspectives de développement en France. L'auteur s'interroge sur les modalités d'une mise en œuvre de l'habitat groupé en auto promotion dans « *un pays traditionnellement centralisé où l'on attend tout des pouvoirs publics. [...] Les lois de décentralisation transfèrent certes les compétences d'urbanisme de l'Etat aux collectivités locales mais la politique du logement reste nationale* ». Dans ce contexte, quelles seront les conditions pour qu'émerge en France un modèle spécifique d'habitat groupé en auto promotion ?

L'activité de Toits de Choix

En tant que « partenaire des auto promoteurs », Toits de Choix contribue activement au déploiement de l'habitat groupé dans le sud de la France, par son activité professionnelle d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et son travail de sensibilisation auprès des collectivités et des professionnels. Structure d'accompagnement des projets d'habitat groupé en auto promotion, la société Toits de Choix a pour vocation de conseiller, d'assister et de guider les groupes d'auto promoteurs vers l'accomplissement de leur projet. Les projets d'habitat groupé en auto promotion coordonnés par Toits de Choix s'inscrivent dans la lignée des expériences du Mouvement d'Habitat Groupé Autogéré, MHGA, des années 70' (cf. Partie 1). La participation et l'autogestion sont au cœur de la démarche qui se traduit juridiquement par des montages basés sur la propriété individuelle et non sur la propriété collective comme c'est le cas pour les partisans de la coopérative d'habitants qui tentent de réactualiser ce statut.

Compte tenu de la complexité du montage global du projet, dans ses aspects fonciers, juridiques et architecturaux, une intervention externe au groupe de particuliers s'avère souvent nécessaire à sa mise en œuvre. Créée en août 2008 par Stefan Singer et basée à Montpellier, cette EURL se donne pour rôle de favoriser l'émergence et la réalisation de projets d'habitat groupé, et ce par différents axes de travail :

- **Communication** auprès des différents acteurs concernés par l'habitat groupé en auto promotion : habitants, élus et professionnels, (travail pédagogique, sensibilisation, information)
- **Animation** d'évènements autour de l'habitat groupé.
- **Relations**, mise en réseau des informations, données, outils et méthodes relatives à la naissance de projets d'habitat groupé et des acteurs territoriaux entre eux,
- **Accompagnement**, conseil et Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour les groupes de particuliers et collectivités,
- **Médiatisation** autour de l'habitat groupé, (site, blog, articles, émissions...) : L'entreprise consacre une grande part de son temps à la sensibilisation autour des intérêts de l'habitat groupé en auto promotion, autant pour les particuliers, les professionnels que les habitants.

Les missions de Toits de Choix vis-à-vis d'un groupe dépendent de l'état d'avancement du projet et de la demande formulée ou tacite des particuliers. En tant que structure d'accompagnement, Toits de Choix peut agir à plusieurs niveaux en fonction des besoins et des souhaits du groupe, dès la constitution du groupe en réunissant des personnes intéressées et en stimulant une dynamique de groupe, ou bien dans une phase plus avancée. Les besoins peuvent porter sur des aspects organisationnels relatifs au fonctionnement de groupe, ou sur des aspects plus techniques, comme les questions juridiques et réglementaires.

Dans un premier temps, Toits de Choix a cherché à évaluer la demande sociale en matière d'innovation et d'alternative à l'habitat auprès des particuliers. Maintenant que cela est confirmé, la structure porte davantage son action auprès des collectivités pour engager avec elles une stratégie de développement de l'habitat groupé. Présent dans de nombreux

événements autour des questions de l'accès au logement, de l'habitat durable et de la mixité sociale et fonctionnelle en milieu urbain, Stefan Singer a su identifié les différents paramètres, enjeux et problématiques de l'offre actuelle de logements en France du côté des particuliers, comme des professionnels. Selon lui, il règne une certaine inertie dans la production de logements neufs et la réhabilitation de logements anciens pour répondre aux principes du développement durable, et ce, malgré la motivation des particuliers, les compétences techniques des professionnels et l'envie politique des élus. C'est pourquoi Toits de Choix s'identifie comme point de croisement entre particuliers, professionnels et élus, pour recueillir la demande sociale, encourager les professionnels à s'engager dans une voie originale de leur champ de compétences et susciter la commande publique de projets d'habitat groupé par des appels à projets ciblés par exemple.

La prospection foncière est déterminante pour toute prospective territoriale. L'idée est donc d'intégrer le concept d'habitat groupé en auto promotion aux études de faisabilité pour allouer, ensuite, une partie du foncier sur une opération à un projet d'habitat groupé.

Le travail avec les associations

En France, le développement de l'habitat groupé s'appuie fortement sur le milieu associatif. Les sites d'éco habitat groupé (ex-MHGA) et d'habitat groupé (réseau inter régional) répertorient les initiatives régionales et locales. Les réseaux locaux d'habitat groupé semblent particulièrement ancrés dans les régions de Bretagne, de Pays-de-la-Loire, d'Île-de-France, d'Alsace et de Rhône-Alpes.

A ce jour, l'activité de Toits de Choix portent sur les régions du Sud : Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon et Provence-Alpes-Côte-d'Azur. De nombreuses associations se sont créées à l'échelle départementale, comme Eco-Habiter30 (Gard), ou HabionsGroupés13 (Bouches-du-Rhône).

Toits de Choix a collaboré à l'activité d'Eco-Habiter 30, association qui soutient la création de projets d'habitat groupé en auto promotion dans le Gard. Fin 2009, l'association comptait 75 foyers adhérents, dont 52 dans le département. L'association a déclenché l'émergence de

trois groupes projets. Les membres des projets se sont à leur tour regrouper en association : EcoHabiter Uzège et EcoHabiter Gardonnenque sont aujourd'hui en capacité d'acquisition foncière, les deux groupes sont à la recherche d'un terrain. Quand au groupe Nîmes Sud-Est, il s'est formé à partir de la ZAC Puits de Roule, une zone de 6ha à proximité du centre ville où sont prévus 120 logements. Le groupe d'auto promoteurs prend souvent la forme juridique d'une association au moment de la constitution du groupe. Ce statut associatif apparaît comme une forme souple et pratique pour le démarrage du projet. Il s'agit de créer une personne morale collective sous forme d'association de Loi 1901.

