

Démarches participatives d'habitat...



...Un tour d'horizon

L'atelier Blanc



Sommaire:

Note d'intention	4
Pourquoi ce guide et pour qui ?	5
Démarches participatives d'habitat ?	7
Volet 1 : Une monographie: L'Isle Arné, un quartier de village en écoconstruction	
1. Le décor	8
2. La mise en oeuvre	19
3. L'évolution	32
Volet 2 : Démarches participatives d'habitat: Des points de repères pour comprendre	
1. Historique et définitions	45
1.1 Historique	46
1.2 Les grandes familles d'habitats participatifs et les dérives	48
1.3 Points de repères et perspectives	53
2. Des exemples concrets	54
2.1 Andelsamfumdet	54
2.2 Le chênelet	56
2.3 Mange Pomme	58
2.4 Verfeil sur Seye	59
2.5 Une vue d'ensemble	60
Volet 3 : Méthodes et ressources	
1. Pourquoi ces démarches? Pour qui et comment	62
2. Comment faire ses choix ?	66
2.1 Définir son projet, la charte, les règles	66
2.3 Choisir une structure juridique	68
2.4 Partenariats et financements	71
3. Perspectives	72
En guise de conclusion...	74
Bibliographie	75

Note d'intention

Rendre visible

Au travers de ce tour d'horizon, l'association L'atelier blanc souhaite contribuer à rendre visibles les démarches participatives d'habitat qui se développent dans le monde par le biais de réseaux divers (habitat groupé, écovillages, coopératives d'habitants, éco-construction, etc.).

Mutualiser des expériences

Ce document a été produit par L'atelier blanc pour l'association Pied à terre en Gascogne, à L'Isle Arné (Gers), dans le cadre d'une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de bâtiments locatifs en éco-construction.

Il est, ainsi, une invitation à découvrir et à partager les autres expériences menées par les membres de L'atelier blanc qui seront présentées tout au long de l'ouvrage.

Développer des coopérations

Il s'intègre aussi dans un programme de coopération inter-Pays financé par des fonds européens Leader et co-financé par des fonds des collectivités locales (Région Midi Pyrénées pour cet ouvrage).

Dans le cadre de ce programme, les Pays de Haute Mayenne, Fougères, Alençon et Portes de Gascogne ont travaillé ensemble pendant deux ans sur la notion d'habitat durable, et ont soutenu des actions sur les écoquartiers : bâtiments à haute performance énergétique, sensibilisation aux économies d'énergies, formations des professionnels et du grand public.

Plus d'informations: www.habitatdurable.info



Pourquoi ce guide et pour qui ?



L'association L'atelier blanc s'intéresse depuis plusieurs années aux démarches coopératives liées, notamment, à l'habitat. Au travers de recherches, visites et actions de sensibilisation, l'association participe à la mise en place d'outils, d'un centre de ressources et de lieux d'échanges.

A l'occasion de ce guide, l'atelier blanc relate l'histoire d'un projet d'éco-quartier à L'Isle Arné, dans le Gers, dans lequel il fut directement impliqué. Le bilan de cette aventure et les rencontres avec d'autres projets en Europe et au Québec sont autant de précédents dans l'élaboration d'une « histoire commune des démarches participatives d'habitat ».

Pourquoi ce guide?

Les histoires se poursuivent et se tissent collectivement.

La mise à disposition d'outils d'analyse et le recensement des données facilitent l'accès aux nouvelles pratiques de coopération, à l'échange, voire à l'innovation.

Le récit de ces différentes expériences montre que la participation des usagers à l'élaboration et à la vie collective de leur habitat est possible.

Lorsque les projets échouent sous leur forme initiales, comme dans le projet d'éco-quartier de L'Isle Arné, il est intéressant de s'arrêter sur ce qui fonctionne ou pas, afin d'en tirer une analyse et d'en dégager quelques clés pour avancer dans la voie d'une coopération « heureuse ».



Pourquoi ce guide et pour qui ?



Si toute expérience est unique, comprendre, au moins partiellement, ce qu'ont vécu les autres, permet d'éclairer ce que l'on vit sous un autre angle et d'amener un regard différent.

Il n'y a pas de méthodologie qui permette la réussite d'un projet participatif mais des outils qui donnent quelques clés et qui invitent à la réflexion.

D'autre part, on verra, dans ce guide, que la notion d'éco-construction, intimement liée aux projets d'habitats participatifs, va au delà de la simple utilisation de matériaux sains. Elle suggère d'autres propositions et d'autres méthodes pour aborder le bâti. C'est une donnée fondamentale dans l'élaboration des différents projets.

Ce manuel s'adresse à :

- Ceux qui ont contribué, de près ou de loin, à la construction du projet de L'Isle Arné, afin qu'ils aient une vue d'ensemble du projet et pour qu'ils prennent leur place dans l'histoire des démarches participatives d'habitat.

- Ceux qui veulent se lancer dans la démarche. Ce manuel est un outil qui les aidera, peut-être, à organiser leur projet et qui leur fournira quelques informations pour répondre à leurs questions.

- Ceux qui souhaitent soutenir ou accueillir de telles démarches et qui veulent en connaître les atouts et les limites.

- Aux rêveurs, aux chercheurs, aux curieux. A tous ceux et celles chez qui de telles initiatives suscitent de l'intérêt...



Démarches participatives d'habitat ?



Pourquoi la participation ?

La pression sur l'accès au foncier et le rendement financier induisent la sectorisation des décisions et rendent les projets d'aménagement des zones d'habitat de plus en plus éloignés de l'intérêt général et de celui de l'utilisateur.

En réponse à ce problème, le désir de participation permet de définir un intérêt commun, il incite à la construction collective, il renforce la créativité, il démultiplie les forces d'action et de production. L'individu peut s'autonomiser, et s'impliquer dans ce qui le concerne de la vie de la cité. Cela peut, aussi, permettre aux élus de mieux répondre aux besoins réels des administrés.

« La participation » génère une nouvelle culture, de nouveaux usages, qui améliorent la vie locale.

Comment alimenter cette culture de la participation dans un contexte où une autre culture, celle de l'individualisme, reste fortement implantée et alimentée ?

Pourquoi l'éco-construction ?

Préserver

Dans un contexte de monopolisation des ressources et de dégradation de la qualité de l'environnement, l'éco-construction propose des solutions concrètes pour réduire les pollutions liées au secteur du bâtiment.

Elle tend à préserver la santé des personnes concernées par l'action de construire, à réduire la consommation des ressources non renouvelables, à privilégier les matériaux locaux,

à maintenir le libre accès aux savoirs et aux techniques pour tous.

Elle prend en compte la capacité du lieu à accueillir une construction et envisage tous les échanges entre le terrain et le bâti durant son cycle de vie.

Débattre

L'éco-construction évolue avec les expériences vécues par ses acteurs et les prises de consciences qu'ils en tirent. Contrairement à la construction industrielle, elle propose le débat sur la disparition de la diversité des techniques et des savoirs, la notion de croissance et le partage des richesses. Enfin, elle redonne sa place à l'expérience humaine dans un monde où les certitudes évoluent.

Plus d'informations: www.habitat-participation.be



1. Le décor

1.1 Le contexte d'élaboration du projet	9
1.2 La proposition de G.Vivès	10
1.3 Les conditions, l'échange, les rêves et les envies	11
1.4 Les motivations de l'association <i>Pied à terre en Gascogne</i>	12
1.5 <i>L'atelier blanc</i> et <i>ARESO</i>	13
1.6 Une étude de faisabilité	14
1.7 La politique locale en terme d'habitat	15
1.8 La commune de L'Isle Arné	16
1.9 Synthèse : Les participants et le projet	17



1. Le décor 1.1 Le contexte d'élaboration du projet

Au cours de l'année 1996, Gérard Vivès et Martine Moulet créent l'association **Pied à terre en Gascogne**. L'objectif est de développer des stages de formation aux techniques de la terre crue et de la chaux.

En décembre 2002, Gérard Vivès, ancien paysan et, désormais, maçon et briquetier de terre crue, présente, le terrain dont il vient d'hériter, lors d'une réunion de l'**Association Régionale des Eco-Constructeurs du Sud Ouest (ARE-SO)**.

Ce terrain se situe au coeur du village de l'Isle Arné, il mesure 25 000 m² et comprend un pré

bordé de haies et d'un ruisseau. Dans sa partie basse on trouve la maison de famille de Gérard Vivès, bâtie du XIX^{ème} siècle, abandonnée depuis de nombreuses années. Elle est, comme on a coutume de dire, « dans son jus », c'est-à-dire qu'elle n'a pas subi de rénovation avec des matériaux contemporains (ciment, isolants en laines minérales ou fenêtres PVC). À côté, se trouve une grange en ruine dont il reste trois murs en pierres.

Ce terrain n'est pas encore défini comme viabilisable.

Crée en 2002, l'Association Régionale des Eco-Constructeurs du Sud Ouest (ARESO) propose aux éco-constructeurs, à cette époque encore assez isolés, de se retrouver pour échanger sur leurs pratiques.

Quel est le contexte ?



Gérard Vivès



1. Le décor 1.2 La proposition de G.Vivès

Quelle est
la proposi-
tion de G.
Vivès ?

Gérard Vivès souhaite monter un projet sur ce lieu, où expérimenter des techniques d'éco-construction. Il voudrait faire vivre un espace associatif visant à promouvoir ces techniques et développer les activités de formation, tout en valorisant son patrimoine. Il se dit incompetent pour mener à bien ce projet tout seul et propose de s'associer avec des membres du réseau.

Ainsi se reconstitue l'association Pied à terre en Gascogne, autour de ce projet qui intéresse autant des personnes à la recherche d'un lieu pour construire, que des formateurs, des artisans et des éducateurs.



1. Le décor 1.3 Les conditions, l'échange, les rêves et les envies

Quelles
sont les
conditions ?
Comment
se définit
l'échange ?
Quels sont
les rêves et
les envies ?

Gérard Vives exprime ses rêves et ses envies: faire venir de nouveaux habitants, vivre avec des gens qui partagent les mêmes valeurs, se sentir moins seul.

Il précise qu'il n'a pas les moyens financiers d'investir, ni de temps à consacrer au montage du projet.

Concernant le projet d'habitat, Gérard Vives propose un prix de terrain nu. Les futurs acquéreurs auront à gérer les démarches administratives, rendre constructible le terrain et financer sa viabilisation.

Conscient de la difficulté de la tâche, il ne pose, en échange, pas de délai. Il est d'accord pour que les candidats investissent le terrain avant son changement de destination. Il donne, ainsi, la possibilité de « vivre le lieu » avant de prendre les décisions irréversibles.

Gérard Vives propose de monter le projet avec l'association Pied à terre en Gascogne (Pateg) et l'ouvre à ceux qui veulent y participer.

Il pense, également, par ce biais élargir l'activité de son gîte, distant de deux kilomètres de L'Isle Arné. Ce lieu est placé sur le chemin de Saint Jacques de Compostelle et accueille déjà les réunions de l'association Pateg dont il est le siège social.

On sait, alors, peu de choses sur les éco-villages, chacun ayant sa propre représentation d'un lieu utopique où tout est possible...

A ce moment du projet, chaque membre du groupe doit faire part de ses rêves, envies, besoins, moyens et limites.



Le gîte de G. Vivès et M. Moulet

1. Le décor 1.4 Les motivations de l'association Pied à terre en Gascogne

Quelles sont les motivations de l'association Pied à terre en Gascogne et de ses nouveaux membres ?

Les membres de l'association Pied à terre en Gascogne ont des motivations très diverses.

Pour certains, il s'agit de trouver un logement écologique qu'il ne trouvent pas ailleurs. Ils pensent que ce sera moins cher, et plus agréable de « faire à plusieurs ».

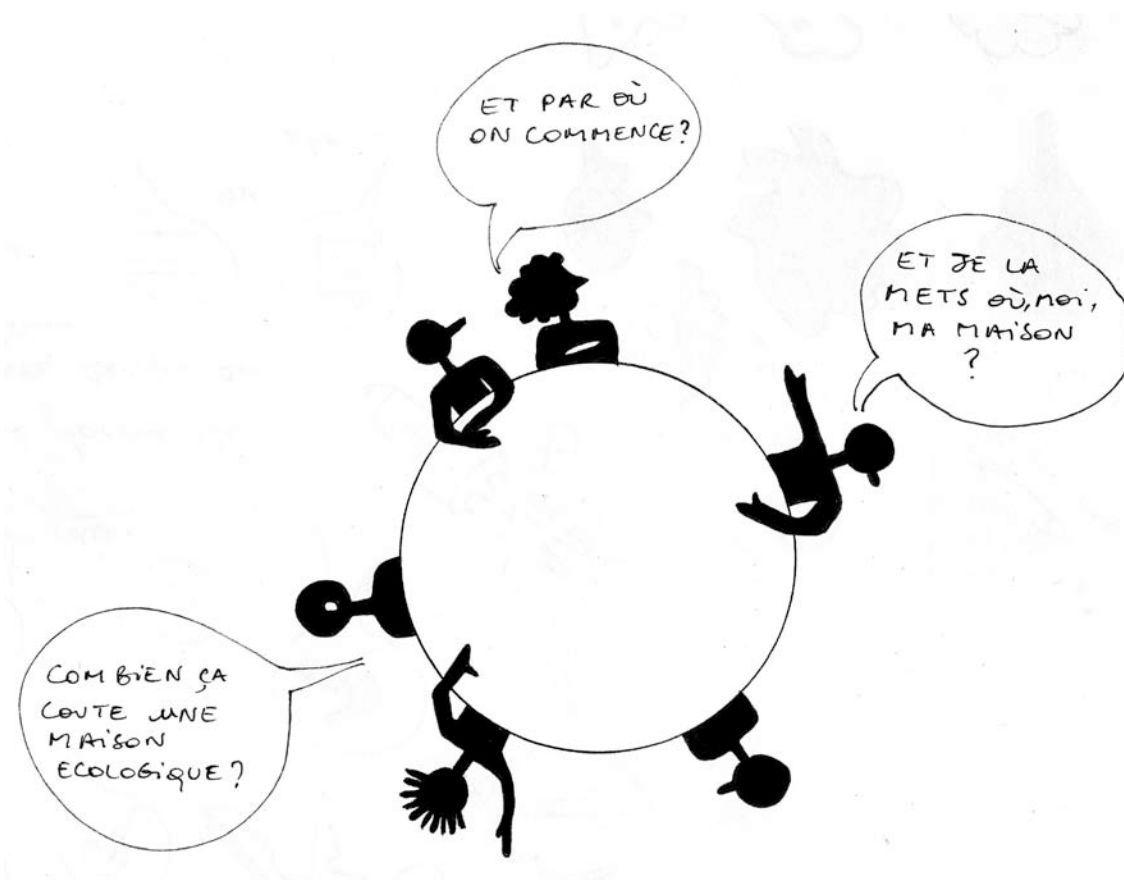
Pour d'autres, il s'agit de développer une activité professionnelle ou bénévole, ou encore de vivre une expérience unique et enthousiasmante, sans finalité précise.

On trouve aussi des éducateurs qui pensent que la construction écologique permet de réinsérer des personnes en difficulté psychologique, sociale ou économique.

Chacun porte en soi une représentation et une expérience différentes de l'écologie et du travail en collectif.

Ils amènent, également, des projets très divers : création d'un organisme de formation, d'un centre d'hébergement, d'un lieu d'accueil, de logements, et d'activités économiques.

L'association est un lieu de convergence des envies de chacun dans un projet plus global ayant pour dénominateur commun l'éco-construction et la création d'un véritable quartier intégré à la commune de L'Isle Arné.



1. Le décor 1.5 L'atelier blanc et ARESO ?

Qui sont
L'atelier
blanc et
ARES0 ?

D'autres structures s'associent au projet :

L'atelier blanc est une association de « recherche / action » sur les pratiques solidaires et, en particulier, les pratiques coopératives. Il propose de développer des outils d'accompagnement et d'animation spécifiques à ces démarches. Il apporte ses compétences en matière de gestion et de coordination de projet. Comme les autres acteurs du projet de L'Isle Arné, face à la nouveauté, les membres de L'atelier blanc apprennent « en faisant » et, pour cela, ils vont se former en d'autres lieux en Europe et au Québec.

L'association des éco-constructeurs du Sud Ouest (ARES0) est une « structure ressource » où trouver autant des informations techniques qu'un espace de débat. C'est une émanation régionale du **réseau Ecobâtir**

Deux sujets sont importants pour ARES0 dans cette expérimentation :

La formation est cruciale pour le développement de l'éco-construction car on y manque de professionnels qualifiés.

L'enjeu majeur du développement durable étant la relocalisation de l'économie, l'association s'interroge sur les possibilités et les moyens de construire des bâtiments publics avec des matériaux locaux ou issus de la tradition (enduits en terre crue, isolants en fibres végétales...) alors qu'ils ne sont pas assurables car non industriels.



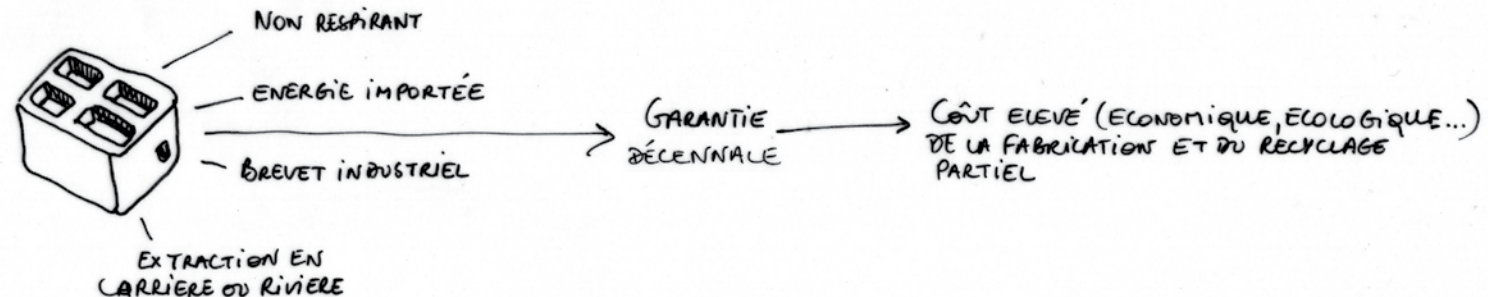
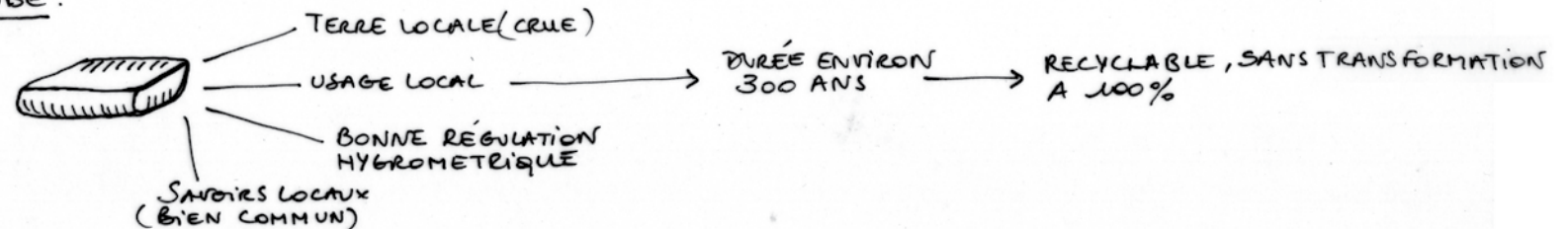
Voir les sites internet :

www.atelierblanc.asso.fr

Les chartes d'ARES0 et du réseau Ecobâtir sont consultables sur les sites :

www.areso.asso.fr

www.reseau-ecobatir.asso.fr

PARPAING :ADOBE :

Un matériau industriel ou non-industriel ? Exemple : l'adobe et le parpaing.

