

L'HABITAT PARTICIPATIF

RETOUR D'EXPÉRIENCE D'UN OPÉRATEUR :



1. Participer ... à quoi ?
2. Diversité des approches possibles
3. Difficultés à maîtriser
4. Le modèle le plus courant actuellement
5. Une approche différente : UNANIMM

participer... mais à quoi ?

"participatif"

= être **acteur**

- de la conception
- de la construction
- de la gestion
- du vivre ensemble
- du devenir de l'immeuble

+ être **responsable**



participer... mais à quoi ?

deux voies possibles :

la voie individuelle

faire "sa" maison

autoconstruction
maison écologique
maison autonome
maison d'architecte

...

les démarches collectives

pour gagner une part d'autonomie,
de **souveraineté** sur :

- *la conception*
- *la construction*
- *la gestion*
- *le vivre ensemble*

...

= **l'habitat participatif**
sous toutes ses formes

1. Participer ... à quoi ?
2. Diversité des approches possibles
3. Difficultés à maîtriser
4. Le modèle le plus courant actuellement
5. Une approche différente : UNANIMM

les curseurs

1_ Statut d'occupation <=> montage opérationnel

<i>approche</i>	"auto-promotion"		"coopérative d'habitant"
<i>voie d'accès</i>	acquisition par vente (SCCCV)	acquisition par attribution (SCIA)	détenteur de parts sociales (coopérative)
<i>statut final d'occupation</i>	propriétaire en co-propriété		locataire en coopérative

les curseurs

2_ **Ambition sociétale**

- importance donnée au projet de vie collective
- recherche d'une homogénéité de styles de vie ... ou pas
- recherche de mixité sociale et/ou inclusion de publics "fragiles"... ou pas
- espaces collectifs + ou - importants ... ou aucun
- accès mis sur la non-spéculation ... ou pas

les curseurs

3_ Importance de la **personnalisation des logements**

- conception architecturale "à la carte" ... ou personnalisation limitée

les curseurs

4_ Préférence donnée à certaines **approches constructives**

- "éco-construction" ... un peu / beaucoup / pas du tout

les curseurs

5_ Part laissée à **l'auto-construction**

- un peu / beaucoup / pas du tout ...

les curseurs

6_ Attitude vis-à-vis de **l'intervention de professionnels**

en particulier "assistance à maîtrise d'ouvrage", "accompagnateurs" ...

- de l'autogestion maximale à la professionnalisation très poussée

les curseurs

- 1_ Statut d'occupation \Leftrightarrow montage opérationnel
- 2_ Ambition sociétale
- 3_ Importance de la la personnalisation des logements
- 4_ Préférence donnée à certaines approches constructives
- 5_ Part laissée à l'auto-construction
- 6_ Attitude vis-à-vis de l'intervention de professionnels

Tous ces curseurs peuvent se positionner indépendamment...

Combinaisons infinies, il n'y a pas "une" méthode...

les curseurs

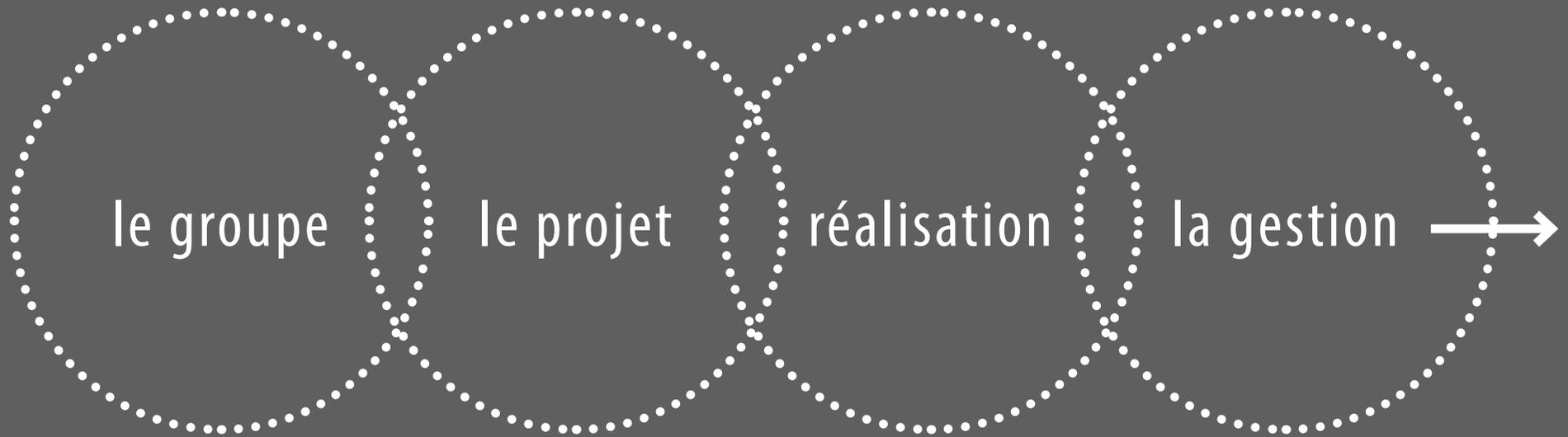
En plus : évolution des pratiques des **acteurs traditionnels** :