Le métier de conduite de projets d'habitat groupé en auto promotion

En France, un courant de professionnalisation des compétences relatives à l'habitat groupé en auto promotion est en train de se mettre en place. Le développement de cette voie d'accès au logement suppose une reconnaissance du concept et des métiers qui l'entourent. Toits de Choix milite activement pour la création d'une nouvelle profession, qui relie entre elles l'ensemble des compétences, à la fois technique, juridique, financière, architecturale, urbanistique et socio-pédagogique, à travers le métier de conseil et conducteur de projet. Véritable coordinateur de la coopération entre futurs habitants et de la coproduction avec les différents corps de métier et les autorités locales, l'activité de Toits de Choix repose sur des capacités d'animation et de gestion de la dynamique de groupe, en se référant aux préceptes de l'intelligence collective. Définies comme la mise en synergie des intentionnalités des membres d'un groupe, les pratiques de l'intelligence collective recourent à des systèmes efficaces de démocratie comme la sociocratie. Enfin, ces méthodes visent au consensus, par le dépassement des conflits et des différents intérêts privés, et ne se limite pas au vote par majorité.

Le coordinateur de projets d'habitat groupé en auto promotion joue un rôle d'AMO, de conseil et de synchronisation entre acteurs. Toits de Choix œuvre pour la reconnaissance d'un métier spécifique en France, qui existe déjà dans d'autres pays, comme l'Allemagne, où il s'agit d'une profession à part entière, de même que certains architectes se spécialisent dans cette voie. L'accompagnateur est une tierce personne qui tient une fonction de médiateur et de

facilitateur. C'est à la fois une personne relais et une personne ressource qui est en perpétuelle communication entre les parties intéressées. Il agit comme liant entre collectivités et professionnels et les futurs habitants. Pour expliquer sa fonction dans un projet, Stefan Singer recourt à la métaphore du taxi-driver :

« Quand vous montez dans un taxi, c'est vous qui annoncez la destination. Et vous pouvez même demander au chauffeur de passer par ici ou par là. Mais la destination reste la vôtre, et pas celle du chauffeur. En revanche, il vous aide à y arriver plus vite ».

Extrait du blog HGA Sud France

Le « coordinateur habitat groupé » est celui qui assure la coopération entre les acteurs et la conduite du projet. Il doit disposer de nombreuses qualités à la fois techniques et humaines, autant pour assurer la conduite d'opération que pour animer le projet du groupe de particuliers. Si sa présence s'avère essentielle dans l'animation du collectif, il doit aussi savoir se mettre en retrait et s'effacer pour garder sa position de conseiller et de professionnel, en tant que tierce personne, extérieure au groupe.

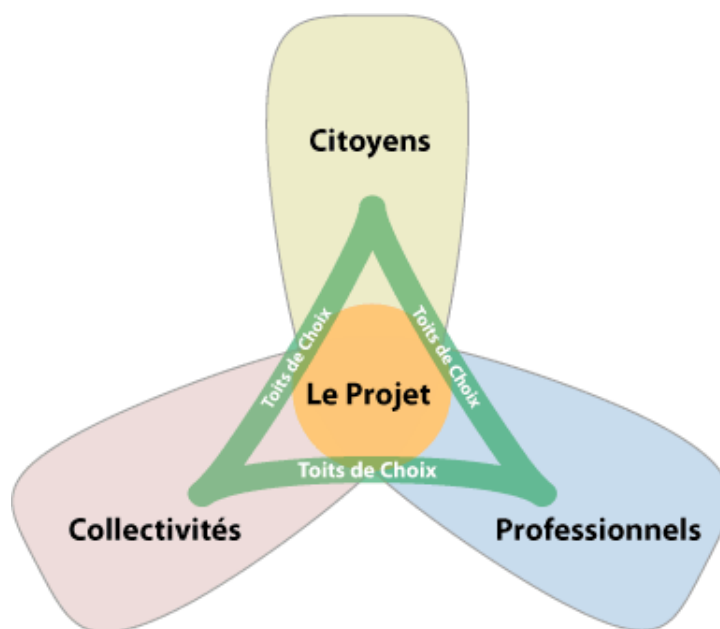


Schéma partenariat tripartite coordonné par Toits de Choix

Les étapes d'un projet d'habitat groupé en auto promotion

La naissance d'un groupe d'auto promoteur :

La première phase d'un projet d'habitat groupé est la constitution d'un groupe de particuliers aspirant à ce mode de vie. C'est le regroupement de plusieurs personnes et de familles qui se mobilisent autour d'idées communes et de valeurs partagées. Cette étape a pour but de fédérer les individus entre eux, de définir et préciser les motivations et attentes de chacun, c'est la « mise en commun » des projets et des représentations individuelles. Il s'agit de créer un groupe de personnes et de consolider cette union par un projet commun d'habitat. Une Charte peut être rédigée ; ce document a pour vocation de poser les bases et les principes sur lesquels repose le projet. C'est la retranscription écrite des intentions et volontés validées et affichées par le groupe. Par sa forme écrite, il rend officiel et matérialise le premier pas de la gestation du projet.

Deux cas sont possibles pour la genèse d'un projet : la formation d'un groupe autour d'idées et de valeurs communes, auquel suivra la recherche d'un terrain adapté, ou bien, la constitution d'un groupe à partir d'un lieu donné.