1. Le décor 1.6 Une étude de faisabilité

Pourquoi
une étude de
faisabilité ?

Le projet de L'Isle Arné apparaît, pour ses porteurs, comme étant d'intérêt plus général.

Il est présenté au Pays Portes de Gascogne qui finance une étude de faisabilité réalisée par Bruno Thouvenin, de L'atelier blanc, pour un montant de 13 000 €.

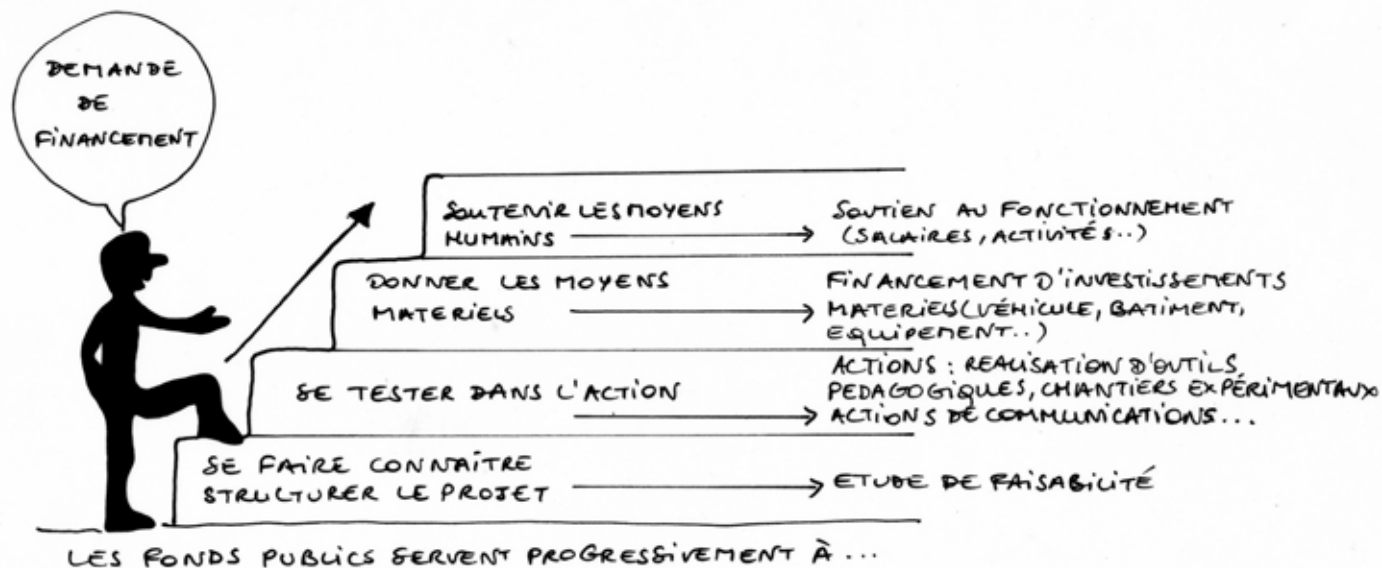
Il s'agit, dans un premier temps, au vu du caractère innovant et expérimental du projet, d'évaluer la pertinence et les possibilités de développement de ce quartier, dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales. Cela permet de préparer la phase plus ambitieuse de la construction des bâtiments.

Par ailleurs, l'étude permet de poser le plan de développement, d'évaluer les chances de réussite, les priorités. C'est aussi une première étape dans la démarche complexe de demande de financement public.



Combien ça coûte ?

L'étude a coûté 15 571 € à Pied à terre en Gascogne qui a reçu un financement Leader par le Pays Portes de Gascogne de 13 000€, l'autofinancement a été assumé par la réalisation d'un chantier formation.



1. Le décor 1.7 La politique locale en terme d'habitat

Quels sont les objectifs du Pays Portes de Gascogne ?

L'objectif du Pays Portes de Gascogne est d'équilibrer les flux économiques et migratoires dans la zone péri-urbaine ouest de Toulouse.

Il gère pour cela des fonds européens Leader encourageant les projets innovants qui seraient freinés par le contexte local.

Les actions doivent être reproductibles sur le territoire ou en lien - par la coopération - avec d'autres territoires en France ou en Europe.

Les projets, choisis par des acteurs locaux, participent à la mise en oeuvre de la politique du Pays.



Quelle politique en terme d'habitat ?

Quelle est la politique du département ?

La politique du département en terme d'habitat est de soutenir la construction de logements sociaux, particulièrement en zone rurale.

Les jeunes trouvent du travail mais ne restent pas, faute de logements de taille et de coût appropriés. D'autre part, l'offre d'activités culturelles n'est pas adaptée à leur demande et nécessite des trajets de plus en plus coûteux.

Et le Conseil régional Midi-Pyrénées ?

Au moment du démarrage du projet, le Conseil régional Midi-Pyrénées s'engageait dans le développement de la filière industrielle de la construction écologique.

La région Midi-Pyrénées souffre d'un effet d'aspiration par l'agglomération toulousaine, en terme d'équipement, de population et de budget, au détriment des zones rurales.



1. Le décor 1.8 La commune de L'Isle Arné

La commune de L'Isle Arné voit sa population augmenter, par la décision de l'équipe municipale de rendre constructibles environ 30 terrains. De 85 habitants en 2004, la population est passée à 102 habitants en 2006 et, à terme, elle devrait atteindre environ 200 personnes.

La commune n'a pas engagé la réalisation d'une carte communale. Les permis sont dépendants de la présence ou de l'extension des réseaux d'eau et d'électricité.

Elle n'a pas de réserve foncière, ce qui l'empêche d'envisager des projets structurants comme la construction d'une école, de logements sociaux, d'une place de village ou, encore, l'installation de commerces.

Cependant, on constate l'arrivée d'une population plus jeune, plus aisée et plus citadine. Il y a, de fait, un conflit d'usage entre les anciens habitants et les nouveaux venus, ces derniers ayant une activité économique urbaine.



Citation du maire :

"Je ne veux pas de clans entre les anciens et les nouveaux habitants".



Les communes volontaires peuvent être appuyées par le Conseil Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) pour définir leur projet et des aides sont possibles.
www.caue-mp.fr

Quel est le contexte dans la commune de L'Isle Arné à ce moment là ?



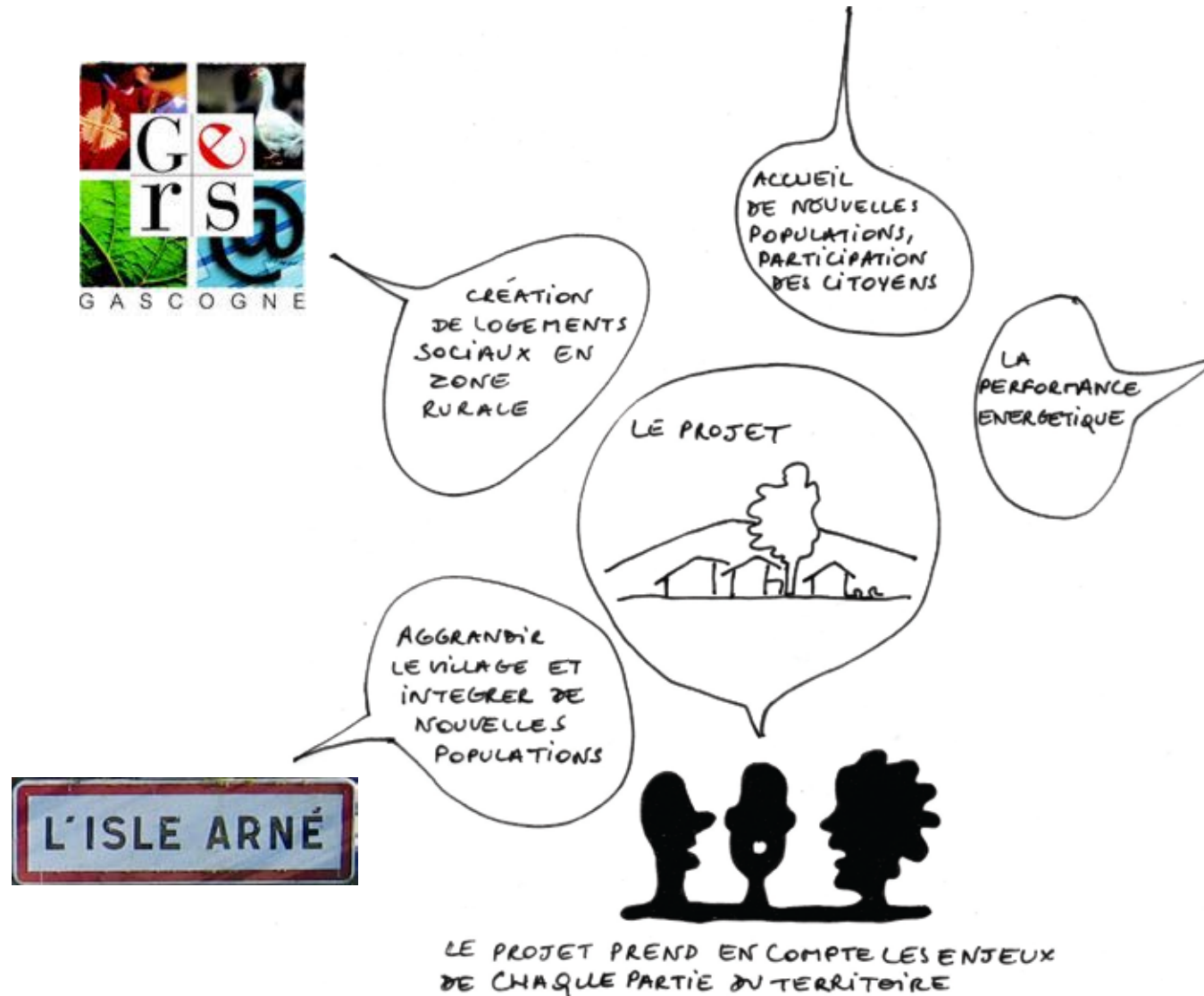
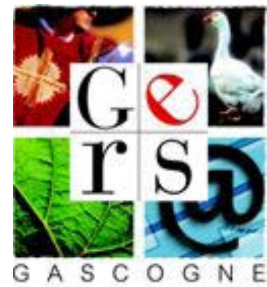
1. Le décor 1.9 Synthèse : Les participants, le territoire et le projet

Les participants déterminent les besoins, envies, moyens et limites...

	Envies	Besoins	Moyens	Limites
Propriétaire	Accueillir des nouveaux habitants Développer l'éco-construction	Valoriser son patrimoine et son activité professionnelle	Un terrain	Pas de temps et de compétences pour monter seul le projet
ARESO	Sensibiliser tous les publics. Mettre en lien les acteurs de l'éco-construction	Développer des formations qualifiantes en éco-construction	Un réseau de professionnels La capitalisation d'expériences de construction	Bénévolat Manque de compétences dans les démarches collectives
L'atelier blanc	Expérimenter et diffuser des pratiques solidaires dans l'habitat	Financer ses activités de recherche	Compétences en organisation et gestion de projets, et en construction écologique	Apprentissage de nouvelles pratiques
Candidats professionnels	Transmettre leurs savoirs Coopérer	Gagner leur vie	Compétences en construction et en formation	Besoins de locaux rapidement
Candidats habitants	Réduire les coûts de construction tout en ayant un habitat écologique Expérimenter une démarche collective	Connaître les échéances et le budget nécessaire Se former à la diversité des pratiques nécessaires	80 à 100 000 € par logement 1 soirée par quinzaine	Budget réduit Apprentissage de nouvelles pratiques

1. Le décor 1.9 Synthèse : Les participants, le territoire et le projet

...tandis que les acteurs du territoire distinguent les intérêts potentiels du projet.



2. La mise en oeuvre

2.1 Structurer le projet	20
2.2 Envisager l'habitat : l'atelier d'urbanisme	21
2.3 S'autonomiser, s'organiser	25
2.4 La formation	29
2.5 Le Collectif Au Pied Du Mur (CAPDM)	30
2.6 L'accueil socio-culturel et les attentes de la population	31



2. La mise en oeuvre 2.1 Structurer le projet

En septembre 2004, les membres de l'association Pied à terre en Gascogne forment des groupes de travail.

Il s'agit d'avancer sur les thèmes de la formation, de l'habitat et de l'accueil. On peut envisager, ainsi, des partenariats et définir qui seront les porteurs de projets.

Les membres se répartissent des actions

concrètes sur le terrain : organisme de formation, centre d'hébergement, logement, activités économiques, et lieu d'accueil.

Parallèlement, les membres de projet travaillent sur trois axes transversaux : la conduite du projet, la communication et l'atelier d'urbanisme.

Comment se structure le projet ?

Axes de travail	Sous projets	Axe 6	Axe 7	Axe 8
Axe 1 Organisme de formation <i>Pied à terre en Gascogne</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Projet pédagogique • Construction du centre • Gestion de l'organisme • Equipe pédagogique 	Conduite du projet <i>L'atelier blanc</i>	Communication <i>Pied à terre / L'atelier blanc</i>	Atelier d'urbanisme <i>Pied à terre / L'atelier blanc</i>
Axe 2 Centre d'hébergement <i>ex : foyer de jeunes travailleurs</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Conception • Construction • Chantier formation • Gestion du centre 			
Axe 3 Lieu d'accueil <i>Pied à terre en Gascogne</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Construction / Rénovation • Restaurant associatif • Lieu ressource • Animation culturelle • Accompagnement social 			
Axe 4 Logements <i>Sté HLM / SCI / Privé...</i>	Aide à la maîtrise d'ouvrage <ul style="list-style-type: none"> • Aménagements collectifs • Habitat collectif locatif/privé • Habitat individuel locatif/privé 			
Axe 5 Activités économiques <i>EI / SCOP / SCIC...</i>	Aide à la création d'activités (bistrot de pays, bâtiment, maraîchage, activités culturelles et sportives...)			

2. La mise en oeuvre 2.2 Envisager l'habitat : la création de l'atelier d'urbanisme

Comment envisage-t-on l'habitat ? Pourquoi la création de l'atelier d'urbanisme ?

Une étude préalable est menée par deux jeunes architectes, Charlotte Genet et Laetitia Philipp.

Ce document donne les axes principaux sur lesquels l'atelier d'urbanisme va travailler. L'atelier doit tenir compte de l'évolution historique du village, des données géographiques et économiques, des éléments du patrimoine et paysagers. A travers une enquête sociologique, elle met en évidence, entre autres, les conditions de vie et l'opinion des habitants sur le devenir de leur village. Elle amène une analyse socio-économique précise de la population.

Constitution d'un collectif : l'atelier d'urbanisme rural ou « rurbanisme » établit pour principe de proposer, aux habitants de L'Isle Arné et d'ailleurs, de travailler sur un projet d'habitat et, ainsi, de constituer les bases du « vivre ensemble ».

L'atelier propose une acculturation en matière d'urbanisme, de paysage, de bioclimatisme et d'éco-construction. Un animateur est là pour permettre aux participants de formuler les questions à poser aux experts. Il n'est pas là pour y répondre.

Conception collective : le plan de principe d'aménagement global (plan masse) est conçu par tous, en cherchant un équilibre entre l'intérêt collectif (du groupe et du territoire) et les projets individuels.

Concertation : les décisions reviennent à ceux qui s'engagent pour habiter. Les professionnels et visiteurs interviennent à titre consultatif.

Responsabilité : les futurs habitants, en concevant eux-même l'aménagement sans l'engagement d'un professionnel, assument l'entière responsabilité de leurs décisions.

L'enjeu de l'atelier d'urbanisme est, à partir d'un terrain nu, de définir le prix de vente, le nombre et la forme des parcelles en fonction des désirs et des usages des membres du groupe.

Il y a un équilibre à trouver entre les envies et les possibilités. On articule espaces privés et collectifs, en explorant les atouts de la mutualisation et de la coopération. Avec pour principal objectif de limiter l'étalement, d'améliorer la performance environnementale et la qualité de vie.



Pour des néophytes, apprendre le langage des professionnels c'est s'autonomiser



Pourquoi la densification ?

Alors qu'il y a de la place, les intérêts de la densification sont :

- d'ordre écologique et économique en réduisant réseaux et voiries, en mutualisant des espaces et des murs
- gagner de la place et avoir une vue dégagée.



2. La mise en oeuvre 2.2 Envisager l'habitat : l'atelier d'urbanisme

Qui sont les participants, comment s'opère le recrutement ?

Une quarantaine de personnes vient à l'atelier d'urbanisme mais une dizaine reste et forme le noyau du groupe.

Les demandes sont spontanées. Il n'y a pas de publicité. Cela se passe par bouche à oreille et listes de diffusion thématiques sur internet (éco-construction, éco-village...)

Ce sont des personnes cherchant un terrain bon marché, une aventure collective, un cadre de vie agréable ou, parfois de simples curieux. Ils ne forment pas un groupe déjà constitué. Il n'y a pas de cooptation, les réunions sont ouvertes à tous. Le maire de la commune participe à certaines d'entre elles.

Les intervenants professionnels sont bénévoles. Ce sont des paysagistes, urbanistes, architectes, spécialistes en assainissement, géobiologue, éco-constructeurs, artisans...

Ils sont intéressés par la démarche expérimentale. Ils ne sont pas là pour imposer une vision personnelle mais pour partager leurs connaissances, leurs méthodes de travail.

Pour ces professionnels, la lenteur du travail de groupe est, parfois, difficile. Impatients d'aboutir, leurs esquisses peuvent être en décalage avec le processus d'élaboration collective.

Quelles sont les règles de l'atelier ?

Les participants se retrouvent toutes les deux semaines pour une soirée pendant une année scolaire.

- Les décisions sont prises par consensus et les nouveaux arrivants doivent les accepter.
- Les professionnels et animateurs ne participent pas aux décisions. Ils ne fournissent pas de solutions.

- Chaque membre participe à la recherche d'information et en fait part au reste du groupe.

Comment cela se déroule ?