- chez certains promoteurs privés ou sociaux (accession sociale) : élargissement des possibilités de choix et/ou prise en compte de la maîtrise d'usage (AMU)
- tentatives également en locatif social ...

1. Participer ... à quoi ?
2. Diversité des approches possibles
3. Difficultés à maîtriser
4. Le modèle le plus courant actuellement
5. Une approche différente : UNANIMM

là où ça coince...

4 "familles" de problématiques ... à traiter



là où ça coince...

et 4 défis essentiels à affronter :

1_ la durée

2_ le coût

3_ la complexité

4_ le risque

là où ça coince...

il y a des "modèles" qui émergent ...

- représentent à chaque fois un "point d'équilibre" entre curseurs
- combinent un ensemble de solutions pratiques
- présentent davantage de chances de succès

1. Participer ... à quoi ?
2. Diversité des approches possibles
3. Difficultés à maîtriser
4. Le modèle le plus courant actuellement
5. Une approche différente : UNANIMM

le modèle le plus courant actuellement

1 Statut d'occupation

propriétaire-occupant

2 Ambition sociétale

**"vivre-ensemble" au niveau de groupes assez homogènes
parfois inclusion de publics "autres"**

**3 Accent mis sur la
personnalisation des
logements**

important

**4 Accent mis a priori sur
certaines approches
constructives**

en général, motivation pour "éco-construction"

**5 Part laissée à l'auto-
construction**

en général réduite

**6 Attitude vis-à-vis
de l'intervention de
professionnels**

très variable

le modèle le plus courant actuellement

- convient à la réalisation d'opérations de **petite taille** (3-10 logements)
- développement récent (moins de 10 ans) mais **filiation** avec mouvement ancien ("habitat groupé autogéré", dans les années 1970-80)
- modèle relayé par des **associations** dans plusieurs régions
- modèle **reconnu**
 - prioritairement visé par les appels à projet des municipalités
 - source d'inspiration pour la loi ALUR (cf "sociétés d'autopromotion")
- obstacle essentiel : accès au **foncier** partiellement réglé par les "appels à projet" des municipalités

le modèle le plus courant actuellement

Principe des "**appels à projet**" des municipalités (Strasbourg, Grenoble, Paris ...)

- les villes réservent des terrains
- appels à projet à destination de groupes déjà constitués
- mise en concurrence des groupes
- terrain attribué au groupe "mieux-disant"
(critères : qualité du projet architectural + projet collectif)
- réduction de prix selon critère de "qualité environnementale"
- partenariat avec des associations pour accompagnement

1. Participer ... à quoi ?
2. Diversité des approches possibles
3. Difficultés à maîtriser
4. Le modèle le plus courant actuellement
5. Une approche différente : UNANIMM

une approche différente :



objectifs :

- "**banalisation**" de l'autopromotion
- alternative à la promotion classique, ciblant des particuliers "non-militants"
- montage d'opération compatible avec les temporalités des opérations d'aménagement (ZAC)
- à terme : pouvoir remplir des ZAC entières ... comme en Allemagne

c'est un "rêve d'urbaniste" ...

une approche différente :

dans 2 villes allemandes, des **quartiers entiers** remplis avec de l'habitat participatif



une approche différente :