Dans le cas de formation sans terrain, le groupe crée son « socle de projet » et cherche ensuite le foncier correspondant au programme défini entre eux. C'est à ce jour la forme la plus répandue mais qui pose de nombreux problèmes à cause de la rareté et cherté des terrains, notamment dans les régions du Sud de la France. Cela empêche un grand nombre de projets d'aboutir, ou du moins les bloquent pour un temps indéterminé, qui généralement provoque un desserrement des liens entre les particuliers qui s'étaient impliqués.

Dans le second cas, c'est une approche inversée, c'est-à-dire qu'un groupe de particuliers va se former à partir d'un terrain identifié et pré réservé dans cette optique. Le terrain peut appartenir à un privé ou à une collectivité exprimant son soutien à la démarche d'habitat groupé. Ce cas de figure nécessite que le foncier soit disponible pour la phase préliminaire qui amènera le groupe à la réservation du terrain si la phase du collectif d'études est concluante. Le soutien de la collectivité peut s'exprimer par la proposition de réserver un

terrain pour une durée de 6 à 12 mois sans exiger un engagement formel. Cette démarche, beaucoup plus rare, présente de nombreux avantages qui permettent de limiter grandement le risque de non réalisation d'un tel projet. Dans ce cas, le terrain est le lieu d'émergence du groupe et de convergence des projets. (L'adhésion se fait par rapport au terrain, les idées partagées sont en quelque sorte les valeurs ajoutées au site). Le fait de disposer dès le départ d'un terrain permet de créer le projet d'habitat groupé non pas sur un espace fictif et donc fantasmé, mais sur un objet réel et palpable. Tandis que dans le cas où le groupe se forme sans terrain, chaque personne idéalise un lieu de vie sur lequel il projette son habitation et la vie collective qu'il espère. Dans le cas où le projet se base sur un terrain identifié, le groupe se crée en référence à cet endroit et les choix des ménages sont faits à partir du lieu. Si par exemple le projet d'un ménage est en désaccord avec le site, ses membres ne vont pas s'engager dans le projet collectif. Cela permet d'opérer une pré sélection des candidats à l'habitat groupé. Ainsi sont évitées les désillusions qui arrivent parfois quand un groupe, qui paraît pourtant solidement constitué, se défait au moment où il trouve le terrain et peut l'acquérir. En effet, pendant la recherche de terrain, chacun s'était imaginé un lieu utopique, qui se retrouve en fort décalage avec le terrain réel. Former le groupe à partir du site permet d'éviter ce type de stagnation et ce renversement de situation, qui vont parfois jusqu'à interrompre le projet. Dans cette phase, le groupe doit avoir une vision globale de tout ce qui est possible pour eux.

Le collectif d'études : (du groupe constitué à la capacité d'être maître d'ouvrage collectif)

Une fois le groupe en place, les participants fixent leur projet en engageant la phase « collectif d'études ». C'est l'étape d'un approfondissement point par point. C'est là que se mettent en place la coopération du groupe, le fonctionnement interne et le système de prise de décisions. C'est le lancement du projet collectif. Les particuliers vont confirmer les potentiels du projet en évaluant sa faisabilité sociale et économique durant cette seconde étape. C'est le moment des études préliminaires, nécessaires pour certifier les possibilités de chacun d'adhérer au projet et ainsi de le valider. Cette phase aboutit à l'élaboration d'un pré programme et au portage du projet en tant que maître d'ouvrage collectif. Cette étape passe

par l'établissement d'une « culture commune », la gestion du projet et son montage juridique, l'évaluation de la capacité financière de chaque ménage et la recherche de foncier s'il n'est pas identifié auparavant. A ce stade, un budget prévisionnel est établi : les coûts de l'opération sont élaborés sur la base d'un pré programme. Le budget dépend de la variante de finition qui sera retenue, à savoir clé en main, auto finition et auto construction. A l'issue du collectif d'études, le groupe est en mesure de réserver un terrain. A ce stade le groupe est donc prêt pour la phase opérationnelle. Un bilan intermédiaire synthétise le parcours et les décisions prises, sa validation marque la clôture des études préliminaires. A ce stade, il y a toujours la possibilité de quitter le groupe. L'engagement monte mais n'est pas définitif à ce moment.

Le maître d'ouvrage collectif : (à partir de la réservation du terrain)

Le groupe est alors titulaire d'une option sur le terrain. Pour la réservation du terrain, la forme employée est la « promesse de vente » ou « compromis de vente ». Le groupe s'organise sous une forme juridique qu'il choisit, nous reviendrons sur les différentes possibilités plus loin, et enclenche les études de projet immobilier jusqu'à l'obtention du permis de construire et l'achat du terrain par acte authentique. Le groupe peut faire le choix d'une AMO, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, qui peut être chargée de plusieurs missions : des conseils relatifs aux projets immobiliers et à la qualité environnementale, à la conduite d'opération (coordination et gestion administrative), jusqu'au rôle de Maître d'Ouvrage délégué. Dans ce dernier cas, le professionnel reçoit une délégation du groupe pour engager toutes les procédures nécessaires à la concrétisation du projet. Pour autant l'engagement du professionnel porte sur les moyens qu'il mettra en place et non sur les résultats obtenus. Il existe la possibilité de signer un contrat de promotion immobilière avec un professionnel, qui s'engage à livrer l'immeuble sur la base d'un prix et d'un délai. Ce montage décharge le groupe de toutes responsabilités qui incombent au Maître d'Ouvrage, ce qui réduit sa marge de manœuvre et son contrôle sur l'exécution des travaux. Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre et de l'architecte appartient aussi au groupe. Le groupe précise le programme définitif avec l'architecte, ce qui fournit les éléments de composition pour le travail d'esquisse. Sont ensuite réalisés l'APS, avant projet sommaire et l'APD, avant projet définitif.

Les emprunts prévus lors des études préliminaires sont maintenant contractés avec les banques ou établissements financiers.