- Des enquêtes sont réalisées sur le contexte local (topographie, climatographie, ressources locales, architecture, population).
- On pose les éléments du programme.
- On s'accorde sur des choix techniques (assainissement, chauffage, voiries).
- On projette les parties collectives.
- Des simulations sont faites sur une maquette en relief pour mesurer les impacts des ombrages des habitations entre elles.
- On explore le terrain.
- On dessine des plans d'aménagement. On en débat.
- On visite des sites, des chantiers. On fait des repas en commun. On expérimente concrètement ce qu'est « construire sa maison » et « construire ensemble », on se découvre, parfois, des compétences insoupçonnées.



On observe une sorte de « croisement culturel » entre les individus : l'élaboration « abstraite » (assis) ne semble pas correspondre à tous les publics. Afin d'établir un certain « confort » pour les participants à la conception du projet, il convient d'alterner mise en forme intellectuelle et activités manuelles.



Le coordinateur est un passeur culturel. Ce n'est pas un expert technique. Il veille à ce que le groupe reste sur l'axe qu'il s'est fixé.

Il doit connaître la globalité du processus, savoir où trouver les ressources.

Il répond aux demandes et aide à formuler le projet.

Il doit veiller à ce qu'il n'y ait pas de confusion dans les rôles : il ne doit pas adopter la posture du spécialiste, mais se placer au-delà du groupe, même s'il est impliqué.

2. La mise en oeuvre 2.2 Envisager l'habitat : l'atelier d'urbanisme

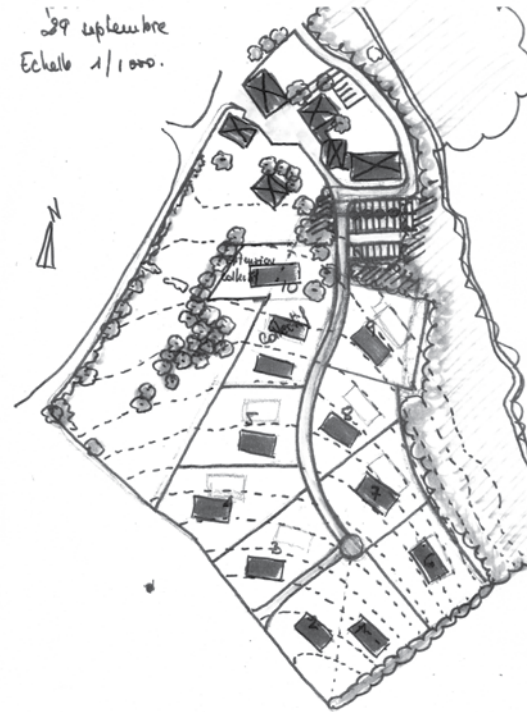
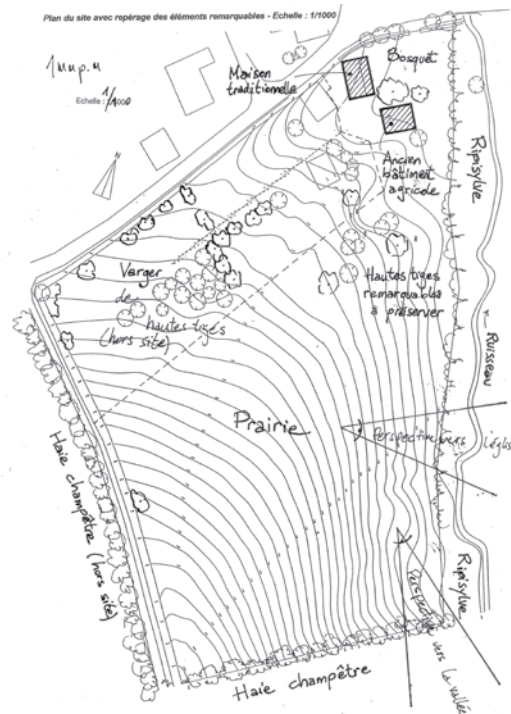
Quelles sont les décisions ?

- Le partage du terrain se fait en parcelles égales de 1000 m². Cette contrainte réduit considérablement les possibilités dans la réalisation du plan d'aménagement.
- La partie collective pour les voiries et aménagements non bâtis sera de 5000 m².
- On ne fait pas de voirie carrossable traversante. Il y aura des parkings dans les espaces communs, et des voiries perméables.

- Une circulation sera piétonne et ouverte au public en périphérie de la parcelle.
- Le groupe souhaite recourir à l'énergie solaire. On prête attention à l'implantation des maisons les unes par rapport aux autres.
- Il est prévu de garder 30 % des terrains pour le locatif.

Comptes rendus de l'atelier d'urbanisme, voir le site internet :

www.atelierblanc.asso.fr



L'élaboration collective du plan masse, à partir d'un plan brut.

2. La mise en oeuvre 2.2 Envisager l'habitat : l'atelier d'urbanisme

Quel est le résultat ?

L'atelier d'urbanisme n'est pas un lieu de production, mais un espace d'apprentissage. Pour les animateurs, se pose la question de comment ne pas être directif sans être dans le flou, comment apporter un cadre sécurisant, sans limiter ou enfermer.

A la fin de l'atelier, on ne parvient pas à un consensus sur le modèle d'aménagement ni sur le mode de partage de la propriété.

Les participants sont déçus car ils pensaient pouvoir lancer la construction très vite.

Par ailleurs, il n'y a pas d'échéances posées pour la production du plan masse.

Mais tous les éléments sont là : le groupe a acquis une culture commune qui lui permettra de présenter le projet à des professionnels. Ces derniers auront pour mission de finaliser le plan masse.

**D'autres méthodes de concertation?**

La manufacture des paysages dans l'Hérault propose aux communes des ateliers d'urbanisme pédagogiques.
Voir le site:
lamanufacturedespaysages.org



La communauté de commune des Bastides de Val d'Arrats (canton de Mauvezin, Gers) a produit, dans le cadre de l'agenda 21, un guide de recommandations pour la qualité paysagère et urbaine des extensions des villes, villages et zones d'activités.

Lexique

Maître d'ouvrage	<p>On appelle maître d'ouvrage (parfois maîtrise d'ouvrage, notée MOA) l'entité porteuse du besoin, définissant l'objectif du projet, son calendrier et le budget consacré à ce projet. Le résultat attendu du projet est la réalisation d'un produit, appelé ouvrage.</p> <p>La maîtrise d'ouvrage maîtrise l'idée de base du projet, et représente à ce titre les utilisateurs finaux à qui l'ouvrage est destiné.</p> <p>Ainsi, le maître d'ouvrage est responsable de l'expression fonctionnelle des besoins mais n'a pas forcément les compétences techniques liées à la réalisation de l'ouvrage.</p>
Maître d'oeuvre	<p>Le maître d'oeuvre (ou maîtrise d'oeuvre, notée MOE) est l'entité retenue par le maître d'ouvrage pour réaliser l'ouvrage, dans les conditions de délais, de qualité et de coût fixées par ce dernier conformément à un contrat.</p> <p>La maîtrise d'oeuvre est donc responsable des choix techniques inhérents à la réalisation de l'ouvrage conformément aux exigences de la maîtrise d'ouvrage.</p> <p>Le maître d'oeuvre a ainsi la responsabilité, dans le cadre de sa mission, de désigner une personne physique chargée du bon déroulement du projet (on parle généralement de maîtrise du projet), il s'agit du chef de projet.</p>

2. La mise en oeuvre 2.3 S'autonomiser, s'organiser

Comment on s'autonomise, comment on s'organise ?

Fin 2005, les futurs acquéreurs s'organisent entre eux pour finaliser la démarche de création du quartier, plus particulièrement la partie habitat individuel et le locatif collectif.

Afin de s'essayer à la co-gestion, préfigurer sans risques la future structure d'acquisition du terrain et de répartition de la propriété, ils créent l'association **la Centaurée**.

La dizaine de membres se partage deux thèmes d'actions : la vie commune et la construction.

Ils déterminent différentes étapes à franchir. Ils devront choisir un statut juridique, définir le montage financier, obtenir la garantie de viabilisation, définir un aménagement paysager.

La répartition des fonctions se fait graduellement, avec les espaces d'accueil du public, les activités professionnelles, le centre de formation, les logements locatifs et enfin les maisons individuelles.

Quel statut juridique est choisi ?

Ce ne sera pas une copropriété horizontale qui permet de partager le sol mais pas le bâti.

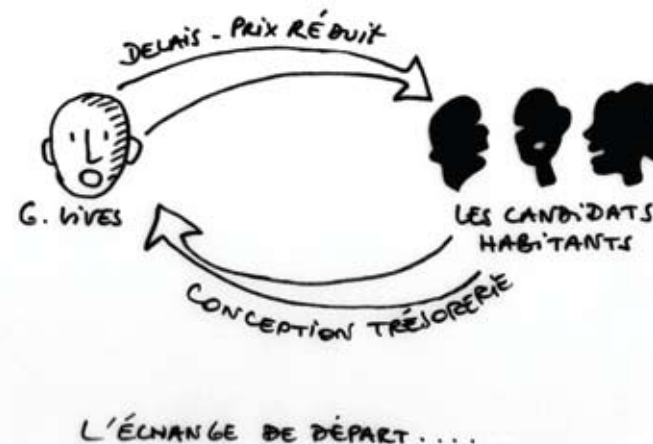
Le géomètre le déconseille car cela nécessite une maîtrise d'ouvrage unique. Les candidats ne se voient pas déposer leurs permis et financer la construction tous ensemble et en même temps.

Ce sera un **lotissement avec des parties communes en copropriété**.

Le choix de cette forme juridique oblige le dépôt d'un permis de lotir. Cette démarche, plus lourde qu'avec une maîtrise d'ouvrage unique, est aussi beaucoup plus longue.

Les réunions de travail sont précieuses et doivent être efficaces mais l'arrivée permanente de nouveaux candidats les perturbent.

Il est mis en place une procédure d'accueil : un entretien en dehors des réunions permet de diffuser les informations, de répondre à toutes les questions, de poser les règles.



Les membres du groupe experts dans un domaine doivent veiller à ne pas prendre une place prépondérante, afin de permettre à chacun de s'exprimer.



Voir d'autres **montages juridiques** en volet 3



Le dossier d'arrêté de lotir comprend :

- Les plans de situation, d'état actuel et de composition
- Les plans techniques de voiries, réseaux, défense incendie
- La déclaration de loi sur l'eau
- La notice paysagère
- Le règlement de copropriété
- Le cahier des charges
- Les statuts de l'association syndicale

2. La mise en oeuvre 2.3 S'autonomiser, s'organiser

L'association La Centaurée est mandatée par le propriétaire pour assurer les démarches administratives.

Les candidats prennent en charge les frais pour un dixième par lot. Le propriétaire assume les frais des lots non pourvus.

Les frais, avant la vente, sont de 1500 € par lot pour le géomètre, missionné pour réaliser le dossier d'arrêté de lotir jusqu'à l'obtention de la viabilisation. Il sera d'une aide précieuse : il connaît l'aspect administratif et l'ordre des démarches à accomplir.

Comment se définit le montage financier ?

Ce sont les acquéreurs qui règlent volontairement les frais de viabilisation. Mais le notaire refuse que les sommes avancées par les candidats soient prises en compte au moment de la vente.

Les membres de l'association prêtent, donc, l'argent personnellement au propriétaire en fonction de leur part. Ils règlent le montant des frais de viabilisation, en tant que maître d'ouvrage du lotissement, sur leurs autofinancements.

Avec la vente par anticipation, il est possible pour les acquéreurs d'emprunter l'argent nécessaire pour régler la viabilisation, comprise dans le prix de vente et estimée à 10 000 € par terrain.

De nombreuses combinaisons sont possibles : dans l'écovillage de Friland au Danemark, la règle est de construire sans emprunter.

Est-ce que je pourrai construire avec 80 000 € ?

Plusieurs candidats ne peuvent ou ne veulent pas dépasser un budget de 80 000 € dans la construction et le terrain.

Après avoir défini le programme le plus réduit possible, L'atelier blanc étudie la conception et le chiffrage d'une habitation à moins de 50 000 € en utilisant au maximum les ressources du site.

Le résultat est une petite maison de 65 m², dont seules les finitions intérieures sont assurées en autoconstruction. Elle bénéficie des savoir faire des formateurs du Collectif au pied du mur (ossature bois légère, isolation en botes de paille, enduits de terre crue). La forme hexagonale permet l'assemblage à deux ou trois modules, avec une mutualisation des espaces intérieurs comme extérieurs.



2. La mise en oeuvre 2.3 S'autonomiser, s'organiser

Comment obtenir la garantie de la viabilisation ?

Le maire propose de faire une PVR (voir note ci-contre) pour raccorder deux autres propriétaires plus loin en dehors du village.

Malgré une réticence à voir s'étendre le village, les membres acceptent de participer à la PVR pour ne pas entrer en conflit. Le coût est sensiblement le même qu'avec un raccordement en privé.

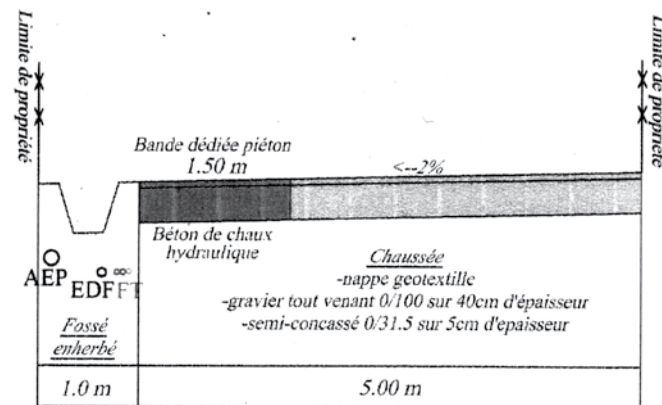
Mais cette solution est écartée car il faut faire l'avance des frais et il suffit qu'un seul des riverains ne paie pas pour que le projet soit bloqué.

Entre temps, la commune investit 2000 € pour l'étude, mais le dossier est déposé avec un raccordement indépendant.

Par ailleurs, l'application de la loi sur l'eau, qui concerne les terrains constructibles de plus d'un hectare, impose la réalisation d'un bassin d'orage qui sera, en l'occurrence, de 1000 m³. Du fait de l'insuffisance de débit de la borne d'incendie communale, le service des incendies demande la réalisation d'une réserve de 120m³ accessible par une voirie supportant 8 tonnes.

Cette installation, nécessaire pour l'ensemble des riverains, et qui n'est pas prise en charge par la commune, grève lourdement le budget du projet.

On observe que l'insuffisance d'équipements communaux peuvent, également, remettre en cause la faisabilité du projet.

Profil en Travers n°1 de la Voirie principale

exemple de plan de voirie



La **PVR** (Participation pour Voiries et Réseaux divers) permet aux communes de percevoir des propriétaires des terrains à desservir par un aménagement, une contribution correspondante à tout ou une partie du financement des travaux nécessaires.

2. La mise en oeuvre 2.3 S'autonomiser, s'organiser

Comment procède-t-on pour répartir les maisons sur le terrain ?

Le terrain n'est pas facile à cause de ses pentes déversant vers le nord. On réalise une maquette pour que les maisons soient implantées harmonieusement les unes par rapport aux autres. Ceci favorise, également, une bonne performance climatique.

Cet exercice permet aussi aux futurs voisins de mesurer l'impact de leur maison sur la vision de l'autre. On parle de clôtures, de chiens, de parking.

Ce qui n'est pas le cas dans un lotissement classique où on construit sur plan, sans prendre en compte l'avis des futurs habitants.

**Surface : de quoi parle-t-on ?**

Lors d'une demande de permis de construire, il faut déclarer la surface hors oeuvre nette (SHON) de la construction prévue.

Cette surface est égale à la surface hors oeuvre brute (SHOB) après déductions. La SHOB est égale à la somme des surfaces de plancher à partir du nu extérieur des murs de façade (combles, sous-sols, balcons...).

Pour connaître la SHON, il faut déduire de la SHOB les surfaces des combles et des sous sols non aménagés pour

l'habitation (hauteur sous plafond inférieure à 1,80m) et les surfaces des toitures-terrasses, balcons, garages...

Si la SHOB d'une construction est inférieure à 20m², il n'y a pas besoin de déposer de permis de construire, une simple déclaration de travaux suffit.

Mais, attention, une construction de moins de 20m² sur un terrain nu (sans bâtiment existant) nécessitera, elle, un permis de construire !

*Source: La Maison écologique n°45.
Extrait du code de l'urbanisme*

**Quelques extraits du règlement de la Centaurée :**

- Le choix des matériaux de construction devra privilégier les matériaux économes en énergie « grise » (l'énergie grise est la quantité d'énergie consommée durant tout le cycle de vie du matériau : extraction, fabrication, transport, distribution, mise en oeuvre, destruction, recyclage). En particulier les matériaux locaux, simples à mettre en oeuvre et recyclables seront favorisés (la terre, la paille...)
- La hauteur des constructions ne devra pas excéder trois niveaux. D'une façon générale l'implantation des constructions sur la parcelle ne devra pas empêcher les apports solaires passifs et directs aux constructions voisines
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Pour les clôtures végétales, les essences seront choisies parmi les espèces locales. Les clôtures seront soit en bois d'essence locale, soit maçonnées. Dans ce cas, elles seront soit en pierres apparentes, soit recouvertes d'un enduit en terre crue ou cuite. Leur hauteur ne dépassera pas 1.5 m, sauf au droit des constructions et 10m de part et d'autre de la construction principale où la hauteur pourra atteindre 1.8 m.
- Le portail : il sera de style agricole à 1 ou 2 battants, d'une hauteur maximale de 1.5 m.

Pourquoi la formation ? Comment ?

« Si tu penses en terme de mois,
plante une graine
Si tu penses en terme d'année,
plante des arbres
Si tu penses en terme de génération,
investis dans l'éducation »
Confucius

Le déficit de formation et de professionnels disponibles fait prendre conscience aux futurs habitants de l'importance de soutenir la création, sur place, d'un organisme de formation en éco-construction.

Des artisans venus se former mesurent l'intérêt de venir construire sur un lieu qui leur permet à la fois de travailler sans déplacement, de faire part de leur savoir faire et de le transmettre.

La formation en éco-construction revêt différents enjeux :

- Prendre en compte la santé des acteurs.
- Apporter une vision globale du bâti et de sa place dans son environnement.
- Privilégier les techniques simples, sans trop de dépendance aux machines et aux énergies fossiles.
- Explorer les ressources et les savoirs locaux.
- Présenter la polyvalence comme une plus-value par rapport à la spécialisation.
- Répondre au besoin grandissant de professionnels face à un marché croissant.
- Apporter un niveau culturel suffisant pour assurer une confiance qui remplace l'accès aux garanties sur le matériel industriel et la garantie décennale des ouvrages.



La formation est vécue, par ailleurs, comme un lieu d'enrichissement pour le formateur. Il sort de son "contexte chantier" pour rencontrer des stagiaires, qui lui amènent d'autres éclairages sur son activité.

2. La mise en oeuvre 2.5 Le Collectif au pied du mur (CAPDM)

Qui est le collectif au pied du mur (CAPDM) ?