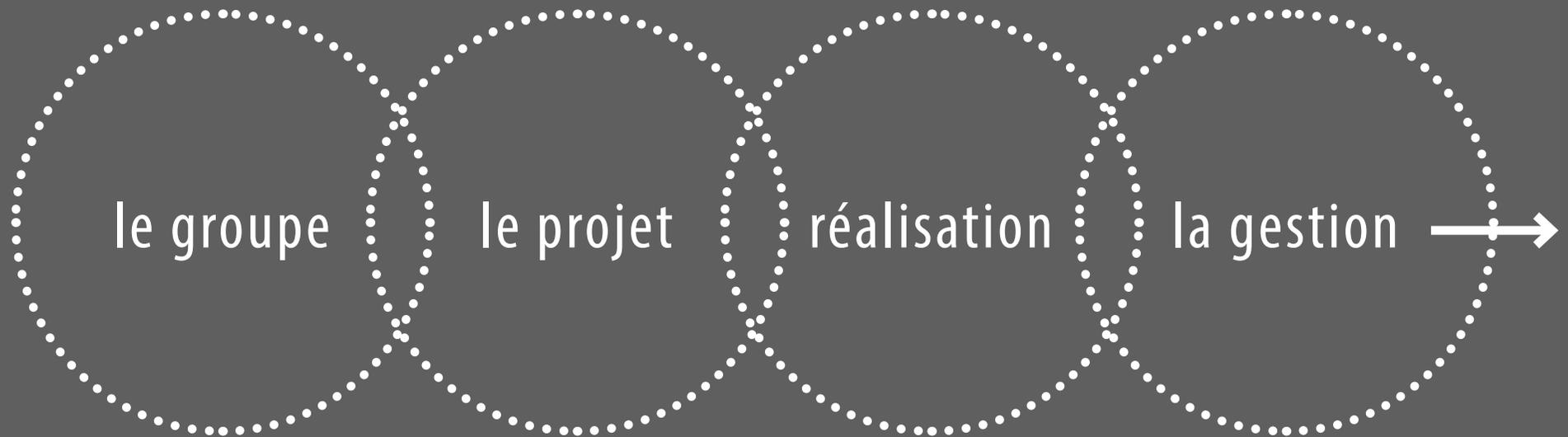
process complet d'animation + montage
prise en charge professionnalisée dès l'origine, jusqu'à la fin

- pour assurer le travail indispensable de gestion de projet
- pour rassurer les participants et tous les partenaires
- pour assurer à tous les participants l'équité :
accès égal à l'information / possibilités égales de choix et d'expression...
- pour "abaisser" le seuil minimal de disponibilité requis

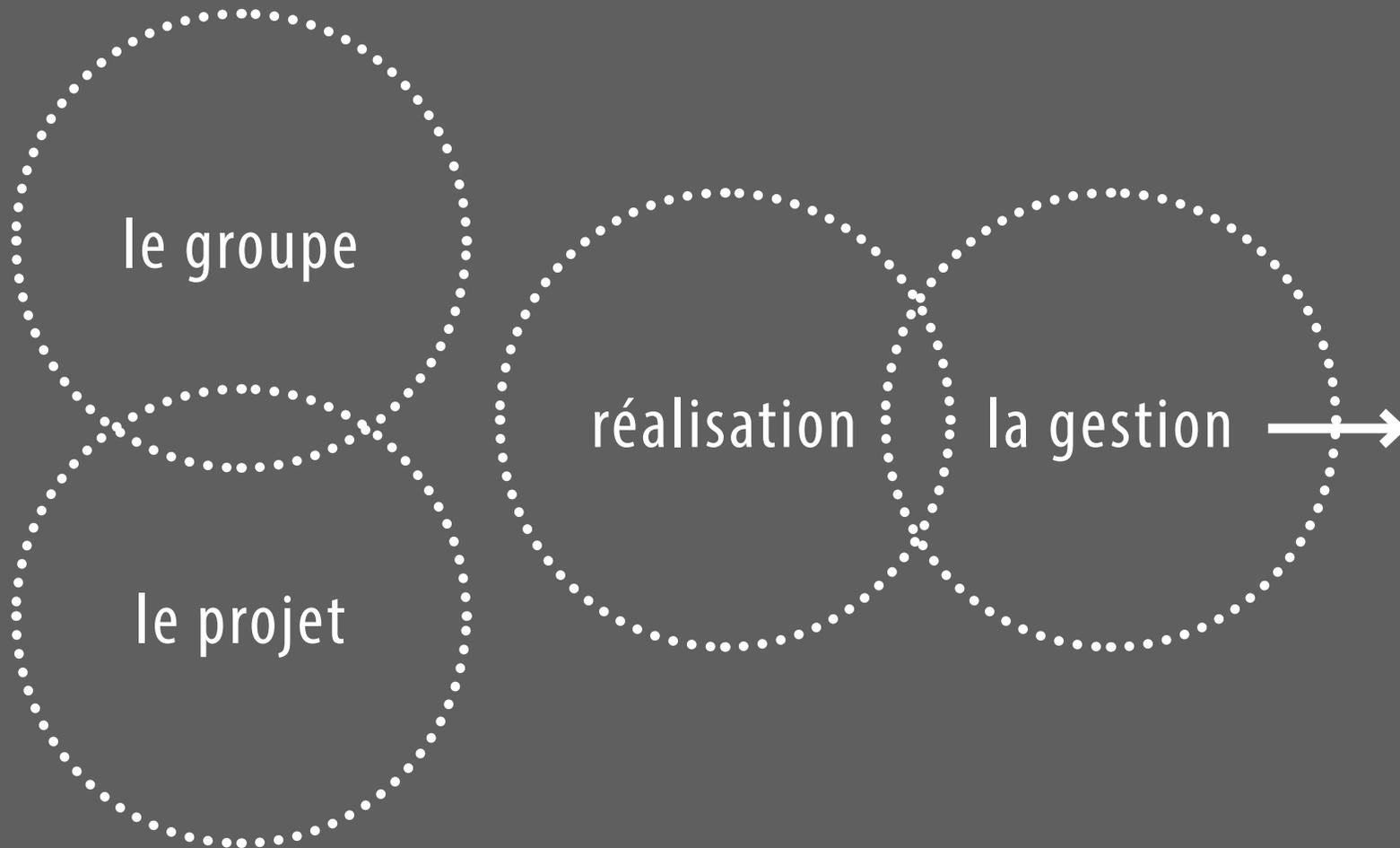
une approche différente :