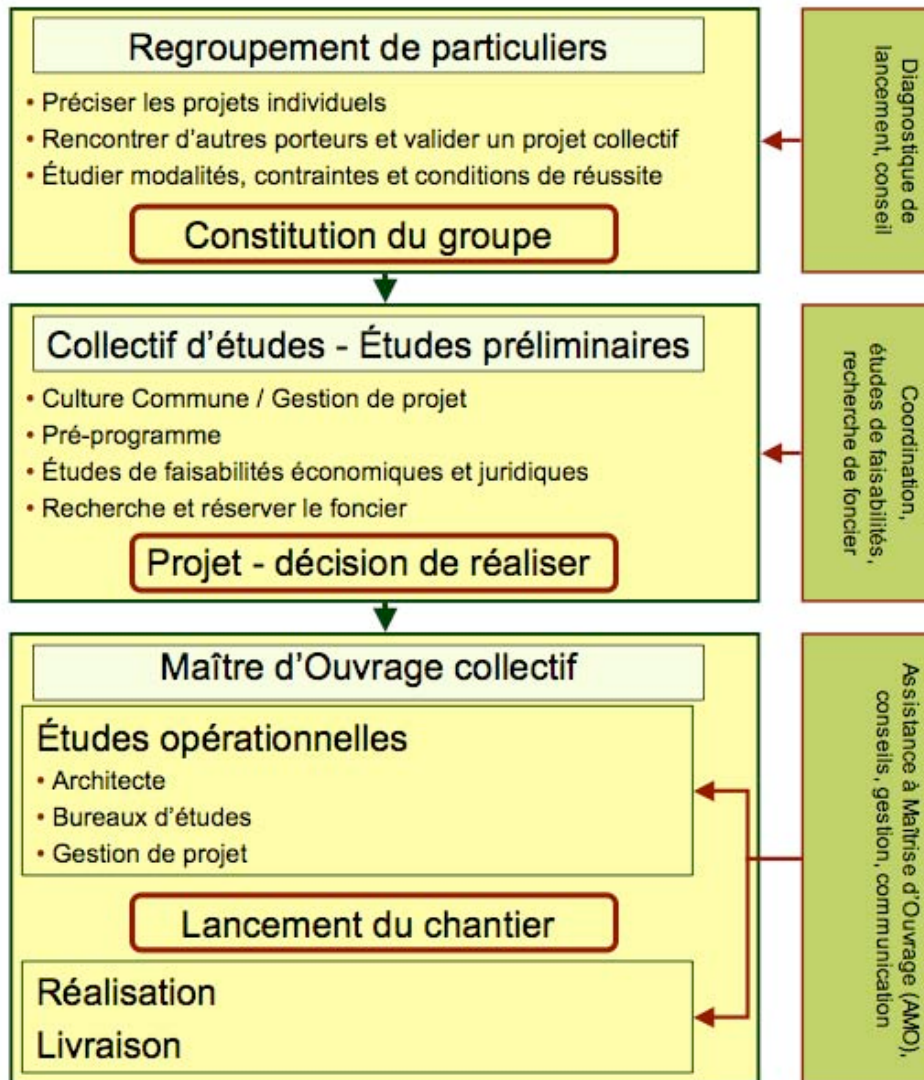
Le lancement du chantier, l'accouchement du projet :

Cette partie de l'opération, qui en est l'aboutissement, comprend l'achat du terrain, la consultation et le choix des entreprises. Suivront le démarrage du chantier et sa gestion, la réalisation et la livraison. La fin de cette étape marque le début de la vie en habitat groupé. Selon les dispositifs juridiques prévus, le groupe peut procéder à l'attribution de lots à chaque participant et dissoudre la personne morale collective de construction. Dans ce cas, le groupe met en place une nouvelle structure de gestion collective.

Les références de Toits de Choix : (Ces indications sont actualisées à la date du 1^{er}/09/2010)

- Eko-îlo, à Ajaccio en Corse (02) : Le groupe a acheté un terrain en zone urbaine et va engager la phase de construction des 9 habitations. Les auto-promoteurs sont au stade du permis de construire. C'est le groupe le plus avancé dans la concrétisation du projet HGA.
- Amidacôté d'Aix-en-Provence (13) : Le groupe est en capacité de réserver un terrain, les membres sont à la recherche d'un terrain adapté à leur projet.
- l'Eco-habitat d'Uzège (30) : Le groupe est également en capacité opérationnelle mais se trouve freiner par le problème du foncier.
- L'Habitat Groupé du Canal, Ramonville (31) : Le groupe est en partie composé d'habitant du Mange Pomme, un habitat groupé des années 80. Des négociations sont engagées avec le propriétaire privé d'un terrain mitoyen au Hammeau des Mange Pomme.
- Ces données sont consultables sur le site internet : www.toitsdechoix.com.

Parcours Habitat Groupé en autopromotion



<http://www.toitsdechoix.com>



04 99 62 84 20

Le projet d'aménagement des Terres Blanches à Pierrevert

Le quartier des Terres Blanches, le résultat d'un partenariat entre la Mairie, l'EPF PACA et Toits de Choix

En mars 2010, la commune de Pierrevert lance un appel à candidatures pour une étude de faisabilité participative sur une zone d'extension urbaine au nord-est de la commune.

L'équipe pluridisciplinaire dont fait partie Toits de Choix est retenue pour la réalisation de cette étude. L'équipe se compose d'**A4 Architecture**, mandataire, Guy Parola (architecte), d'**Abyla Studio**, Michel Théo Fein, (économiste et conducteur d'opération), de **Martel + Michel Paysagistes**, Aline Michel, (paysagiste), d'**Izuba Energies**, Thierry Salomon, (énergéticien) et de **Toits de Choix**, Stefan Singer (conseil et AMO habitat groupé, aménagement participatif).