Il s'agit d'un collectif de onze professionnels du bâtiment : charpentiers, menuisiers, architectes, ingénieur, plombier, maçons, décoratrices.

L'objectif est de transmettre un savoir opérationnel, dans un centre de formation intégré au village, et d'animer le débat sur la construction écologique à partir de leurs expériences. Cela prend la forme de stages courts de deux à cinq jours dans un premier temps.

A terme, il est question de mettre en place des formations qualifiantes.

Il y a à apprendre le métier de formateur et à créer une ingénierie de formation. Pour cela, le Collectif au pied du mur est aidé par une spécialiste financée par le dispositif local d'accompagnement (DLA).

Pour mettre en place ce centre de formation, il est choisi de produire un fond commun culturel sur l'éco-construction dont chaque formateur pourra se servir pour positionner sa pratique.

Il y a co-formation : l'élaboration des conte-

nus fait l'objet d'une présentation et harmonisation collective, chacun pouvant apporter et s'inspirer des autres.

Les formateurs, conscients de l'isolement de L'Isle Arné et de la demande d'interventions extérieures, se déplacent dans la région pour intervenir auprès d'autres organismes de formation, en particulier dans le milieu agricole où des recherches sont menées sur la mise en place d'un filière de co-produits agricoles.



Le dispositif local d'accompagnement (DLA) apporte le soutien de consultants sur la gestion ou le montage de projet pour les associations créatrices d'emplois

Il existe peu d'autres organismes de formations en éco-construction : Le Gabion dans les Hautes Alpes et l'écocentre du Périgord sont les principaux. Le CAUE du Gers propose une formation de maçon du petit patrimoine bâti qui aborde les matériaux terre, bois et pierre (c'est, également, le cas de l'association Maisons paysannes de France)

Les co-produits agricoles sont des résidus de récolte utilisables dans l'industrie ou la construction (paille, rafle de maïs...)

2. La mise en oeuvre 2.6 Quel accueil socio-culturel ? Quelles sont les attentes de la population ?

Quel accueil socio-culturel ? Quelles sont les attentes de la population ?

L'enquête d'une sociologue fait apparaître des besoins non satisfaits dans la population des nouveaux arrivants au village : manque de commerces de proximité, d'animations pour les enfants, d'un lieu de rencontre public, manque de professionnels de la construction capables de rénover à l'ancienne ou de bâtir en éco-construction.

L'offre d'animation actuelle correspond aux besoins des anciens habitants : pétanque, belote, fêtes traditionnelles de village

Avec la création, en mai 2006, de l'association **les Pot'irons**, par les membres de Pied à terre en Gascogne et des habitants des communes avoisinantes, s'organise un groupement d'achat, des randonnées pédestres, des jeux, des projections, une bibliothèque, un poste de connection internet, des repas d'éco-quartier, la construction d'un four à pain, une fête de fin d'année.

Et se dessine un projet plus ambitieux de centre social et d'un restaurant associatif.



Qu'est ce qu'un centre social?

Un centre social est un foyer d'initiatives portées par des habitants associés, appuyés par des professionnels, capables de définir et de mettre en œuvre un projet de développement social pour l'ensemble de la population d'un territoire.

Se plaçant dans le mouvement de l'éducation populaire, les centres sociaux réfèrent leur action et leur expression publique à trois valeurs fondatrices : la dignité humaine, la solidarité et la démocratie.

Ils sont identifiés comme lieu d'animation globale éducative et culturelle en direction des familles et des habitants des quartiers, ils participent à la lutte

contre toutes les formes d'exclusion et aux politiques d'insertion des populations en grande difficulté.

Ils sont souvent connus pour les actions autour du soutien scolaire et des ateliers de français pour adultes mais ils font aussi beaucoup d'autres choses (repas de quartier, fête de quartier, etc).

Ils reposent sur un projet social développé à partir des besoins et des potentialités du quartier.

Ils suscitent la participation et l'engagement des habitants dans la vie sociale locale.

Enfin, les centres sociaux font l'objet d'un agrément délivré par la Caisse d'Allocations Familiales.



3. L'évolution

3.1 Les conclusions de l'étude de faisabilité	33
3.2 La viabilisation	34
3.3 Une vision d'ensemble du projet	36
3.4 L'évolution de la "dimension habitat" dans le projet	38
3.5 Trouver un ou des maîtres d'ouvrage pour investir	39
3.6 Qu'advient-il de la formation ?	40
3.7 L'évolution du projet socio-culturel	41
3.8 Juin 2008 : Un bilan	42



3. L'évolution 3.1 Les conclusions de l'étude de faisabilité

Que disent les conclusions de l'étude de faisabilité ? Quels atouts ? Quelles limites ? Et quelles préconisations ?

Mi-2006, la conclusion de l'étude de faisabilité fait apparaître que :

- Le projet a réuni des acteurs impliqués et compétents
- Le projet a rencontré des difficultés sont: complexité du montage, limites du bénévolat, risque d'isolement et difficulté à coopérer du fait des différences de "culture des actions collectives "

Il est préconisé de :

- Renforcer la cohésion et les forces du groupe en professionnalisant la démarche et en créant des activités rémunératrices.
- Renforcer les partenariats avec d'autres structures et réseaux.
- Mettre en place un projet économique global qui regrouperait les aspects mutualisables, les différentes associations, et qui donnerait une visibilité à l'ensemble des structures auprès des partenaires institutionnels. Cela permettrait d'accueillir des nouvelles énergies suivant le concept d'entreprise culturelle (sur le thème de la terre crue par exemple).

Pour réaliser cette évolution, il faut:

- demander un soutien, en particulier pour accompagner le rôle fédérateur de Pied à terre en Gascogne.
- appuyer la mise en place de logements et locaux professionnels locatifs.
- accompagner le développement économique du CAPDM.
- accompagner les Pot'irons sur la mise en place de circuits courts.



L'étude de faisabilité est consultable sur le site internet :

www.atelierblanc.asso.fr



L'entreprise culturelle :

Elle a pour but de préserver un patrimoine technique ou industriel en maintenant les savoirs vivants.

Elle s'appuie donc sur la pratique mais surtout sur la formation et l'exploration de toutes les dimensions que peut offrir la thématique.

Ainsi, à Roussillon dans le Vaucluse, la Société OKHRA propose, dans une ancienne usine d'ocres, une boutique de pigments et de matériel pour les artisans,

des visites du patrimoine industriel, des formations, des ateliers créatifs, l'accès à des archives et des reconstitutions.

Son statut de Société Coopérative à Intérêt Collectif et son montage culturel et commercial permettent, avec un soutien fort de la collectivité, de faire vivre de manière pérenne ce site pourtant voué à l'abandon.

Voir le site internet www.Okhra.com



L'usine Mathieu, construite entre 1921 et 1923 a fonctionné dans sa plénitude jusqu'en 1957, et ses lavages jusqu'en 1963. Laissée en friche, elle fut rachetée par la commune de Roussillon à partir de 1988.

Après plusieurs projets, l'association ôkhra y développe depuis 1994 le Conservatoire des ocres et pigments appliqués.

3. L'évolution 3.2 La viabilisation

Comment en vient-on à la viabilisation ?

L'**aménagement paysager** est étudié avec l'association **Arbres et paysages 32**. L'étude dresse un inventaire de l'environnement végétal existant. Construire écologique nécessite une cohérence avec les éléments paysagers, pour leurs dimensions esthétique et climatiques entre autres. Il s'agit de préserver des espèces autochtones et historiques.

D'autre part, l'architecte des bâtiments de France (ABF) exige la plantation d'arbres de haute tige pour cacher les futures maisons depuis la vue de l'église - non classée - du village.

La communauté de commune (CDC) est favorable à l'**assainissement naturel** grâce au travail de formation de l'association **Pierre et terre**. Elle considère qu'un projet collectif est plus propice à un entretien des espaces d'assainissement. La conscience écologique des habitants semble être une garantie de bon résultat.

Il est prévu de raccorder les maisons deux par deux pour limiter les tuyauteries, de faire des tranchées ouvertes pour les exutoires et l'eau pluviale plutôt que des tuyaux en PVC.

La rédaction d'une **charte** pose les bases pour le choix des matériaux et de l'architecture. Elle est incitative et ne sont repris dans le règlement (qui est opposable au tiers) que les dimensions et la nature des clotures, des façades, les distances, tout ce qui fait le rapport à l'autre.

Comment fonctionne l'assainissement naturel?

En collectif il y a obligation de résultat mais pas de moyens...

On distingue deux techniques d'assainissement naturel :

- le lagunage sous forme de bassins constamment

remplis d'eau et qui convient plutôt à des installations d'une certaine dimension (plus de 50 équivalent habitants)

- les filtres plantés qui sont composés de plusieurs bacs remplis de granulats et dont les plantes servent d'agitateur et d'aérateur pour les bactéries.

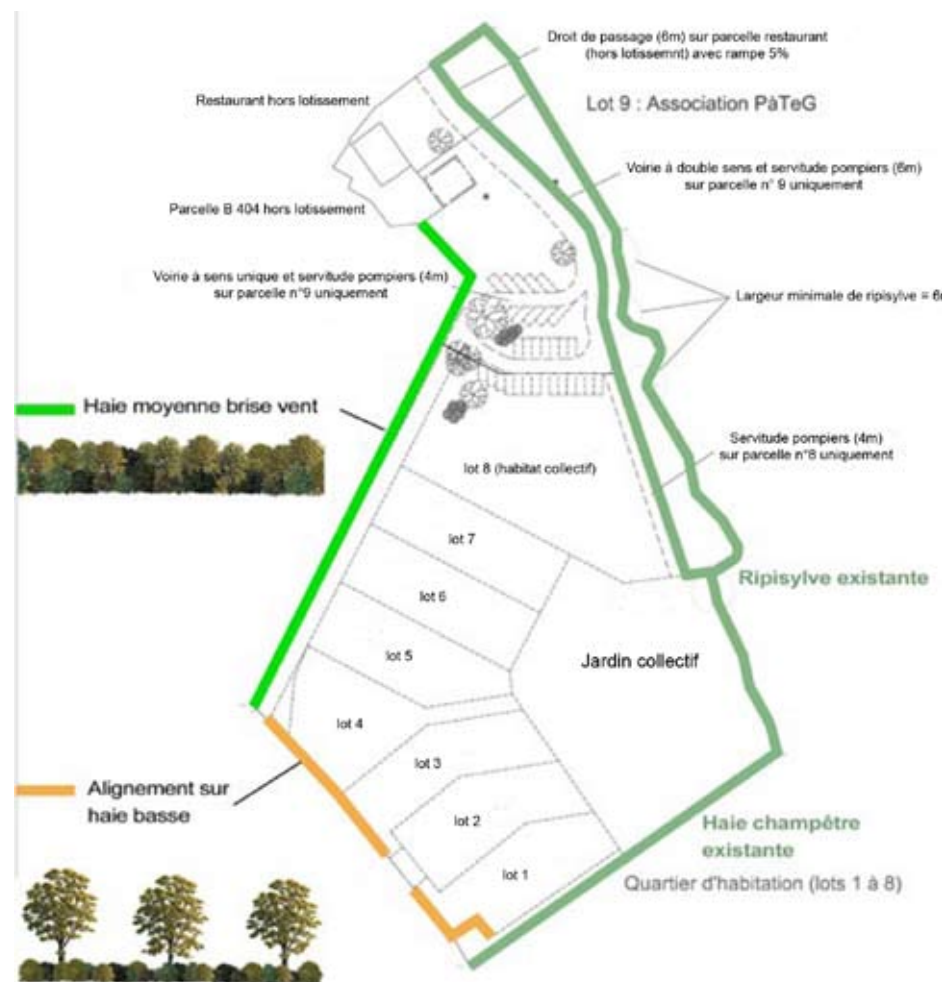
L'architecte des bâtiments de France (ABF)

Sa mission :

faire respecter les aspects architecturaux traditionnels dans un périmètre de 500m d'un bâtiment classé (une église, un château, un vieux pont, parfois un élément technique invisible). Il est important de le rencontrer pour lui expliquer que le projet prend bien en compte le patrimoine, et le prospect (la visibilité) depuis le bâtiment classé.

Ses enjeux :

L'éco-construction a, pour certains ABF, une mauvaise image due à la technicité de certaines maisons bioclimatiques et les compromis esthétiques que font certains autoconstructeurs. L'usage de matériaux naturels locaux et le respect des formes traditionnelles permettent d'ouvrir le dialogue sur des bases communes. Il est, parfois, préférable de lui proposer une forme résolument contemporaine plutôt qu'un bâtiment néo-traditionnel ou un chalet en bois hors contexte...



3. L'évolution 3.2 La viabilisation

Tous ces éléments ainsi que le travail d'organisation et de performance climatique, réalisé avec deux jeunes architectes, Emilie Lefebvre et Constance Cornu, permettent de finaliser le programme et de confier au géomètre la réalisation du dossier d'arrêté de lotir.

Le dossier est déposé en **février 2007**, il reviendra pour réétude de l'accès des véhicules sur la route départementale et un certain nombre de pièces manquantes. La faisabilité du lotissement sera obtenue en **décembre 2007**, soit cinq ans après la première réunion sur le terrain.

Ce n'est qu'à ce moment qu'il est possible de faire un chiffrage définitif de la viabilisation. Le coût s'élève à 170 000 €. Il est donc bien supérieur au montant prévu. C'est en partie dû à l'étalement des maisons, à l'augmentation des prix des travaux publics et au bassin d'orage.

C'est donc seulement **au bout de quatre ans qu'on connaît le prix de vente** des terrains qui se situe désormais dans les prix du marché local.

Plusieurs candidats se sont retirés du projet en cours de route par manque de visibilité de l'échéance et du prix final. Pour les autres, une fois la faisabilité obtenue, le prix ne correspond plus à leurs attentes.

La participation à ce projet, aura servi, pour certains, à mieux se rendre compte de leur capacité à s'engager dans une démarche de ce type. Le travail sur l'aménagement et la construction leur servira pour d'autres projets.

Ceux qui viendront désormais bénéficieront de tout le travail effectué.



Le géomètre :

Il intervient en amont du travail de l'architecte ou de l'urbaniste

Ses compétences :

Connaître la réglementation en terme d'aménagement
Dessiner les plans du terrain et de la viabilisation pour le dossier d'autorisation de lotir ou de permis de construire.

Sa mission :

Réaliser le calage foncier

Ses enjeux :

Que le dossier respecte scrupuleusement la réglementation pour qu'il soit rapidement instruit.



Le pouvoir et l'argent

Ces dimensions sont inhérentes à la nature d'un projet qui vise à acquérir un bien et à le gérer. Sans débat sur ces questions, un groupe ne peut pas fonctionner. Le « non dit » gêne la confiance. L'absence de confiance empêche la coopération. Un des rôles de l'accompagnateur est d'amener ces thèmes, afin de permettre aux candidats de se positionner, et de passer du rêve au concret.

voir le site
www.terredelien.org



3. L'évolution 3.3 Une vision d'ensemble du projet

Décembre 2002

2003

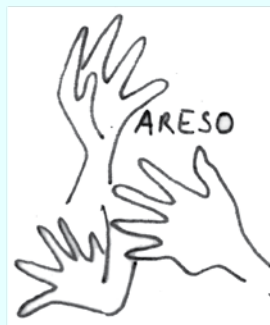
2004

Problématiques

(Les envies de remédier à...)

- Isolement des acteurs
- Manque de reconnaissance de l'éco-construction et manque de professionnels qualifiés
- Dégradation du patrimoine
- Manque d'expérience dans les démarches participatives

Une vision d'ensemble du projet



Pré-programme
(Les besoins)

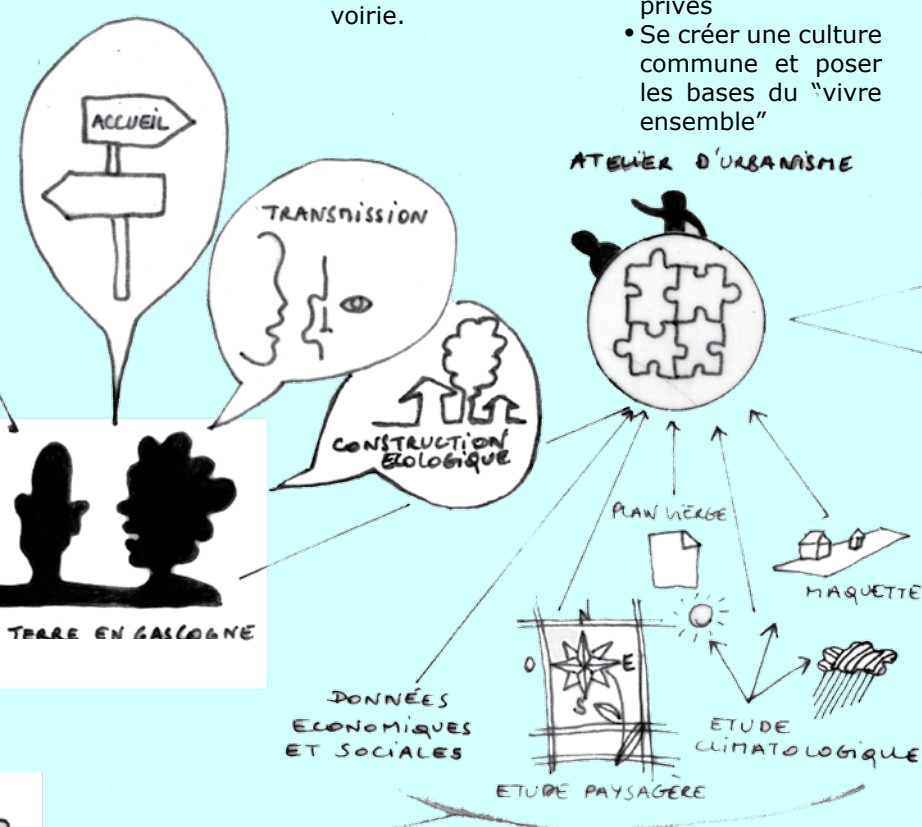
- Rassembler des éléments fédérateurs pour constituer le groupe autour de l'éco-construction
- Créer des locaux professionnels et des habitats diversifiés

Etude préalable
(Les limites)

- Inventaire des ressources et des contraintes :
- études paysagère, climatographique, sociologique, topographique.
 - Etude du bâti existant et des réseaux de voirie.