ça résoud beaucoup de problèmes ...



une approche différente :



K'hutte ... prototype d'Unanimm

K'hutte 2010-2015





K'hutte

Projet **1745 m²** de SHAB, 23 "lots"

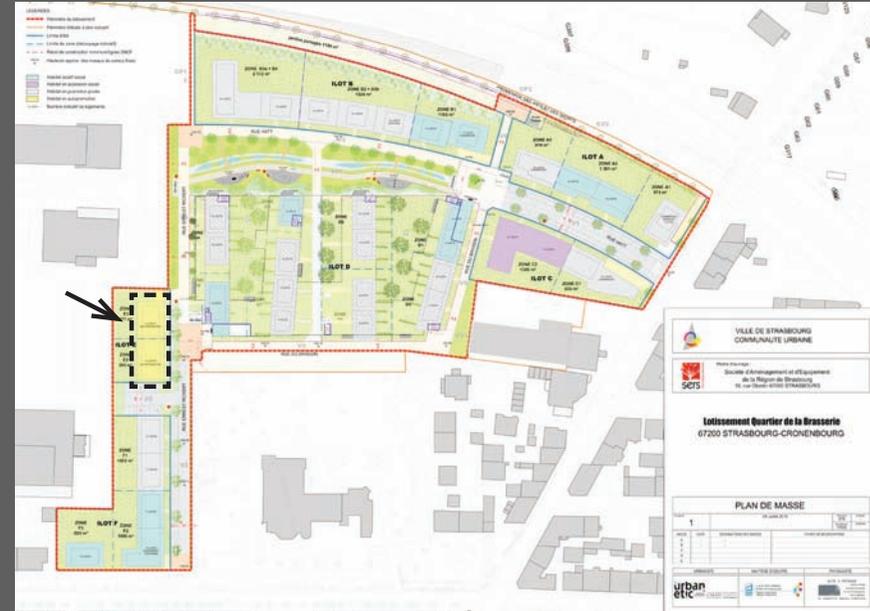
- 9 logements propriétaires-occupants
- 5 logements destinés à la location
- 2 locaux professionnels :
1 agence d'architecture + 1 ONG
- 1 logement pour séjours touristiques
- 4 résidences secondaires ou "pied-à-terre"
-  2 logements (T2 + T5) pour personnes handicapés (traumatisés crâniens)

Comment ça marche ?

Point de départ :

le **terrain**, avec une option

+ une "étude de faisabilité" ...



Comment ça marche ?

Puis des rencontres **individuelles** :

- l'architecte et nous faisons la meilleure synthèse possible des demandes individuelles

=> **mise au point de l'esquisse**
(versions successives)





Comment ça marche ?

Lorsque :

- la forme générale du bâtiment est "calée"
- les 2/3 des surfaces sont pré-réservées ...
- ... avec des plans + des prix individuels

=> **création d'une SCCC**



Comment ça marche ?

Des "ateliers" pour :

- expliquer les contraintes techniques
- proposer des alternatives
- débattre et faire des choix collectifs

= phase de mise au point collective



Comment ça marche ?

Lorsque :

- on est complet
- PC obtenu
- + projet au point
- + entreprises sélectionnées

=> **vente des lots par VEFA**

=> acquisition du terrain



Comment ça marche ?

et après c'est parti ...



K'hutte ... prototype d'Unanimm



Deux projets en cours, dans l'agglo. de Strasbourg



Strasbourg, Quartier Danube
18 logements
travaux en cours



Illkirch-Graffenstaden
17 logements
standard "passif"
démarrage travaux début 2019

Une opportunité manquée à Valmondois (95)



L'HABITAT PARTICIPATIF

RETOUR D'EXPÉRIENCE D'UN OPÉRATEUR :