Localisation de la commune de Pierrevert, près de Manosque, au sud-ouest du département des Alpes de Hautes Provence (04),

D'une population de 3 700 habitants en 2006, pour une superficie totale de 2 790 ha, la

commune de Pierrevert, près de Manosque (à 5km), appartient au Canton de Forcalquier, dans les Alpes de Haute Provence (04). Situé au milieu de zones d'habitat individuel à faible densité, le quartier des Terres Blanches est loin d'être « une page blanche ». Entouré d'une trame pavillonnaire sur trois côtés et bordé par le ruisseau du Rideau, le périmètre concerné s'apparente à une dent creuse urbaine.



Vue vers le centre villageois depuis les Terres Blanches, source : Toits de Choix

Le projet d'aménagement de la ZAD des Terres Blanches à Pierrevert incarne, à nos yeux, une démarche exemplaire en termes de création d'un quartier durable conçu avec une participation forte des citoyens. La Zone d'Aménagement Différé a été instaurée par décision d'Etat, par rapport au projet ITER, dont le chantier PACA est implanté sur le site de Cadarache, à proximité d'Aix-en-Provence. En vue de la création d'emplois et vis-à-vis de l'attractivité des bassins d'habitat du périmètre proche, des ZAD ont été créées pour répondre aux besoins démographiques générés. Le périmètre d'étude a fait l'objet de plusieurs modifications. D'une superficie de départ de 13ha, la zone d'aménagement a été réduite à 2,4 ha par une volonté municipale de préserver les zones agricoles et naturelles environnantes. Cette limitation spatiale rejoint aussi la volonté municipale de pouvoir répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, en termes d'infrastructures, d'équipements et de services publics.



Périmètre ZAD des Terres Blanches

Source : Photothèque Mairie de Pierrevert

Les éléments fixés par le maître d'ouvrage pour l'étude urbaine

Le programme prévoit la construction de 40 à 60 logements, répartis en trois opérations immobilières distinctes : habitat groupé en auto promotion, logements aidé et accession privée, de façon à atteindre une mixité sociale entre futurs habitants et par rapport aux riverains.

Il s'agit d'une démarche de quartier durable dans le sens où l'implantation se fait sur une dent creuse urbaine, dans un souci d'intégration au paysage, de valorisation des éléments naturels, de conception bioclimatique des logements et de densité résidentielle à hauteur de 25logs/ha en moyenne. *« L'objectif est de réaliser un programme d'habitat individuel et groupé avec aménagement paysager des parcelles et des espaces publics qui développe les qualités naturelles du site. Le maître d'ouvrage et ses partenaires souhaitent faire de cette opération une référence en matière d'éco-quartier »*, discours de l'EPF PACA lors d'un comité de pilotage en interne.

La conception bioclimatique et écologique est préconisée pour l'ensemble du bâti neuf, tout en recherchant une architecture à la fois novatrice et intégrée aux formes urbaines environnantes. Les enjeux paysagers de l'aménagement du site sont multiples. Il s'agit de préserver le champ visuel des habitations riveraines, de définir un ensemble bâti en harmonie

avec les courbes et les axes du village en arrière plan, de conserver les arbres de haute tige existants et d'aménager une promenade piétonne le long du cours d'eau le Rideau.

Ces orientations ont déterminé le cadre de concertation à partir duquel nous avons élaboré le dispositif de participation avec la population. Les habitants de Pierrevert et les futurs habitants des Terres Blanches ont été conviés à participer pleinement au processus. L'étude de faisabilité d'un projet d'aménagement vise à déterminer si le projet est techniquement réalisable, économiquement fiable et viable sur le long terme. L'étude urbaine proposée par l'équipe s'est déroulée en trois phases, dont l'une était dédiée à la participation des Pierreverdants.

L'étude urbaine participative, réunir expertise d'usage et expertise professionnelle pour un projet commun porté par les élus

L'originalité de cette étude était d'intégrer l'expertise d'usage à la planification urbaine, en considérant les citoyens comme véritables acteurs du territoire.

- 1^{ère} phase : L'équipe professionnelle a travaillé sur le diagnostic et les études déjà réalisées. Les enjeux et les axes majeurs du parti d'aménagement en ont été extraits, une fois validés en comité de pilotage avec le maître d'ouvrage, ils ont constitué le socle de la concertation. La collectivité fixe donc le cadre de participation qui sert ensuite de référence et d'engagement pour l'ensemble des acteurs.
- 2^{nde} phase : Nous avons mis en œuvre le dispositif de participation qui tient compte du champ des possibles (objet et marges de manœuvre), déterminé par ses limites (contraintes et invariants). Le plan de concertation s'articule autour d'une série d'actions comprenant réunions publiques, ateliers thématiques, parcours commentés, supports d'expression comme le blog internet ou le registre en mairie. Un comité de pilotage est nécessaire pour mettre en commun les résultats de la concertation, entre équipe professionnelle et équipe municipale, et les valider selon leur cohérence par rapport au cadre donné.

- 3^{ème} phase : Enfin, l'équipe professionnelle travaille sur différents scénarii en intégrant les résultats de la concertation. L'objectif est de traduire la demande sociale par des propositions d'aménagement adaptées au contexte social, environnemental et économique. Plusieurs variantes sont proposées aux élus. Une restitution publique auprès de la population permet de montrer l'aboutissement de l'étude et le choix des élus.