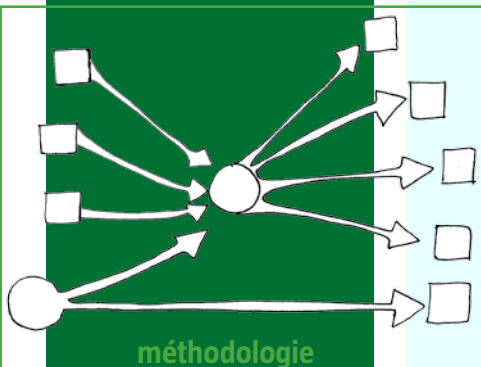
L'atelier d'urbanisme
(Les moyens)

- Préparer les éléments du programme par la formation des futurs usagers :
- Choix techniques
 - Répartition des espaces publics et privés
 - Se créer une culture commune et poser les bases du "vivre ensemble"



Coordination :

- Recherche de partenariats et financements
- Expérimentations
- Apports méthodologiques et informatifs



méthodologie

2005

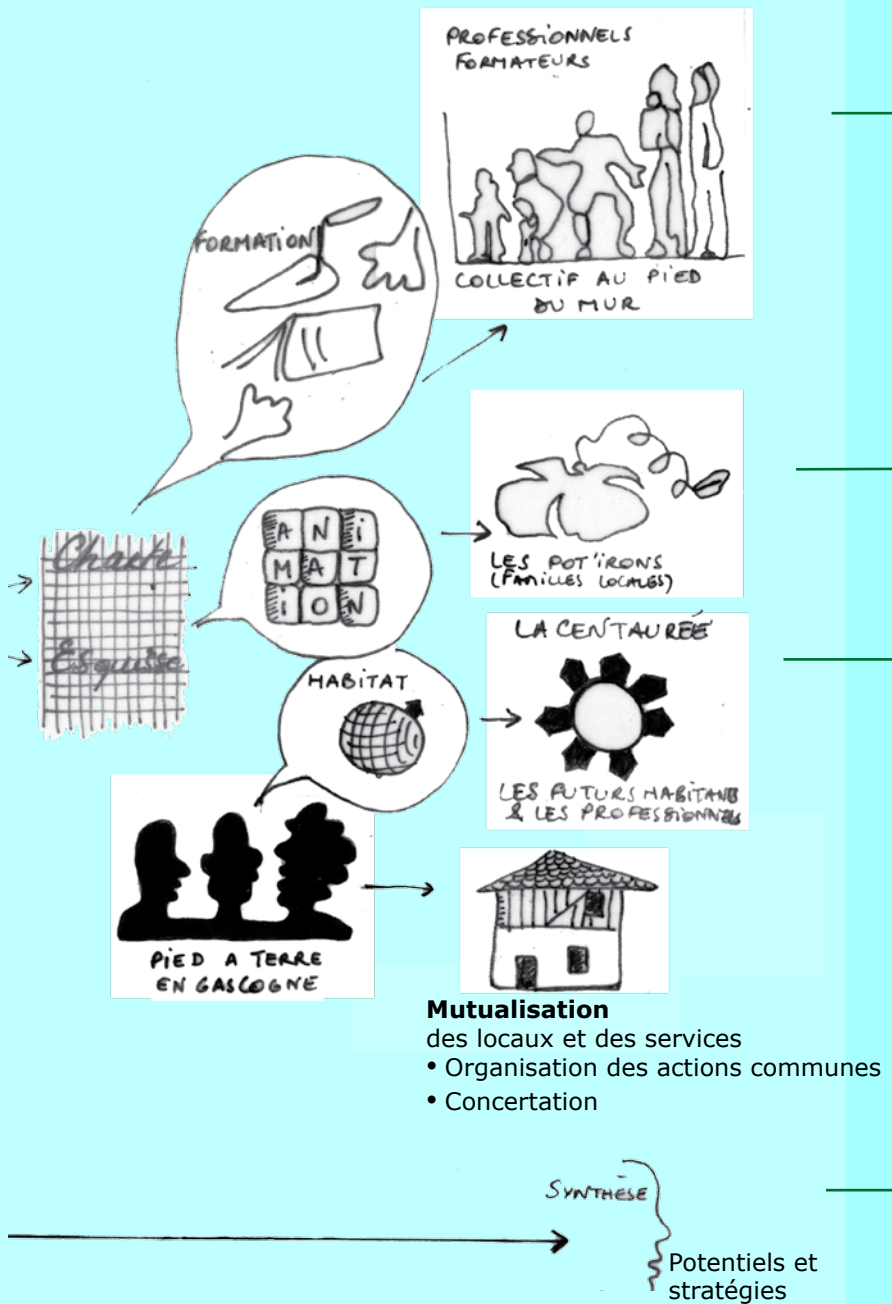
2006

2007

2008

Structuration

Actions



- Formations courtes pour professionnels et particuliers
- Sensibilisation enfants, adultes et élus
- Kit pédagogique pour animateurs
- Fabrication d'outils pédagogiques

- Participation aux réseaux locaux de circuits courts de consommation
- Animations enfants et adultes
- Echanges de savoirs

- Montage financier
 - Charte et règlement
 - Organisation des parcelles
 - Aménagement des parties communes
 - Dossier d'arrêté de lotir
- Le programme :**
Parcelles égales de 1000m², parties communes de 5000m², 1/3 de surface pour le locatif, pas de voirie carrossable traversante, énergie solaire privilégiée et assainissement naturel.

- Expérimentations de sensibilisation sur chantier :**
- Assistance à la maîtrise d'ouvrage des bâtiments locatifs
 - Expérimentation de formations sur chantier
 - Création d'outils de sensibilisation aux démarches collectives d'habitats
 - Développement d'un réseau "habitat groupé écologique" inter-régional

3. L'évolution 3.4 L'évolution de la dimension "habitat" dans le projet

Quelle est l'évolution de la «dimension habitat» dans le projet ?

Gérard Vivès souhaite garder dans son patrimoine « la vieille maison » mais il la loue aux associations.

C'est Pied à terre en Gascogne qui gère la sous-location et la répartition des charges. **Le loyer est valorisé en travaux** effectués par les membres des associations avant que les locaux ne deviennent complètement habitables avec la **mise en place d'une banque du temps**.

La « ruine » sert de support aux stages et préfigure le futur centre de formation et la salle polyvalente. A ce jour aucune structure sur le site n'a la capacité ou la visibilité pour l'acquérir même au prix du terrain nu. Son statut reste informel ce qui pose des questions sur la suite des travaux qui ont pour le moment été assumés par les associations.

Le Pays Portes de Gascogne soutient la démarche d'assistance de maîtrise d'ouvrage AMO sur les bâtiments professionnels et les logements locatifs.

Afin de finir de rénover la ruine pour en faire un bâtiment polyvalent, on évalue le montant des travaux pour la mise hors d'eau et les aménagements nécessaires à son fonctionnement (stage, tâches administratives...)

L'achat de la ruine est proposée par le Collectif au pied du mur sous la forme **d'une location vente**.

Un engagement plus fort du propriétaire, en donnant la ruine, par exemple, aurait, sans doute, permis que s'installe un climat de confiance, afin de soutenir l'engagement du Collectif au pied du mur d'en assumer la reconstruction.

Alors que le Gers est touché par la crise de la surproduction de logements locatifs de défiscalisation de type villas et appartements de faibles qualités et aux charges élevées, la

demande se porte vers les logements de petites tailles et à faibles coûts d'entretien.

Dans le programme du projet de l'Isle Arné, les logements locatifs sont autant des logements familiaux pour ceux qui ne peuvent pas accéder à la propriété. Ils peuvent, également, être des logements à plus court terme, ou encore des gîtes, pour accueillir, entre autres les stagiaires et les formateurs de passage.



La location vente :

La location vente donne la possibilité de devenir propriétaire sans apport personnel. Les modalités, au terme desquelles se fait l'acquisition du bien, sont définies dès le début du contrat. La quittance comprend une part de loyer et une part d'épargne qui sera l'apport de l'acquéreur. Le loyer doit être le montant correspondant à la valeur du bien. A l'échéance du contrat, l'acquéreur peut renoncer à l'achat et récupérer son capital moins une indemnité.



Le bail emphytéotique

permet en échange d'un loyer modique d'occuper un lieu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, mais à la fin du bail le bien revient au propriétaire qui profite des travaux d'amélioration, s'il y a lieu.

Avec **le bail à construction**, le preneur s'engage à édifier et à entretenir des constructions sur le terrain. Les parties conviennent du sort des constructions en fin de bail (indemnités possibles).

Le bail à réhabilitation

ne s'adresse qu'à des preneurs agréés pour le logement social ou une collectivité.

Le bail à construction

permet à une structure, qui n'a pas les moyens d'investir au début de son activité, d'occuper les lieux tout en capitalisant une part du loyer. Un accord permet de réaliser des travaux.

Le prix et l'échéance de la vente sont fixés au départ du contrat.



La banque du temps permet de comptabiliser et de valoriser l'implication des bénévoles dans l'association par les travaux de rénovation suivant une estimation préalable contractuelle avec le propriétaire.

Ces travaux se limitent à des ouvrages n'ayant pas d'enjeux structurels importants mais nécessitant beaucoup de temps.

Une clé de répartition permet de prendre en compte les différents niveaux d'usage des lieux entre les co-locataires.

3. L'évolution 3.5 Trouver un ou des maîtres d'ouvrage pour investir

Pourquoi trouver un ou des maîtres d'ouvrage pour investir dans le locatif?

Dans le Gers, comme dans le reste de la France, 80 % de la population est éligible aux logements sociaux. Le Conseil Général soutient les bailleurs sociaux privés ou conventionnés du Gers qui respectent la charte départementale du développement durable « pour un habitat locatif social gersois de qualité », et cela d'autant plus que l'opération est de type exemplaire.

Dans la plupart des cas, les bailleurs sociaux n'achètent pas le terrain ou, du moins, pas au-delà du prix de la viabilisation. Ils traitent directement avec les communes qui ont des réserves foncières. Celles-ci, pour équilibrer leur budget, et dans le cadre de lotissement communaux, reportent la moins-value sur les terrains vendus aux privés.

Une autre possibilité est la coopérative d'habitants dont les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie.

Le maître d'ouvrage peut, donc, être soit une coopérative privée, soit un bailleur social qui met en place une procédure d'accès à la propriété sous forme coopérative. Ce montage, innovant en France, souffre de freins juridiques et culturels importants. Un mouvement est amorcé avec les associations AERA de Toulouse et Habicoop de Lyon pour rendre possibles ces montages qui permettent un accès progressif et solidaire à un logement de qualité.

L'autogestion de la coopérative, qui est le gage de réussite et de rentabilité dans le temps du programme, est fortement liée à la formation des membres et à l'animation de la coopérative.

Les foyers de jeunes travailleurs sont intéressés par la location de logements mais ne se positionnent pas comme maîtres d'ouvrage.

Ici, les maîtres d'ouvrage devront respecter le cahier des charges du lotissement sur le plan de l'éco-construction et engager leurs locataires à respecter les règles du vivre ensemble du lotissement.



3. L'évolution 3.6 Qu'advient-il de la formation professionnelle?

Qu'advient-il par la suite pour la formation?

Une réflexion sur les enjeux de la **formation professionnelle**, menée avec le réseau national Ecobâtir, fait apparaître la nécessité de s'associer avec les organismes de formation institutionnels (Education Nationale, AFPA, GRETA, CFA) pour mettre en place des formations longues.

Le CAUE 32, déjà utilisé comme chantier école les bâtiments présents sur le terrain. Les stagiaires, encadrés par des professionnels de la terre crue, de la paille, de la pierre et de la charpente traditionnelle, viennent pratiquer ces techniques sur un bâtiment ancien dans des conditions de chantier réel. Le maître d'ouvrage fournit les matériaux et les indemnités pour les repas.

Conscient du coût élevé des formations, le Collectif au pied du mur met en place, avec le soutien du Fond Social Européen, des tarifs réduits pour les étudiants, les demandeurs d'emploi et les bénéficiaires du RMI, pour leur permettre de se former.

La participation à l'agenda 21 du département, dont le thème principal est l'éco-construction, permet de se positionner comme centre de ressources pour un monde professionnel fortement intéressé par le développement de cette activité.

Sont aussi développées des actions de **sensibilisation** auprès des scolaires, du grand public et des élus :

- Production d'un kit pédagogique, à destination des animateurs des centres de loisirs
- Ensemble de panneaux d'exposition et de supports de formation montrant les principes constructifs et les matériaux écologiques non industriels, incluant ceux déjà présents sur le marché (panneaux, laines, ouates, films...).

La **formation sur chantier** est une pratique qui se développe de plus en plus, d'une façon informelle. Elle pose des questions de responsabilité, d'assurance, de fiscalité et d'éthique sur la valeur de l'échange mis en place entre les parties, quand elle se passe sur des chantiers privés.

Pour rendre possible la sensibilisation à la vie sur un chantier et aux pratiques professionnelles, qui s'avère très efficace en terme de recrutement pour le secteur du bâtiment, il est proposé des conventions spécifiques à chaque public et une transparence des échanges économiques.

Le contenu de la formation, dispensé par un professionnel responsable du chantier, permet au stagiaire de découvrir la globalité d'une tâche dans son environnement, dont les notions de rentabilité, de sécurité, d'organisation du travail et de relations entre les personnes présentes sur le chantier.



Pour suivre les activités de formation, on peut consulter le site:
www.collectifaupieddumur.org



3. L'évolution 3.7 L'évolution du projet socio-culturel

Comment évolue le projet socio-culturel ?

Les Pot'irons, avec l'aide de l'association **Gers initiative** et de quelques membres du Collectif au pied du mur, font une étude pour installer un restaurant associatif au rez-de-chaussée de la vieille maison, qui est à rénover entièrement. La rentabilité d'un tel investissement s'avère difficilement mesurable dans le contexte du village.

Ils choisissent, en conséquence, de prolonger leurs activités, avec la mise en place de groupements d'achats et des animations pour les enfants ayant lieu à la salle des fêtes du village.

L'arrivée de membres venant d'autres communes rend moins évident le lien avec le projet de quartier. La notion de centre social est laissée de côté, du fait du manque de visibilité sur l'acquisition des locaux.

Les activités continuent à se développer, en lien avec les structures d'animations présentes sur le territoire : Association pour le maintien de l'agriculture paysanne (Amap), groupement d'achat, un réseau culturel avec l'association **La Petite Pierre**.



Le budget, pour l'installation du restaurant associatif dans la vieille maison, est évalué à 120 000 € d'investissement et de travaux.



Quels sont les limites de la méthode, les aspects positifs et les gains ? Vers quels questionnements ?

On constate que le projet n'aboutira pas comme prévu au départ. L'intégration dans le village n'est pas réussie. De ce projet qui est un échec, dans sa forme initiale, découlent d'autres activités collectives, réalisées dans d'autres lieux. Les échecs et les succès de cette aventure suscitent des questionnements et des propositions, qui nourrissent la réflexion sur les démarches participatives d'habitat.

Comment définir la mission d'accompagnement dans le projet ?

L'atelier blanc manque d'expérience dans le rôle d'accompagner un groupe. Il y a une difficulté à ne pas se disperser face à l'ampleur de la tâche. Le projet, expérimental, offre peu de repères quant à l'évaluation des besoins d'accompagnement et des compétences de l'accompagnateur. Ce métier n'existe pas vraiment aujourd'hui, en tant que tel. Il reste, en core, à définir.

Par ailleurs, le projet permet de tester des outils d'accompagnement. Ces outils montrent leurs limites, ils nécessitent d'être construits avec les participants et d'être adaptables à des cas particuliers.

Comment évaluer la faisabilité économique d'un projet ?

On constate que s'il manque des maîtres d'ouvrage, il y a blocage sur la question de la viabilisation.

Le fait que le prix d'achat du terrain et de sa viabilisation n'ai pas été fixé au démarrage de l'atelier d'urbanisme ne facilite pas la constitution du groupe. En effet, la plupart des candidats sont légitimement désireux de connaître le coût de départ avant de se lancer dans l'aventure.

Un prix au m² de terrain nu, avec une marge d'ajustement possible, est, donc, indispensable - les coûts de viabilisation ne pouvant

être déterminés qu'avec la finalisation du plan d'aménagement.

Un autre paramètre apparaît par la suite : l'augmentation du prix du carburant, et l'absence de proximité des transports en commun, éloigne l'Isle Arné des centres urbains. Le projet et la valeur du terrain s'en trouvent, à terme, modifiés.

Aspect positif : le montage économique est basé sur la coopération entre les structures et la solidarité entre les investisseurs.

Chaque membre du projet fournit au mieux de sa capacité en temps, argent, moyens matériels ou fonciers. La cohésion du groupe se maintient, fragilement, par le sentiment de confiance et par le fait que chacun donne le meilleur de lui-même. Les succès, s'il y a lieu, seront partagés par tous.

Un tel projet requiert plus de visibilité et de rigueur dans la tenue des objectifs fixés au départ.

Comment définir ses exigences environnementales ?

Les membres du projet choisissent, dès le départ, de donner la priorité à l'usage de matériaux et de savoirs locaux non industriels.

En quelques années, la perception de l'aspect écologique du projet évolue. Ces choix, perçus au départ comme radicaux, deviennent des réponses pragmatiques à des problèmes environnementaux concrets et, dans une certaine mesure, sont encouragés par les pouvoirs publics.



Débattre, ce n'est pas grave !

Bien que ce soit crucial, débattre ne relève pas de l'affect.

En France, on a tendance à s'en remettre aux experts, on écoute les élites débattre entre elles et occuper le terrain du savoir. C'est seulement à la fin de la scolarité qu'on aborde la philosophie, et le débat. C'est dire la place qu'on leur accorde dans l'éducation.

Cependant, les pédagogies alternatives (Freinet, L'école nouvelle...) donnent une place prépondérante au débat. Au-delà d'une volonté éducative, on peut ainsi transmettre la capacité de s'emparer d'un projet de société et de le construire.

Comment coopérer avec les habitants déjà présents sur le territoire?

L'arrivée de nouveaux habitants, de nouvelles idées, la crainte de servir de terrain d'expérimentation sans respect pour ceux qui resteront, provoque naturellement du rejet, chaque faux pas diminue la confiance entre les deux parties.

La participation du Pays Portes de Gascogne permet de mesurer le soutien que le projet reçoit, au-delà de sa situation géographique. La mise en réseau avec d'autres projets permet de se sentir moins isolé. Mais un projet de ce type ne réussit que s'il correspond à l'ensemble des personnes concernées, directement ou indirectement.

La greffe avec le village ne prend pas, autant sur le plan de l'urbanisme que socialement. Le projet, confronté à ses dimensions sociales, économiques, politiques, montre sa fragilité.

Comment réussir la participation?

Par ailleurs, le fait de ne pas avoir les repères

économiques habituels d'emblée déstabilise des candidats : le travail sur terrain "nu", sans le traditionnel parcellaire du lotisseur sur lequel chacun choisit sa case, requiert un soutien fort de la part des animateurs pour compenser "l'angoisse de la feuille blanche".

Il est, également, intéressant de considérer le terrain comme un partenaire du projet: faire "avec" le terrain plutôt que "sur" le terrain. Ainsi, on peut imaginer un projet vivant qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement.

Sur le plan "psychologique", il s'avère important d'être vigilant sur le respect des espaces d'individualité, afin de ne pas fondre son identité dans le collectif. On remarque qu'un travail collectif ne permet pas de faire l'économie d'un "travail" sur soi. Il s'agit d'identifier "ce qui est du groupe" et "ce qui est de soi". Il appartient aussi au groupe de faire cette distinction et, le cas échéant, de le verbaliser.

Pour un projet global, il est crucial de maintenir la coopération entre les partenaires.



Volet 2 : Démarches participatives d'habitat

1. Retour historique et définitions	45
1.1 Historique	46
1.2 Les grandes familles d'habitats participatifs et les dérives	48
1.3 Points de repère et perspectives	53
2. Des exemples concrets	54
2.1 Andelsamfundet	54
2.2 Le Chênelet	56
2.3 Mange Pommes	58
2.4 Verfeil sur Seye	59
2.5 Une vue d'ensemble	60



Volet 2. Démarches participatives d'habitat : Contexte et perspectives

Le projet collectif de L'Isle Arné, construit localement, s'inscrit dans un contexte plus global.

Un peu partout dans le monde, des projets de ce type ont été entrepris ces dernières années. Certains ont vu le jour, d'autres ont échoué.

Tous ont néanmoins existé dans leur singularité, et ils enrichissent une histoire commune des démarches participatives d'habitat.

Au cours de ce second volet, nous explorerons plusieurs projets d'habitats participatifs.

Il s'agira de distinguer sur quelles bases, quelle vision commune, se sont définies ces aventures, dans quel contexte ces démarches ont pu être mises en œuvre, quelles méthodes ont été employées et, enfin, quels bilans se dessinent aujourd'hui.



1. Retour historique, définitions 1.1 Historique

Démarches participatives d'habitat: Qu'entend-t-on par là ?

Démarches participatives d'habitat: qu'entend-t-on par là ?

L'humanité, dès ses origines, s'est bâtie sur le groupe humain : tribu, famille, village, clan... La nécessité de se regrouper - d'habiter ensemble - est primordiale pour la survie et la pérennisation de l'espèce.

Au fil des siècles, cette notion de regroupement d'habitats s'affine.

Le domaine de la construction et de l'habitat se métamorphose radicalement au cours des siècles, tant au niveau purement technique, qu'au niveaux social et financier.

La notion de groupe, ou de regroupement, essentielle dans la vie villageoise, rurale ou tribale, s'efface peu à peu, avec l'urbanisation, derrière celle d'habitat. La société, l'Etat, pour l'échelle large, et l'individu ou la cellule familiale pour l'échelle réduite, prennent le pas sur le groupe, l'échelle collective accessible. Cela induit des déséquilibres quant au partage de l'espace et des problèmes écologiques et sociaux.

Le fait de posséder un grand espace individuel d'habitat est présenté comme un idéal de la société occidentale moderne. Déjà présent dans les sociétés féodales pour les castes dirigeantes, ce rêve s'est aujourd'hui généralisé, même s'il ne reste pas, au sens strict, accessible à tous. Ce modèle idéologique et économique s'exporte et s'étend, pourtant, peu à peu au reste du monde.

Cet idéal va de pair avec un mode de vie individualisé à l'extrême, comprenant notamment l'utilisation systématique de l'automobile, mode de transport individuel, qui pollue et consomme des énergies fossiles non renouvelables. Cela entraîne l'accroissement des distances entre habitat et travail, développement de la grande distribution, etc.

A l'échelle de l'humanité, ce qui est le bien de tous, (l'espace, l'énergie fossile etc.) est « privatisé » pour le profit de quelques-uns, au détriment d'une majorité n'y ayant pas ou peu accès.

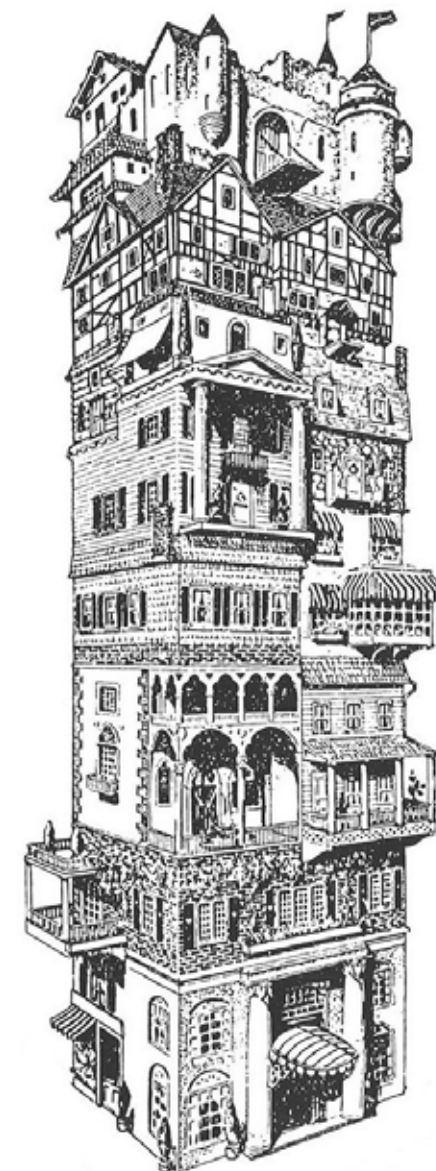
Parallèlement, ce modèle, exaltant la propriété privée individuelle, est prôné comme le seul envisageable, et toute idée d'alternative est renvoyée à un autre modèle économique et social, jouant le rôle de repoussoir : le communisme stalinien, le bloc soviétique.

Dès le plus jeune âge, on enseigne aux enfants la nécessité de la réussite matérielle - intimement liée à la valeur morale supposée des individus : si je ne réussis pas c'est de ma faute, je ne vauds rien et/ou je ne l'ai pas suffisamment désiré ou mérité - et l'évidence indiscutable des rapports de force, de domination et de compétition, l'important étant d'en sortir gagnant.

De cette idéologie, découle naturellement la notion de propriété, de jouissance d'un espace privé, lui-même considéré comme sacré - une sorte de temple de l'individu.

Des individus, des groupes, se distinguent en proposant et expérimentant d'autres projets de société, incluant une autre appréhension de l'habitat.

En portant au débat, notamment, la question du collectif, ils interrogent la société dans laquelle ils vivent ainsi que son modèle économique et social. Ces questionnements, jusqu'alors assez marginaux, prennent de l'ampleur, à mesure qu'évolue la crise environnementale.



Au début il ya l'utopie...

Au début il y a l'Utopie...

Dans son ouvrage intitulé «L'Utopie», Thomas More dépeint l'Angleterre du début du XVIe siècle. Le tableau est plutôt sinistre : règne de la violence, corruption, triomphe de la loi du plus fort, etc.

A l'origine de tous ces troubles, Thomas More place le pouvoir et l'argent qui, ensemble, entraînent l'exploitation des plus faibles.

C'est ainsi qu'il en vient à concevoir la cité idéale, qui existerait sur l'île d'Utopie : celle-ci ne connaît ni l'argent ni la propriété privée. Du coup, son principe est simple : elle s'organise autour d'une vie communautaire entièrement transparente.

On notera, comme caractéristiques spécifiques, la rotation des travaux (de la ville aux champs et vice versa), l'organisation collective des différentes tâches, les repas pris à plusieurs familles, etc.

Concernant les maisons, celles-ci n'appartiennent à personne en particulier et elles sont constamment ouvertes (absence de serrure).

L'utopie de More, au-delà de la fiction, a inspiré de nombreux projets.



« Nous sommes à un moment de l'histoire qui pose un défi radicalement nouveau à l'espèce humaine: Pour la première fois, son prodigieux dynamisme se heurte au limites de la biosphère et met en danger son avenir. Vivre ce moment signifie que nous devons trouver collectivement les moyens d'orienter différemment cette énergie humaine et cette volonté de progrès. C'est un défi magnifique mais redoutable. »

"Comment les riches détruisent la planète" de Hervé Kempf. ed. Seuil.

1. 2 Les grandes familles d'habitats participatifs

Les écovillages

Les éco-villages existent dans le monde entier et sont structurés en un réseau international, le GEN, Global Ecovillages Network.

Ils sont fondés sur une « vision » commune de leurs membres qui, suivant le groupe, sera plus axée sur :

- L'autonomie alimentaire ou énergétique
- Le partage de valeurs spirituelles
- L'autonomie économique
- Une vie harmonieuse avec l'environnement
- Ils ont tous en commun, non pas une vie communautaire, mais au moins, un espace commun.

Ce sont des lieux d'expérimentation ayant un important rôle social :

Afin de préserver l'environnement, ils testent des systèmes de production énergétique autonomes, expérimentent des

modes de traitement et de préservation de l'eau, mettent en place une agriculture autosuffisante et équilibrée (permaculture), intègrent de l'habitat humain dans des écosystèmes fragiles (forêts, montagnes, réserves naturelles), redéveloppent une économie locale basée sur l'utilisation des ressources et des savoirs disponibles, mais aussi accueillent des populations en difficultés sociales dans un contexte où les rapports humains ne sont pas basés sur le profit individuel immédiat.



Hertha: Un écovillage danois où des familles partagent la vie de personnes handicapées afin d'expérimenter plus avant la coopération et apprendre au contact de ces personnes. Une autre forme de mixité sociale riche d'apport...

Les démarches collectives d'habitat :

- Les initiatives rurales (éco-village, écohameau...)
- Les initiatives urbaines (Coopératives d'habitants, habitat autogéré)
- Les projets privés (Société Civile Immobilière, lotissement, copropriété horizontale...)
- Les projets émanant de la collectivité (lotissements communaux, coopératives d'habitants, logements sociaux avec accession à la propriété...)

Le terme **permaculture** désigne un ensemble de pratiques et de mode de pensée visant à créer une production agricole soutenable, très économe en énergie (travail manuel et mécanique, carburant...) et respectueux des êtres vivants et de leurs relations réciproques. Elle vise à créer un écosystème productif en nourriture ainsi qu'en d'autres ressources utiles, tout en laissant à la nature "sauvage" le plus de place possible.

Source : Wikipédia



Plus d'informations:
www.habitat-participation.be
<http://gen.ecovillage.org>

1.2 Les grandes familles d'habitats participatifs

Les éco-hameaux

Les éco-hameaux répondent à un besoin émis par une commune. Ce besoin se fonde sur le désir d'accueillir, de façon harmonieuse, une nouvelle population en intégrant des critères écologiques.

Les atouts de la démarche sont d'envisager, en concertation avec la population du village, l'accueil des personnes permettant de redynamiser le village (enfants, professionnels, etc.).

Un accompagnement est proposé par un architecte de l'association AES pour aider à définir les besoins, le plan d'aménagement, choisir et former les candidats pour qu'ils autoconstruisent leurs habitations en éco-construction.



"Strive for Harmony" Céramique murale
par Gregory Aliberti

Ils participent, ainsi, à toutes les étapes du projet.

L'habitat groupé est essentiellement basé sur la participation de l'utilisateur à tout le processus de son habitat, de la conception à la gestion (cette définition est différente de celle des urbanistes). Cette participation améliore la qualité de vie de l'utilisateur. Elle lui permet d'éviter l'isolement tout en payant moins cher son logement. La préoccupation écologique n'est pas fondatrice mais se développe avec une prise de conscience plus générale dans la société.

Le **laboratoire de recherche de Louvain la Neuve** en Belgique définit l'association habitat est participation comme une action volontaire, collective, sur l'espace.

Les membres d'**Habitat et Participation** répertorient et soutiennent la participation des habitants de logements sociaux en Belgique francophone.

Ils affirment que la vie sociale qui éclôt dans le cadre de l'habitat groupé est capable de contrer la ségrégation qu'implique la spéculation immobilière, et l'exclusion hors du tissu urbain, de populations moins riches, voire leur relégation en périphérie des villes. Ils considèrent l'habitat comme un pôle essentiel de la vie sociale et incitent à contribuer volontairement et bénévolement au fonctionnement des organisations sociales locales.

<http://www.habitat-participation.be>



D'autres informations:

AES (Auto/éco-construction solidaire), 6 rue Saint-Aubin, 31000 Toulouse.

aes1@club-internet.fr

tel: 05 61 99 03 25

Voir la revue *Passerelle éco* du 7 octobre 2004

1.2 Les grandes familles d'habitats participatifs

Cohabitat, coopérative d'habitation

Cohousing ou cohabitat se développent dans le nord de l'Europe et de l'Amérique. Les projets sont, souvent, montés sous forme coopérative. Ils émanent d'un groupe qui peut faire appel à des professionnels pour les accompagner dans la conception, l'animation et la construction de leur habitat. Les cohabitats sont toujours basés sur une vision commune, un projet de vivre ensemble. Les espaces individuels ou familiaux sont organisés autour d'une maison commune, lieu d'une vie communautaire volontaire. Ce mouvement s'apparente à celui des écovillages mais avec une dimension plus urbaine et un voisinage choisi.

Les Gated communities sont des copropriétés développées en Amérique du nord qui proposent, en échange d'une sélection sur des critères d'âge, de revenus ou de structures familiales, un espace sécurisé, des services sur mesure et une homogénéité de population.

D'une certaine façon, elles remettent en question le rôle de la collectivité dans l'urbanisme et la gestion sociale. Elles sont le fruit de la monoculture de la finance immobilière dont nous voyons apparaître l'échec des programmes de défiscalisation dans les zones péri-urbaines.

Une coopérative d'habitation, Elle permet l'accès à la propriété collective ou l'accès à la propriété privée collectivement.

C'est un immeuble ordinaire (ou un ensemble d'immeubles), neuf ou ancien - mais toujours rénové -, où habitent des personnes qui sont à la fois locataires de leur logement et collectivement propriétaires de l'immeuble.

Les habitants gèrent eux-même les services qui sont normalement dévolus au bailleur ce qui, d'une part, réduit les coûts et, d'autre part, responsabilise les habitants.



Coopérative d'habitation du vieux Sherbrooke, Québec



Gated community in Plano, Texas near Dallas

1.2 Les grandes familles d'habitats participatifs

Des coopératives en France ?

Le système politique français accepte difficilement la notion d'autogestion véhiculée par le mode de fonctionnement et le montage des coopératives d'habitation. Quand l'Etat ne peut pas répondre à la demande de logements il favorise ce mouvement (période d'après guerre). Ensuite, comme cela c'est passé en 1971 avec la loi Chalandon, et sous prétexte de protéger les coopérateurs des risques de faillite des grosses coopératives mal gérées, il supprime le double statut de locataire/propriétaire et il réduit l'intérêt financier en séparant les fonctions de production et de gestion des logements. Ceci a pour résultat de tuer le mouvement.

Les coopératives d'habitation au Québec

Se regrouper pour contrôler et améliorer leurs conditions de logement et leurs milieux de vie, voilà la motivation fondamentale qui a amené, par exemple, plus de 50 000 personnes au Québec à vivre en coopérative d'habitation.

Le mouvement a pris son essor dans les années 70 grâce à des ateliers d'architecture populaire associés à des écoles de service social. Ils ont fondé les bases de ce qui est appelé au Québec l'habitat communautaire, qui se développera soit sous forme d'organismes à but non lucratif (OSBL), soit sous la forme de coopératives d'habitation.

Il existe aujourd'hui près de 1 200 coopératives d'habitation sur les 60 000 logements du secteur communautaire. Elles regroupent en moyenne une vingtaine de logements et ce secteur représente 10 % des emplois de l'économie sociale (3500 emplois).

Le loyer, qui est moins cher que dans le secteur lucratif, sert à rembourser les emprunts de la construction et les charges de

chaque logement. La gestion est assurée par les occupants qui assument ainsi l'entretien et la gestion du capital dans le temps. Comme l'Etat finance une partie de la construction ou de l'achat du foncier, les locataires ne peuvent, en quittant leur logement, revendre de parts, celles-ci restent la propriété de la coopérative, c'est une garantie contre la spéculation et l'élévation du montant des loyers.

Dans les projets immobiliers communautaires, la vie sociale est stimulée et encouragée. L'appartenance à une communauté d'entraide permet d'éviter l'isolement des personnes âgées. Ces programmes sont des éléments clés de la revitalisation d'un quartier grâce à la dynamique apportée par leurs occupants et à la qualité de la gestion et de l'entretien des bâtiments.

La condition de cette réussite est, en grande partie, due à l'accompagnement réalisé par les GRT (groupes de ressources techniques) .

Au Canada, depuis 1998, l'Etat s'est désengagé du financement de l'habitat social. C'est ce mouvement des GRT qui permet de mettre en place de nouveaux modes de financement et de remédier à la non-production de logements sociaux.



Les groupes de ressources techniques (GRT), au Québec, par la formation et la médiation, ont pour vocation d'assurer l'ingénierie financière et juridique, de permettre, progressivement, l'autonomie des habitants quant à la gestion de leur coopérative.



D'autres informations:
"La place de la forme coopérative dans l'habitat en France" de M. Attar, V. Lourier, J.M.Vercollier, éd.PUCA

www.habiter-autrement.org/14.juridique/contributions-14/Cooperative-habitation-en-France.pdf



1.2 Les grandes familles d'habitats participatifs

Et en Europe ?

On notera que les coopératives d'habitation sont aussi développées depuis plus de 30 ans dans les pays scandinaves où la moitié du parc locatif est en coopérative.

En France, du fait de la culture de la propriété privée, c'est le modèle de coopérative avec acquisition de parts cessibles qui est plébiscité. En attendant la modification de la loi pour restaurer le double statut propriétaire / locataire, il est exploré d'autres formules avec, notamment, l'utilisation d'une société à capital classique SARL ou SAS dont les statuts peuvent s'adapter à l'esprit coopératif. Des mécanismes sont mis en place pour limiter la spéculation.

En France, depuis 1977, **le Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA)** se définit par la participation des usagers à la conception architecturale, l'auto-gestion et l'entretien du chantier puis du bâtiment, la construction de locaux communs. On recense environ une centaine de réalisations dans ou proche de centres urbains.

Ce mouvement a été suivi, d'une façon moins radicale, par des groupes faisant appel à un bailleur social pour assurer une maîtrise d'ouvrage qui acceptait que les futurs locataires ou accédant à la propriété prennent part à la conception des bâtiments.

Partant d'un projet social, la dimension environnementale est devenue, dans les années 90, une priorité. La mutualisation permet d'envisager une meilleure qualité du bâti et un moindre impact de la construction et de l'usage sur l'environnement (assainissement naturel, réseau de chaleur, achat groupé de matériaux, optimisation de l'espace...)

D'autres démarches de lotissements écologiques participatifs apparaissent aujourd'hui. Certains lotissements ne font que partager des équipements et organiser l'espace commun, chacun construisant indépendamment. Ces démarches sont surtout motivées par la capacité d'accès au foncier et la réduction des coûts dans une situation de spéculation intense.



D'autres informations:
www.habicoop.org

"Habitats Autogérés MHGA" de
Philippe Bonnin, éd.Syros



Un bâtiment écologique à Bazouge sous hédé

1.3 Points de repères et perspectives

Points de repères et perspectives

En dehors des "gated communities", qui ne répondent pas à tous ces critères, les points communs entre toutes ces démarches sont :

- La coopération entre les membres du projet et avec le territoire.
- La responsabilité des membres à l'égard de la société et de l'environnement.
- La participation des membres à la création, la réalisation et la gestion du projet.