Pour cette phase de concertation, l'offre de l'équipe incluait un dispositif participatif pour travailler avec la population locale sur l'avenir du site. Ce plan de concertation comprenait une réunion publique générale pour présenter à la fois le programme, le parti pris de la mairie et expliquer le phasage de l'étude de faisabilité, puis, une réunion consacrée à l'habitat groupé en auto promotion, indispensable pour expliciter le concept et la manière dont cela pourrait être appliqué dans le cas de l'aménagement de la ZAD des Terres Blanches. Trois ateliers thématiques ont suivi : le premier concernait le cadre de l'opération, le second, l'aménagement parcellaire, les déplacements, la voirie et la qualité environnementale, le dernier atelier était consacré aux questions de gouvernance, du mieux vivre ensemble et de la mixité sociale et générationnelle. Ce dernier temps de concertation a permis de valider les points suivants avec la population ayant participé. Une visite de terrain et un parcours commenté ont permis de recueillir la parole citoyenne *in situ* directement sur le site et ses abords.

D'une façon générale, on peut dire que le dispositif de participation a été largement investi par les riverains, qui pour la plupart étaient d'abord réticents au projet d'aménagement et refusaient l'existence même de la ZAD. Au fur et à mesure des ateliers, nous avons pu observer l'évolution de la réception et de l'acceptabilité du projet.

A titre d'exemple, lors de la réunion publique qui s'est tenue le 29/04/10 en présence des professionnels, de l'EPF PACA, du chargé de mission et de Madame Le Maire, un habitant, en tant que porte-parole des riverains membres de l'association NON-ZAD, avançait l'idée suivante : « *Il est évident que nous allons venir aux ateliers et nous ne nous empêcherons pas de faire toutes les démarches possibles et imaginables pour s'opposer au projet* ». Lors

d'un atelier le 19/05/2010, cette même personne déclarait « *On ne vient pas pour s'opposer au projet, on vient pour empêcher les dérives* ». Ces deux phrases montrent bien le changement de position de la part des riverains d'apparence les plus hostiles, et ce en moins d'un mois. Les thèmes récurrents des ateliers, qui correspondent aux plus vives inquiétudes des riverains, ont été la densité de logement, le stationnement et les accès au site en termes de voirie.



Photo prise lors du parcours commenté, 26/02/2010, source : Toits de Choix

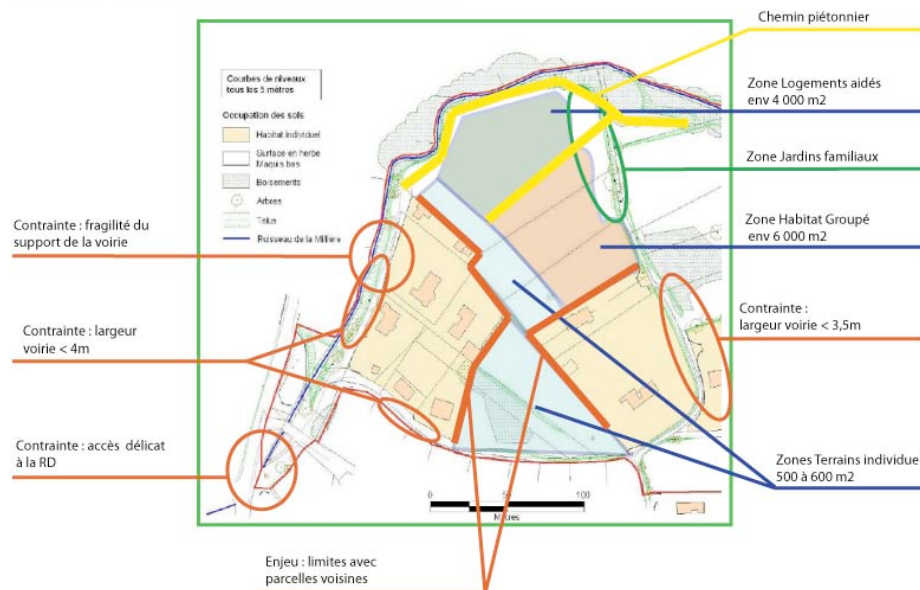
En réponse au cadre donné et selon la volonté des habitants, voici les orientations qui ont été proposées :

- La densité résidentielle minimale de 40 logements sur 2,4ha a été approuvée, avec deux places de stationnement par logement. En conservant la répartition d'un tiers en accession libre, un tiers en habitat groupé en auto promotion et un tiers en logement aidé, les participants et professionnels s'accordent sur la distribution suivante : 12 parcelles individuelles de 500 à 600 m², soit entre 6 000 et 7 000 m² utilisés, 14 logements en habitat groupé avec un COS de 0,2, soit environ 6 000 m² et 14 logements aidés avec un COS de 0,3 à 0,35, soit environ 4 000m².
- L'aménagement d'un chemin piétonnier en bordure nord le long du cours d'eau.

- La requalification des accès routiers et la création de voies internes en limitant l'impact sur les habitations environnantes et à venir, par une voirie simple inspirée d'une forme rurale, permettant une circulation partagée pour les différents usagers.
- Des noues végétales pour la récupération d'eau pluviale.
- Le recours à l'énergie solaire tant dans les constructions que dans l'aménagement de l'espace public : un éclairage public discret et économe.
- Un espace réservé pour une activité commune telle que le jardinage : potager commun aux habitants des Terres Blanches, à réaliser ultérieurement.

Ces points montrent l'importance de la démarche intégrée entre aménagement, urbanisme et architecture. Ici, l'impact paysager est un point crucial de la réussite de l'opération. Pour retranscrire les conclusions de la concertation, un schéma a été réalisé. Le dossier complet du déroulement et des résultats de cette partie de l'étude est placé en annexe de mémoire.