Dans les années 70, les objectifs des membres de ces démarches étaient de mettre en pratique une politique alternative. Aujourd'hui, avec l'évolution du coût de l'énergie, de l'immobilier et de la vie en général, les démarches sont plus motivées par la recherche d'un voisinage choisi, d'une plus-value sociale, d'un accès au foncier facilité.

Ainsi, en France, si les projets ont perdu, parfois, en portée politique, au profit d'une recherche de confort matériel, social et économique, ils ont gagné en performance environnementale et en intégration au territoire.

La construction de projets alternatifs soulève de nombreuses interrogations :

Par où commencer ? Comment évaluer ses forces ? Avec qui s'associer ? Combien de temps ça va prendre ? Qu'est ce que je dois changer dans ma vie ?

Au travers des prochains chapitres, nous tenterons de relater, de détailler et d'analyser les expériences de quelques groupes qui ont tenté de vivre autrement. Au-delà de ces aventures, il s'agira de dessiner quelques piste afin de créer ses propres indicateurs et définir son parcours.



2. Des exemples concrets 2.1 Andelsamfundet

Andelsamfundet

Pourquoi cette démarche ?

Le projet est parti d'un débat lors d'une université populaire à Ahrus au Danemark. La problématique était, alors, de savoir « comment construire des logements dans le cadre du développement durable ».

Plusieurs groupes ont décidé de faire des propositions à la commune. Celle-ci a accepté de vendre un terrain pour lancer l'expérimentation.

Le but était de montrer l'importance de maintenir une activité agricole vivrière en zone périurbaine, de prouver la possibilité de réduire la consommation d'énergie en faisant appel uniquement aux énergies renouvelables (chaufferie collective au bois, production d'eau chaude sanitaire solaire), de produire de l'électricité en cogénération (avec un moteur Stirling), de rendre accessible la construction écologique aux locataires par l'intervention de bailleurs sociaux (37 logements) et la création d'une société coopérative de construction dédiée au projet.

L'objectif était d'explorer les possibilités de mutualisation grâce à la participation volontaire et l'autogestion, auto-partage, poulailler, verger, potager, salles, chambres d'amis, locaux professionnels, laveries, repas communs.

Comment ont-ils procédé ?

Le groupe de fondateurs ne fait pas appel à un accompagnement extérieur. L'important pour eux est de faire sa propre expérience avec ses propres moyens.

Ils veulent construire avec des matériaux non normés en réalisant un premier bâtiment en pisé. Ayant obtenu l'autorisation, ils continuent à expérimenter ce type de construction, permettant ainsi la reconnaissance de matériaux et systèmes constructifs originaux (isolation en papier recyclé, briques de terre comprimée, isolation en paille...).

Un premier groupe de dix familles auto-

construit en copropriété cinq maisons mitoyennes

Puis les fondateurs demandent à un bailleur social de construire des logements sociaux à faible consommation d'énergie, en utilisant des matériaux écologiques. Vingt logements de plus sont construits avec un deuxième bailleur local.

Ensuite un autre groupe d'autoconstructeurs lance la construction de dix maisons individuelles avec une maison commune, cette fois-ci, sur des parcelles individuelles avec des parties communes.

Puis un cinquième groupe fait construire par une entreprise 25 logements, sous forme coopérative, avec une maison commune.

Dans l'année 90, le gouvernement soutient fortement les initiatives expérimentales sur le développement durable, ce qui permet, en l'occurrence, d'investir dans des équipements performants comme la chaufferie au bois - malgré la présence d'un réseau de chaleur municipale (au charbon) - ainsi qu'une salle commune à tout le quartier, également ouverte au village voisin. Les enfants vont à l'école du village à pied ou en vélo.



L'auto-partage consiste à acheter en commun une ou des automobiles. Cela peut être une ou deux voitures pour 5 familles qui évitent d'assumer le coût d'un véhicule personnel et sont incitées à utiliser au maximum les transports en commun. Se développent aussi des associations d'auto-partage plus conséquentes qui permettent à leurs adhérents de louer à l'heure ou à la journée un véhicule qui est garé dans une grande ville



2.1 Andelsamfundet

D'autre part, chaque habitant paye 200 € par an qui servent à financer des projets présentés par des membres (création d'un verger, d'un rucher...).

Le quartier est structuré autour d'une association « Andelsamfundet » (la société coopérative) qui est le lieu des grosses décisions et l'interlocuteur avec la collectivité. Chacun des six groupes actuels a sa propre structure qui gère la répartition des charges, des budgets. Ainsi, les associations ou entreprises prestataires (fourniture d'énergie, location de salle, entreprise de construction, production agricole...) facturent aux groupes.

Les groupes d'habitats se réunissent, chaque mois pour prendre les décisions par consensus ou, pour certains sujets, par le vote. Seuls les présents prennent part aux décisions. Les réunions sont animées à tour de rôles par les membres, dans le respect de la parole de chacun, et des objectifs posés par le groupe.

Les activités sont basées sur le volontariat, personne n'est obligé de participer. Il n'y a pas de contrôle sur les engagements, la régulation se fait par l'ajustement personnel de ses désirs et de ses moyens. La confiance s'installe avec les années et par l'expérience de la résolution positive des conflits entre les membres du quartier. Les gens sont habitués à débattre et à prendre des décisions ensemble, que ce soit à l'école pour les enfants, dans la vie en société ou dans les entreprises.

Et aujourd'hui ?

Un sixième groupe lance un programme de copropriété d'une douzaine de maisons. Il sera suivi d'un programme de maisons familiales qui accueilleront des personnes handicapées, ce qui portera la population à 250 habitants, et ce qui sera le maximum.

La charte du quartier est rediscutée régulièrement pour s'adapter à l'évolution de la société. La volonté de travailler 4 h par jour, par exem-

ple, a été supprimée car cela ne correspondait plus à la réalité des besoins. Les clauses anti-spéculatives ont, aussi, été réduites, afin que la valeur des logements ne se retrouve pas en décalage trop abyssal avec les prix du marché.

Certains pensent que l'esprit initial d'expérimentation sociale risque de se perdre aux dépens d'une optimisation de la gestion et du confort. Le prix du foncier vendu par la commune est passé de 8 à 200 € le m² en 20 ans ce qui change aussi la provenance et l'urgence des habitants.

La haute performance énergétique des bâtiments, la coopération entre les membres, la mutualisation de moyens, l'accès à des produits alimentaires de qualité, rendent la vie très confortable. Certains locataires HLM deviennent membres de la coopérative d'habitat ou construisent leur maison dans le quartier. Les autres ne veulent pas partir et préfèrent à l'autoconstruction, qui prend beaucoup de temps, s'investir dans le fonctionnement des activités. La multiplicité des types de logement et l'arrivée progressive de nouveaux habitants maintient, par ailleurs, une grande diversité de la population.



Au Danemark, les écovillages ont peu de relations entre eux une fois qu'ils sont construits. Chacun fait son expérience et, parfois, doit refaire les mêmes erreurs que les autres. Les Danois considèrent que c'est une expérience nécessaire pour la constitution du groupe. Par ailleurs, ils sont habitués très tôt à débattre et prendre des décisions ensemble, que ce soit à l'école pour les enfants, dans la vie en société ou dans les entreprises. On dit que la coopération est « fille de la nécessité », mais c'est aussi le plaisir qui la mobilise.



2.2 Un quartier communautaire social rural: Le Chênelet (59)

Le Chênelet

Pourquoi cette démarche ?

Une quinzaine de personnes regroupées au sein d'une communauté chrétienne catholique à côté de Calais (Communauté de l'Annonciation) sont engagées dans l'accueil de personnes en grande difficulté sociale, avec pour objectif de leur donner de nouvelles perspectives.

Comment ont-ils procédé ?

De l'accueil, ils passent à la création d'une entreprise où le salaire donne aux employés les moyens de leur indépendance en évitant le piège du paternalisme.

La SA Scierie et Palettes du Littoral, constituée en Scop avec statut d'entreprise d'insertion, emploie 120 personnes. Elle développe aujourd'hui différents métiers : scierie, fabrique de palettes hors standard, transport et logistique, construction de logements sociaux écologiques et de structures bois massif pour les maisons.

L'association a ensuite créé trois entités pour baliser un parcours qui permet la reconstruction d'un nouveau projet de vie, la remise en activité sous des formes et des rythmes progressifs. Il s'agit aussi de résoudre les problèmes de logement, de santé, de cadre de vie. L'habitat est, donc, considéré comme un des éléments et non comme une finalité :

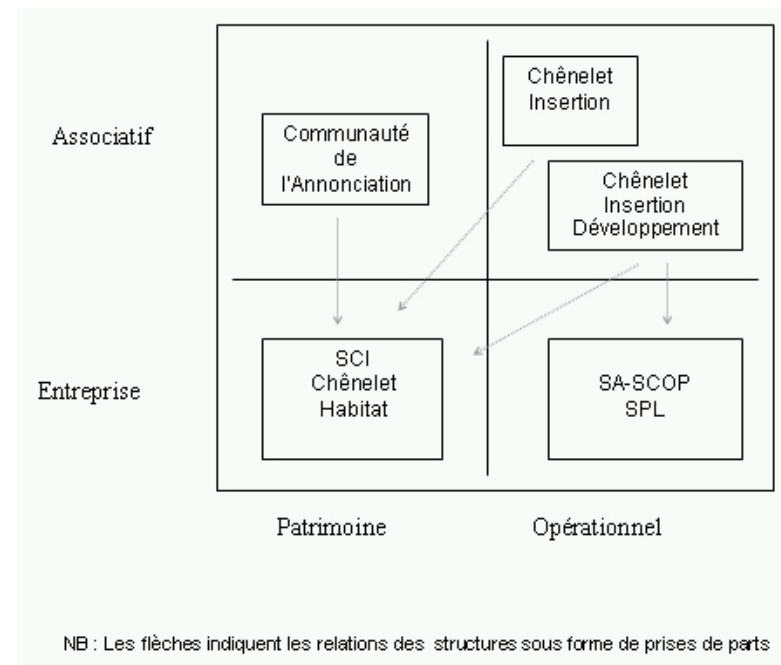
- l'association est vouée à encadrer les activités d'insertion de "début de parcours" sous forme d'atelier met en oeuvre de nouvelles activités: jardin de Cocagne, fabrication d'éco-matériaux, de mobilier écologique pour le jardin, culture de plantes sauvages...
- l'association Chênelet Développement est chargée d'assurer la prospective sur ces nouveaux métiers, souvent sous forme

d'études de faisabilité, mais aussi d'assurer la transmission du savoir par la formation.

- La SCI Chênelet Habitat détient l'ensemble du patrimoine lié aux activités socio-économiques de chaque structure. La SCI est notamment maître d'ouvrage des logements sociaux en écoconstruction.

Ce qui a été créé appartient aux associations, à la fois par choix militant, par prudence et par souci de bonne gestion : ce qui guette ce type d'aventure est plus l'accumulation de biens que l'indigence. Il est donc important d'avoir pris les précautions juridiques nécessaires pour que le patrimoine ne puisse être « repris » individuellement.

Le « patrimoine » est séparé de « l'opérationnel ». le patrimoine vient en appui aux projets, mais ses responsables ne dirigent pas le volet opérationnel, pour éviter de s'égarer dans les finalités.



2.2 Un quartier communautaire social rural: Le Chênelet (59)

3 Qu'en est-il aujourd'hui ?

Les membres du Chênelet évaluent leur projet au regard de leurs volontés opérationnelles dont voici les principales :

- **Indépendance:** condition indispensable pour déployer les structures et garder leur pertinence, l'indépendance est étroitement liée à la rentabilité. Et ceci reste totalement valide pour le projet « maisons ». Cette indépendance justifie un schéma juridique assez complexe. Ce souci d'indépendance pose également la problématique du passage du stade de l'expérimentation à la généralisation. SPL est ainsi engagé avec la SCOP APIJ BAT dans la réalisation de logements sociaux en éco-construction dans le 93.
- **Croissance:** Une certaine croissance permet de consolider l'indépendance et per-

met la pérennisation. Toutefois, l'agilité nécessaire aux projets s'accommode mal du « très gros ».

L'association se dit actuellement « raisonnables » dans chacun des métiers. L'efficacité vient des synergies que chaque métier provoque sur l'autre.

Elle a aujourd'hui construit des maisons en ossature bois et briques de terre crue utilisant les moyens de production et le personnel de l'entreprise.

Ainsi, elle propose, par exemple, à des personnes seules de transformer des légumes produits par le jardin d'insertion tout en vivant dans des maisons saines et économes en énergie et dans un ensemble de logements facilitant les échanges.



Une présentation complète sur www.chenelet.org



2.3 Le hameau de Mange pommes

Mange pommes

Pourquoi cette démarche ?

En 1978 une quinzaine de famille interpelle la commune de Ramonville pour faire construire des maisons en bois dans un quartier nouvellement urbanisé de la proche banlieue de Toulouse.

Ces familles veulent réaliser un aménagement concerté de l'espace, tout en faisant appel à un bailleur social pour que tous puisse devenir propriétaires.

Comment ont-ils procédé ?

La commune accepte de soutenir le projet en vendant le terrain au prix de la terre agricole avant de le rendre constructible. Elle impose que la concertation entre le groupe constitué en Société coopérative de construction et l'office HLM Les Chalets passe par un architecte.

Celui-ci respecte le désir des candidats de réduire l'emprise au sol des maisons, de réduire les coûts en faisant quelques maisons mitoyennes, de proposer une personnalisation des espaces intérieurs.

Le maître d'oeuvre et maître d'ouvrage (HLM des Chalets) finance l'opération et complète par des prêts relais pour ceux qui n'ont pas d'apport suffisant. L'acquisition des logements se fait individuellement à la fin du remboursement des prêts relais. Il assure la construction en ossature bois, ce qui était assez innovant à l'époque. Chacun paye le même prix au mètre carré du gros oeuvre et choisit son niveau de finition (plomberie, cloisons, peinture, clôtures...).

Du fait de leur inexpérience dans le domaine et du manque de temps pour suivre au quotidien le chantier, les habitants apprécient le rôle du maître d'oeuvre pour gérer les rapports avec les entreprises.

Quatre ans plus tard, ils emménagent et co-gèrent la copropriété après avoir dissout la

SCC. Avec les années les habitants décident de laisser la gestion des espaces communs en syndic au HLM des Chalets.

Qu'en est il aujourd'hui ?

Sur les conseils d'un autre groupe de la région ils commencent à construire la maison commune, mais celle-ci ne sera jamais vraiment finie et reste d'un usage très réduit. La greffe avec le quartier aurait pu passer par l'usage commun de cette salle, ce qui reste à faire 24 ans après.

Actuellement, tous les habitants restent là car le lieu est très agréable, mais les enfants partent, laissant de grandes maisons presque vides. Quelques couples font le projet de construire des logements plus petits pour leur retraite sur un terrain qui reste libre en bordure du hameau, et de vendre leurs maisons à des jeunes familles.



2.4 Ecohameau de Verfeil sur Seye

Verfeil sur Seye

Pourquoi cette démarche ?

Ce projet est porté par l'association AES (Auto-écoconstructeurs-solidaires) pour accueillir d'une façon « maîtrisée » des nouveaux habitants dans cette commune de 324 habitants du Pays Midi Quercy située à 1 h 30 au nord est de Toulouse, sur les principes du développement durable en favorisant la mixité socio-professionnelle et générationnelle.

Comment ont-ils procédé ?

L'association AES a proposé d'accompagner la commune dans cette démarche en mettant en place un comité local d'accueil et de suivi composé de représentants du conseil municipal et d'habitants du village. Ont été associés dès le début du projet: la DDE, le CAUE, l'ADEME, le Pays Midi-Quercy et son conseil de développement, l'EREF de St Antonin Noble Val.

Sur un terrain communal de 3 ha, le projet est défini sous la forme d'un lotissement environnemental de 11 parcelles privatives et d'un espace en gestion collective. Les architectes d'AES proposent aux candidats à l'acquisition un accompagnement collectif à la conception de leur maison.

Cette phase du projet est assurée par la création de la SARL Eco Hameau Développement qui réalise la promotion du lotissement.

Ensuite, un accompagnement à l'auto-construction par la formation professionnelle et la mutualisation de moyens est prévu pour permettre la construction de maisons écologiques à des personnes à faibles revenus ou en réorientation professionnelle.

Qu'en est-il aujourd'hui ?

Peu avant les élections municipales de mars 2008, des voisins et aussi représentants de la

liste opposée à la mairesse actuelle qui soutenait particulièrement le projet, ont déposé un recours au tribunal administratif pour dénoncer le permis de lotir accordé par la préfecture. Deux ans de procédure pourraient faire perdre patience aux acquéreurs déjà engagés dans la démarche mais ceux-ci sont confiants dans la légitimité de leur permis, ils se réorganisent pour porter le projet différemment et le faire aboutir.

Résultat d'une enquête de Mairie conseil auprès de 502 maires ruraux: "Pour les maires ces nouveaux arrivants apportent non seulement de la vie (76 %) mais aussi des compétences et des cultures nouvelles (24%)".



2.5 Une vue d'ensemble:

	Andelsamfundet	Mange-Pommes	Chênelet	Verfeil sur Seye
Type	Quartier coopératif (Réseau écovillage)	Ecoquartier	Quartier communautaire rural	Ecohameau
Lieu / Pays	Hjorshtoj Danemark	Ramonville (31)	Landrethun le Nord (59)	Verfeil sur Seye (82)
Date de début	1988	1988	2000	2005
Durée de conception	4 ans avant la première construction	4 ans de concertation et conception	2 ans et construction par étapes	2 ans avant l'arrivée des candidats
Nombre d'habitants	200 propriétaires et locataires	17 logements familiaux en mitoyenneté	10 logements mitoyens	11 maisons bioclimatiques, mitoyennes
Dimensions écologiques	Autonomie énergétique 100%. Energie renouvelables. Production agricole biologique.	Maisons ossature bois	Maisons en ossature bois, briques de terre crue locale avec copeaux de la scierie. Production maraîchère	Ossature bois, Assainissement collectif filtre planté
Structure juridique	Deux coopératives d'habitants, deux copropriétés horizontales, 60 associations, deux sociétés coopératives de construction et de gestion de l'énergie, deux Sociétés coopératives HLM	Maitre d'ouvrage : société HLM des Châlets puis accession à la propriété	Maître d'ouvrage : SCI le Chênelet	Maitre d'ouvrage: SARL Ecohameau développement
Niveau de participation des habitants	Conception Autoconstruction pour certains programmes, gestion pour tous les programmes Mutualisation d'activités, de moyens, de services, de locaux.	Conception Gestion des parties communes	Construction des maisons pour certains.	Conception des maisons en ateliers collectifs Autoconstruction Autogestion du lieu
Rapport à la collectivité	Liens fort avec la commune d'Arhus qui a soutenu le projet dès le début en vendant le terrain pour la construction et louant le terrain agricole.	Lotissement indépendant	Soutien de la démarche énergétique par l'ADEME	Soutien fort de la mairesse, du Pays Midi-Quercy, de la DDE, de l'ADEME

Volet 3 : Comment évoluent les démarches participatives d'habitat ?