Zac des Terres Blanches - Pierrevert Résultat des Ateliers participatifs 2010



Carte synthétisant les éléments des ateliers participatifs, source : Toits de Choix, mai 2010

Un comité de pilotage en interne entre l'équipe professionnelle, l'EPF PACA (propriétaire du terrain) et le chargé de mission de la mairie, a permis d'avancer sur l'état de faisabilité du programme. Suite à cette réunion, il en ressort que le nombre de logements est porté à 42. En effet par souci d'équilibre financier, la partie dédiée à l'accession libre s'est vue augmentée de 2 logements. Ainsi chaque partie [accession libre, HGA et logement aidé] est prévue pour 14 logements. Les autres points ont été approuvés par l'équipe professionnelle comme par les représentants de l'EPF PACA et de la mairie. En vue de la réalisation d'un « quartier éco-durable », l'équipe mandatée réalisera un cahier des charges comprenant des prescriptions écologiques en termes d'aménagement et de construction des logements. Ces indications seront peut-être à l'origine de modifications des documents d'urbanisme, qui pourront être insérées dans le Plan Local d'Urbanisme, en cours d'élaboration. A partir de ces données, l'équipe professionnelle doit élaborer des propositions d'aménagements à travers un plan de masse d'intentions. Ces différents scénarii seront présentés lors d'une commission municipale à la fin du mois de septembre. La variante retenue sera ensuite communiquée aux citoyens lors d'une dernière réunion publique qui viendra clore l'étude urbaine participative. Un schéma de zonage et une première simulation de plan de masse ont été élaborés durant l'été 2010. Les documents sont en attente de validation par le Conseil Municipal.

Le logement aidé aux Terres Blanches

Concernant le logement aidé, prévu dans le programme initial de la municipalité, un travail de pédagogie a été mené par rapport aux représentations et réalités du logement social. Certains riverains craignaient une forme urbaine invasive d'habitat et une dégradation du cadre de vie. Ces réactions s'expliquent par les connotations péjoratives qui entourent encore l'habitat collectif. Au cours des ateliers thématiques, il a été rappelé que 80% de la population française est éligible à l'attribution de logement social, des exemples de réalisations de logements aidés sous forme de petit collectif et d'habitat individuel dense ont été présentés.

Par ailleurs, dans un souci de continuité physique et de cohésion sociale avec la densité urbaine et processus participatif de l'habitat groupé, l'équipe professionnelle a tenu à ce que

la partie dédiée au logement aidé soit traitée de façon similaire à celle destinée à l'auto promotion. Ainsi, Toits de Choix a fait la proposition de créer un montage en SCIAPP, Société Civile Immobilière d'Acquisition Progressive à la Propriété. Le montage nécessite qu'un bailleur social porte le projet. Cette forme d'accession est intéressante dans le cas de Pierrevert car elle permet d'élaborer le programme avec les futurs habitants, ce qui assure une cohérence par rapport à la démarche d'habitat groupé et qui évite la rupture morphologique et ségrégation socio-spatiale souvent marquée entre différentes opérations de logements. Ici, la volonté d'une qualité architecturale optimale s'applique donc aussi au logement aidé.

A ce jour deux bailleurs ont été sollicités mais aucun accord n'est encore avéré. Par ailleurs, l'une des solutions envisagées pour les phases opérationnelles est que l'aménageur de l'ensemble de la zone soit le bailleur social.

La formation du groupe d'auto promoteurs

Comme nous l'avons vu plus haut, la plupart des projets d'habitat groupé commencent par la formation d'un groupe qui cherche ensuite un terrain, une fois que le collectif est constitué. Malgré l'investissement et les efforts fournis par les particuliers, ce cheminement est parfois long et éprouvant. La recherche du foncier marque une rupture dans la dynamique lancée par le groupe. Le projet d'habitat groupé à Pierrevert se distingue de la majorité des expériences d'habitat groupé en France qui viennent souvent des particuliers sans être appuyées par les collectivités territoriales. Ici, c'est la mairie qui a enclenché la mise en œuvre du projet sur la commune. Le groupe d'auto promoteurs s'est créé à partir du terrain grâce à un portage politique affirmé auprès de la population locale. Dès que le dispositif de participation a été mis en place, plusieurs personnes aspirant à vivre en habitat groupé sont venus contribuer aux ateliers thématiques. Un noyau dur de foyers s'est alors formé, ce sont en quelque sorte les moteurs du groupe. Lorsque le sujet des espaces mutualisés a été abordé, une personne a montré que ce sont les activités communes entre les habitants qui créeront une vie collective. Les participants ont ainsi réfléchi à une activité pouvant fédérer le lien social à l'échelle du quartier. C'est comme ça que l'idée du potager partagé est née.

L'inscription spatiale des pratiques sociales trouve un appui sur les espaces et équipements collectifs. L'un des points primordial de l'habitat groupé, et aussi un défi à relever, c'est de pouvoir gérer l'articulation entre espaces privés, (vie privée, intimité, indépendance) et espaces collectifs, (convivialité, échanges, dialogue).



Photo travail d'un groupe d'auto-promoteurs

La médiatisation du projet

La médiatisation d'un projet pilote sur l'habitat groupé en auto promotion est nécessaire pour rendre visible la faisabilité d'une telle opération et les conditions de sa réussite. Cette communication a pour but de promouvoir la démarche HGA et quartier durable et de tendre à sa reproductibilité. A Pierrevert, la presse locale s'est saisie du sujet lors de l'étude urbaine participative.

Un mémoire contribue également à la médiatisation du projet, et plus largement à la communication autour des processus coopératifs aux échelles du logement et du quartier. Le document participe à la promotion de la combinaison entre habitat groupé en auto promotion et quartier durable. L'intérêt du stage effectué à Toits de Choix sur l'habitat groupé et l'aménagement participatif était de démontrer la pertinence d'associer ces deux approches en vue d'un développement urbain durable du territoire.



Photo de groupe, particuliers, élus, professionnels aux Terres Blanches

Source : Photothèque de Pierrevert

Les leviers à actionner pour développer l'habitat groupé en France

L'habitat groupé est une figure neuve dans l'offre de logements en France. Pour favoriser son développement, plusieurs leviers sont à actionner :

- La sensibilisation auprès des particuliers est nécessaire pour faire émerger des aspirations à la cohabitation.
- La formation des élus et professionnels du bâtiment s'avère indispensable pour faire connaître la démarche, démystifier les représentations et les à priori qui entourent l'habitat collectif et les formes de cohabitation.
- Engager des stratégies d'action avec les élus et les professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme pour créer les conditions favorables à la concrétisation des projets HGA. Cela peut se traduire par un appel à idées sur les formes novatrices et durables de l'habitat et l'intégration des démarches coopératives dans les Programmes Locaux de l'Habitat, par exemple.
- La constitution d'un corps de métiers spécifique est une des priorités pour que ces démarches soient appuyées par un champ professionnel adéquat et compétent en la matière.
- Intégrer cette pratique aux opérations de projets urbains durables, que ce soit pour de la construction neuve, de la réhabilitation ou de la rénovation, de façon à diffuser et démocratiser l'habitat groupé.
- Favoriser un dispositif participatif qui transcende l'échelle du logement pour permettre le glissement vers des entités plus larges, le quartier, la commune, l'intercommunalité. En effet, l'intégration des différentes échelles est un facteur de pérennisation des projets et de cohérence socio-territoriale.

Conclusion

Cette mission a permis de mettre en évidence que la participation citoyenne à la planification urbaine est un levier d'action du développement durable. Cet exemple illustre la possibilité et l'intérêt d'intégrer la coproduction entre élus, professionnels et habitants aux études de faisabilité, en vue d'un projet partagé.

Le concept de développement durable contient trois dimensions, correspondant aux champs du social, de l'environnemental et de l'économique. L'association de ces paramètres engendre trois interfaces, renvoyant aux notions du viable, du vivable et de l'équitable. La qualité durable d'un projet naît de leur interaction et suppose une réponse à l'ensemble des champs alors imbriqués. L'aspect social et sociétal, qui concerne à la fois les interactions entre individus et le mode organisationnel d'une société en général, est souvent éludé de projets qui affichent une prédilection pour les questions environnementales et économiques, sans accorder un réel traitement à cette composante. Or, « on parle de développement durable intégré quand sont atteintes simultanément l'équité sociale, l'efficacité économique et l'amélioration de l'environnement, dans un souci d'équilibre entre les dimensions, le tout garanti par une concertation élargie ». Il s'agit donc bien d'un élément intrinsèque au développement durable, dont l'omission vient discréditer et remettre en cause la durabilité prétendue d'un projet.

L'intérêt de l'habitat groupé en auto promotion et de l'aménagement participatif est de placer la société civile au cœur du projet, en tant que véritable acteur du territoire. Ces pratiques questionnent le rôle de la population locale dans la fabrique des territoires.

Parce qu'il permet d'intéresser le citoyen aux questions concrètes d'urbanisme à l'échelle du quartier et de la ville, l'aménagement participatif se révèle comme levier efficace de la coproduction entre élus (le pouvoir politique), professionnels (le savoir-faire technique, scientifique et savant), et citoyens (l'expertise d'usage, la culture populaire). De la participation active de la population à la planification urbaine, il en va de la gestion et de l'avenir des territoires car l'association du développement durable aux pratiques de l'urbanisme est la condition sine qua non du projet urbain participatif et durable. La notion de projet urbain elle-même, contrairement au plan, induit une démarche systémique qui

suppose un portage politique avéré. C'est pourquoi le soutien des collectivités envers les démarches participatives s'avère indispensable à l'aboutissement et à la réussite dans le temps de projets coproduits.

La participation citoyenne aux différentes échelles du territoire, du lieu de vie au territoire national, en s'intéressant à l'état mondial, est un acte politique par excellence, qui incarne à merveille l'adage du « penser global, agir local ». La participation citoyenne, du lieu de vie à la Cité, est une nécessité pour un habitat, un quartier et une ville durables. Inscrites de façon simultanée aux échelles du logement, du quartier et de la commune, les démarches participatives acheminent les politiques urbaines vers le quartier et la ville durables. C'est pourquoi il importe d'incorporer une participation efficiente aux projets d'éco-quartiers qui sont au « point de rencontre entre l'art de construire des bâtiments durables et l'art de gérer une ville durable », comme le dit si bien Pierre Lefèvre. L'art de gouverner durablement un territoire consiste, à travers la coproduction et l'interaction permanente entre l'ensemble des acteurs, à partager le pouvoir de décision avec ceux qui y vivent et y vivront. C'est dans ce contexte que la participation citoyenne apparaît comme nouveau paradigme de l'action publique et des politiques urbaines.

Dans le contexte actuel de crise généralisée, tant sur le plan économique et écologique, que social, l'HGA apparaît comme solution novatrice pour un habitat durable. C'est ce qui en fait une solution adaptée à la situation actuelle par rapport au logement, au lien social et à la ville durable, qui sont désormais des enjeux majeurs pour l'humanité, puisque plus de la moitié de la population mondiale est urbaine. Les démarches de coopération dans l'habitat et dans la gestion territoriale sont un vecteur d'amélioration des conditions de vie des populations. Dans les pays du nord comme du sud, ces alternatives au logement témoignent d'une capacité de résilience des groupes d'individus face aux chocs et perturbations entraînés par la situation actuelle. C'est pourquoi ces courants présentent de réels potentiels pour les avantages qu'ils génèrent : économies d'échelles, mutualisation d'espaces et de biens partagés, habitat sain, écologique et durable, solidarité, échange et convivialité dans des activités communes. L'auto promotion dans le secteur du logement est un moyen de réappropriation de l'habitat par les personnes qui y vivent.

Le logement est l'épicentre de l'action individuelle et collective, il est le point d'accroche des démarches de participation. Le quartier fait le pont entre les échelles du logement et de la ville. Ainsi, associer les démarches d'habitat groupé en auto promotion, d'aménagement participatif et de développement durable permet d'initier de véritables projets urbains participatifs et durables.