1. Pourquoi ces démarches ? Pour qui et comment	62
2. Comment faire ses choix ?	66
2.1 Définir son projet, la charte, les règles	66
2.2 Choisir une structure juridique	68
2.3 Partenariats et financements	71
3. Perspectives	72



L'expérience de L'Isle Arné et les rencontres avec d'autres projets du réseau interrégional de l'habitat groupé permettent de développer des outils d'accompagnement et d'analyse pour les démarches collectives d'habitat.

Ceux-ci sont en cours d'élaboration, en particulier sous la forme d'un jeu de rôles qui reprend la démarche et s'appuie sur les méthodes et les ressources produites. Ce jeu a été testé et pratiqué avec plusieurs groupes et sert aussi de base de travail pour un groupe d'accompagnateurs de projets.

Nous en livrerons ici les principaux points sous forme de questionnements et de pistes de réponses qui continueront d'être développés dans l'avenir.

Nous résumerons la méthodologie en deux étapes :

- Se connaître et connaître le contexte
- Choisir des outils, une méthode

Même si, historiquement, les démarches initiées par une collectivité ou un promoteur privé sont nombreuses, les démarches d'habitat groupé sont souvent le fait de groupes de personnes se constituant autour d'un projet commun. Nous nous intéresserons plus particulièrement à cette dernière façon de procéder.

Depuis le début de l'expérience en 2003 le contexte politique et culturel a beaucoup évolué. La médiatisation des écoquartiers (Fribourg, Bedzed...), l'impasse de l'accès au logement pour une tranche de plus en plus large de la population, le renouvellement de beaucoup d'équipes municipales qui ont intégré le développement durable dans leur programme, nous permettrons d'envisager, pour conclure, quelques perspectives plus favorables pour les démarches collectives d'habitat.



Ces ressources documentaires seront accessibles au fur et à mesure de leur évolution au fur et à mesure de leur évolution sur le site:

www.atelierblanc.asso.fr

D'autres informations:
www.habitatgroupe.org



Au sujet des écoquartier de Fribourg et Bedzed:
www.ecocopro.com/tag/bedzed/

<http://www.les-realizations-du-developpement-durable.org/bedzed.htm>



L'éco-quartier de Bedzed au sud de Londres

1. Pourquoi cette démarche ? Pour qui et comment ?

Pourquoi cette démarche ? Pour qui et comment ?

Pourquoi cette démarche ?

Un habitat groupé est une sorte de très gros puzzle, dont on n'a pas connaissance de la totalité des pièces au départ. C'est par la rencontre et la recherche que le groupe constitue les éléments nécessaires au démarrage, sachant que d'autres morceaux seront nécessaires en cours de route. On peut dire aussi que c'est un sport d'équipe qui demande de l'échauffement, de se connaître, de se mesurer, d'évaluer ses forces et celles de l'équipe, de s'entraîner. La taille de l'objectif évoluera en fonction de cette préparation.

Qui suis je ?

On arrive souvent avec une envie d'utopie qui est stimulée par l'euphorie du groupe ce qui produit des attentes ambitieuses en terme de préservation de l'environnement, d'alternative économique et de générosité sociale.

Il est intéressant de d'abord se demander ce qu'on a déjà fait dans ce sens. L'équilibre du groupe dépend d'une certaine homogénéité de la culture collective de ses membres. Il est parfois préférable de reconnaître qu'on n'est peut-être pas prêt pour les projets d'habitats collectifs. Dans tous les cas, il faut être conscient qu'on ne résoudra pas ses problèmes personnels dans le groupe et dans le projet. Cette prise de conscience est une des conditions fondamentales pour la bonne marche du projet.

Quelques questions peuvent aider à se situer :

- Quelles sont mes relations avec mes voisins, est-ce que je leur dis bonjour ?
- Est-ce que j'ai déjà acheté un objet avec un ami, comment ça s'est passé ?
- Est-ce que je suis membre d'un groupe-ment d'achats, d'une AMAP, d'un SEL,

je le vis comment ?

- Comment je vis ma copropriété, qu'est-ce qui me gêne ?
- Est-ce que j'ai déjà organisé un repas, une activité avec des inconnus ?
- Comment je vis la prise de décision collective ?
- Comment je m'implique dans la vie associative, y ai-je des responsabilités ?
- Comment je me positionne dans une équipe ?
- Quelle est ma relation au pouvoir ? Est-ce que je suis curieux des autres, de leur différence ?
- Est-ce que j'aime transmettre ce que je sais ?
- Est-ce que je sais poser mes limites, sans avoir peur de décevoir ? Etc.



Les **AMAP**, Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne, sont des partenariats de proximité entre un groupe de consommateurs et une ferme, souvent située en zone péri-urbaine, se développant à partir de la vente directe par souscription des produits de cette dernière.
<http://alliancepec.free.fr>

Les **Sel**, Systèmes d'Echange Local, ou Services d'Echange Local, sont des groupes de personnes qui pratiquent l'échange multilatéral de biens, de services, et de savoirs.
<http://selidaire.org>



1. Pourquoi cette démarche ? Pour qui et comment ?

Présenter son projet, connaître le contexte, trouver les ressources.

Présenter son projet personnel

Pour éviter les déconvenues ultérieures et préparer la matière nécessaire pour écrire le projet collectif, chacun pose dans une grille ses besoins, envies, moyens, limites et il hiérarchise ses priorités. Il détermine ce qui est indispensable et ce qui ne l'est pas. Il s'agit de ne pas rester théorique ou trop optimiste tout en tenant compte de l'évolution probable de sa vie familiale et professionnelle.

- On définit ses **besoins** en espaces et en bâtiments :
le type de bâtiments (pour une activité économique ou culturelle, pour l'habitation). On choisit la propriété ou la location, les espaces verts et espaces collectifs. On précise quel usage, quelle dimension.
- On propose ses **envies** en ce qui concerne le mode de fonctionnement :
Qu'est ce que j'entends par écologique ? Quelle définition du vivre ensemble ? Quelle relation avec le monde extérieur ? Comment envisager une coopération professionnelle ou une mutualisation ? On s'interroge sur le partage des espaces.
- On pose ses **limites** :
Qu'est ce qui est une nuisance pour moi ? Quelle est la limite de mon espace privé ? Comment je compte préserver mon intimité ? Qu'est ce que j'entends par confort individuel ? Quelle distance à l'autre m'est nécessaire ?
- On définit les **moyens et compétences** qu'on peut apporter :
De combien de temps je dispose pour participer au projet ? Est-ce que j'ai des compétences en conception, construction, organisation, financements... ? Quels sont mes moyens financiers, apports et capacité

d'endettement ? Quelles sont mes compétences en fonctionnement collectif ?

Connaître le contexte territorial

On s'intéresse aux enjeux du territoire en terme d'habitat, d'environnement, de développement économique, de culture. On fouille les sites internet de la région, du département, du Pays ou des communautés de communes. On s'arrête sur les expériences en cours ou passées en ce qui concerne la construction écologique, les écoquartiers ou écolotissements, les démarches participatives. On note, ou non, la présence d'un agenda 21. On répertorie les élus compétents ou qui ont affiché dans leur programme un intérêt pour ces démarches. On identifie les financeurs ou les bailleurs sociaux déjà engagés sur des programmes de logements écologiques ou avec une démarche participative. Ils sont rares mais ils commencent à se faire connaître.

Identifier et localiser les ressources

On identifie les ressources nécessaires pour se faire une idée du sujet en rencontrant d'autres groupes, visitant des lieux, se documentant sur le sujet. On prend contact avec le réseau habitat groupé de sa région et on participe aux réunions. Se rencontrer d'une façon informelle en faisant des repas et si possible aussi des activités permet de se connaître dans l'action. Certains connaissent déjà peut-être des méthodes de prise de décisions ou de communication et peuvent en faire part aux autres.



Voir le site:
www.habitatgroupe.org



1. Pourquoi cette démarche ? Pour qui et comment ?

Visualiser les étapes et les délais.

Visualiser les étapes, les délais :

Les démarches collectives sont forcément plus longues que les démarches individuelles car elles nécessitent du temps de concertation, de prise de décisions dépendent du nombre de participants mais aussi du temps nécessaire à chacun pour accepter le changement imposé par le groupe.

S'il ne respecte pas ce temps le groupe s'expose au risque de voir se désengager certains de ses membres, ou pire, de voir apparaître des conflits insolubles et récurrents.

A ces lenteurs se rajoutent des délais administratifs plus longs dus à l'instruction des dossiers, plutôt atypiques pour l'administration et les professionnels.

Ainsi, face à ces échéances, il appartient à chacun de prendre ses dispositions pour résoudre ses urgences personnelles sans les amener dans le groupe. Les principales étapes du projet avant la construction sont (leur ordre peut varier suivant les partenariats ou le montage juridique) :

- Constitution du groupe
- Etude du contexte
- Définition d'une culture commune
- Confrontation des projets personnels
- Définition des objectifs du groupe
- Définition du fonctionnement
- Analyse des moyens nécessaires
- Définition de la structure
- Production du pré-programme par le groupe
- Production de l'avant-projet et chiffrage par la maîtrise d'oeuvre
- Recherche de financements, de partenaires

- Production des plans en concertation avec la maîtrise d'oeuvre
- Chiffrage du projet
- Dépôt des permis de construire ou de l'arrêté de lotir
- Achat du terrain



2. Comment faire ses choix ? 2.1 Définir le projet, la charte, les règles

définir le projet, la charte, les règles du groupe

Quand chacun a défini ce qu'il souhaite, il reste à réaliser l'alchimie de la construction du collectif. Soit le groupe est rassemblé autour d'une ou plusieurs personnes, initiateurs du projet et qui en ont déjà défini les grandes lignes, dans ce cas chacun doit trouver sa place et prendre part au fonctionnement choisi. Soit tout est à faire, et la première étape sera décisive pour l'avenir du groupe.

Les principales difficultés tiennent au fait que les membres se connaissent peu dans la prise de décision. Jusque là tout le monde s'aime ou du moins fait un effort pour être accepté par le groupe. D'où l'importance de faire des activités ensemble, avant, pour se connaître et d'avoir bien posé son projet pour pouvoir le défendre et s'y référer avant de s'engager.

Confrontation des projets personnels

En faisant la synthèse sous forme d'un "tableau de besoins-envies-limites", le groupe prend connaissance du projet de chacun et pose les bases d'une représentation commune. Les points seront repris un par un sous forme de débats thématiques, jusqu'à ce qu'émerge des éléments forts et, au mieux, un axe central sur lequel il y a consensus.

Définir le projet d'une façon synthétique

Une synthèse sous la forme d'une phrase est nécessaire pour servir de référence par la suite. Elle contient les mots clés du projet Elle doit être adoptée par consensus et cela peut prendre du temps. Ceux qui ne sont pas d'accord peuvent mesurer si ils pourront dans l'avenir y adhérer ou alors décider à ce moment-là de quitter le groupe, ce qui peut être préférable pour tous.

Définir une charte commune

Même si celle-ci n'a pas de valeur légale, elle définit les limites et les modalités de développement du projet. Elle définit d'une façon plus opérationnelle la vision du groupe. La charte est à réinterroger régulièrement car le groupe évolue, tout comme sa culture et ses moyens, même si l'objectif, la vision, reste les mêmes.

Définir les règles du groupe

Les objectifs du groupe conditionnent le choix des modes de régulation et de prise de décision. Tous les membres du groupe se doivent d'acquérir des compétences dans ces domaines au risque de voir s'installer un déséquilibre dans les prises de décisions. Pour cela, ils peuvent s'appuyer sur des méthodes de communication reconnues mais qui doivent être abordables par l'ensemble des membres. On note que les expressions « communication non violente » ou « sociocratie » repoussent certaines personnes et que se référer à des concepts mal définis peut être contre-productif.



Depuis 1993 **Diana Leafe Christian** est la rédactrice en chef de la revue « **Communities** », la plus importante ressource pour les communautés intentionnelles, ce qui, en Amérique du nord va des projets de type coopératives urbaines aux écovillages. Elle est l'auteure de : **"Vivre autrement : écovillages, communautés et cohabitats"** éd. écosociété



2.1 Définir le projet, la charte, les règles

Bâtir des stratégies de partenariat

Bâtir des stratégies de partenariat

A partir de la synthèse des projets individuels des candidats, il est rédigé le pré-programme qui confronte les besoins aux moyens disponibles. On met en lumière ce qui manque pour bâtir des stratégies de partenariat.

Quelques formules retenues dans les coopératives du nord de l'Europe pour définir les modes de régulation entre les bailleurs et les locataires :

Coopération : la participation des locataires est basée sur le principe de la nécessité de trouver un consensus entre les différents intervenants. En cas de conflit, il leur appartient de convaincre leurs partenaires. Cette formule favorise normalement le dialogue direct et constant.

Négociation : ce modèle est basé sur l'hypothèse d'un conflit d'intérêts entre les locataires et l'organisme de gestion. Les problèmes sont discutés autour de la table de négociation. Ce modèle favorise la création d'organisations de locataires puissantes comme en Suède.

L'autogestion : Les locataires disposent d'un certain pouvoir de décision face à l'organisme gestionnaire qui ne peut que venir discuter des projets sans prendre part aux décisions. Cette formule, qui laisse plus de liberté aux locataires demande une formation des intervenants.

Mettre en place **la participation** c'est plus que mettre tout le monde autour d'une table.

Quand on se lance dans un projet participatif il est important de définir quel niveau de par-

ticipation on souhaite. « Habitat et Participation » définit ainsi les différents degrés de la participation : information, consultation, concertation, contrôle, délégation de pouvoir.

La formation des participants est très importante pour arriver par l'écoute à une connaissance et un respect de la culture de l'autre, base de la coopération.



2.2 Choisir une structure juridique

choisir une structure juridique

Choisir une structure juridique

Le choix de la structure juridique dépend des objectifs du groupe. Le recours à des professionnels (avocat ou notaire) est indispensable, encore faut-il qu'ils soient compétents dans la propriété collective et inventifs pour trouver la jurisprudence favorable. C'est souvent le sujet qui fait sombrer les projets dans d'interminables tracas administratifs ou juridiques. Le statut juridique est un outil, pas un but en soi.

Sur ce sujet, il est fondamental de chercher la simplicité et l'évolutivité.

Voici quelques critères à prendre en compte pour choisir un statut juridique :

- La possibilité ou non de limiter la spéculation
- La transmission du patrimoine personnel
- L'évolution des statuts du fait des changements dans le fonctionnement du groupe ou la répartition des lots.
- L'accession progressive à la propriété pour ceux qui n'ont pas les moyens au démarrage du projet.
- La possibilité de bénéficier de prêts bancaires spéciaux
- L'engagement possible de la collectivité
- L'entrée et le départ des membres
- La gestion des espaces collectifs et des charges communes
- Les modes de décisions induits
- Les obligations légales de gestion, leur lourdeur, la nécessité de recourir à un tiers
- Le coût de la constitution
- La progressivité des constructions
- La répartition du pouvoir
- La possibilité de faire des travaux privés

- La possibilité de faire des investissements communs

Les quatre principales questions concernant les statuts sont :

- Quel impact sur l'accessibilité au foncier et sur le patrimoine personnel ?
- Quel impact sur les rapports sociaux entre les membres et avec l'extérieur ?
- Quelles possibilités de contribuer à réduire l'impact de l'habitat sur l'environnement ?
- Quelles formes de participation permettent-ils ?



2.2 Choisir une structure juridique

Les principales structures juridiques pour les projets collectifs:

Le lotissement : la parcelle d'origine est divisée en parcelles de terrain privative (lots) et en parcelles de terrain communes. Les parcelles de terrains privatives sont vendues à des propriétaires en pleine propriété sous réserve du respect d'un cahier des charges du lotissement. Les parcelles communes sont attribuées en pleine propriété à une association syndicale libre (ASL) dont les membres sont les propriétaires des parcelles et qui a pour rôle d'entretenir ses actifs et de veiller à l'application du cahier des charges du lotissement.

La copropriété : dans une copropriété, y compris ce qu'on appelle une « copropriété horizontale », le terrain, même constitué de plusieurs parcelles, est globalement partie commune, et par conséquent **propriété indivise** de tous les copropriétaires, de même que tous les ouvrages ou équipements communs: voiries, bâtiments collectifs, équipements techniques ou d'agrément, etc... **Le syndicat des copropriétaires** est constitué pour les entretenir et les administrer. C'est en quelque sorte un mandataire des copropriétaires et non leur propriétaire.

Les terrains individuels, constituant les lots de copropriété, ne sont au niveau du terrain qu'en **jouissance privative** : seules les constructions et aménagements réalisés dessus sont propriétés du copropriétaire de chaque lot.

Pour un maître d'ouvrage unique comme pour un groupe de futurs copropriétaires, il est possible de déposer un permis groupé valant division parcellaire qui définit toutes les constructions et permettra d'acheter les parcelles

avec un permis. Chaque modification ultérieure des permis devra faire l'accord des copropriétaires.

Les associations loi 1901 ne peuvent acquérir du foncier que s'il est nécessaire à leur objet.

L'indivision : l'achat en indivision permet à des personnes sans lien de parenté d'acquérir ensemble un bien immobilier (personnes vivant en concubinage). Les acquéreurs signent une convention d'indivision qui permet de définir la quote-part de chacun, laquelle n'est pas obligatoirement égale. L'indivision cesse soit par la vente de la part de l'un des indivisaires, soit par le décès de l'un d'entre eux. La convention peut être signée pour une durée déterminée, dans la limite de cinq ans maximum. Cependant, elle est renouvelable d'un commun accord, notamment pour une durée indéterminée.

Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) qui sont constituées d'un groupe de personnes qui mettent en commun tous biens immobiliers, répartis sous forme de parts. Elles peuvent dans certaines conditions recevoir des subventions publiques, contrairement aux SARL

Les GFA, qui sont des SCI particulières, ne peuvent concerner que l'acquisition de biens agricoles.

SCIC Société Coopérative à Intérêts Collectif : cette société commerciale permet la propriété mixte composée d'une collectivité territoriale et d'individus ou de structures, et de gérer des activités économiques. Son utilité sociale est validée par la préfecture.

2.2 Choisir une structure juridique

SCIL (Société Civile Immobilière de location) : elle est basée sur le principe de propriété partagée de l'ensemble de l'écovillage, incluant la propriété individuelle d'un certain nombre de parts sociales, mais sans propriété personnelle de l'habitat occupé par chaque participant (famille, couple ou individu) : ainsi, l'habitation de chacun, comme le reste de l'écovillage, appartient juridiquement à la SCIL, donc, indistinctement à tous les associés la constituant.

Les coopératives d'habitants : Une société coopérative d'habitants comme le développe en France Habicoop, regroupe des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif et la démocratie. Au Québec, les coopératives d'habitation sont historiquement à vocation locative et le capital est indivisible. Ce statut qui, en France, permettra la revente de ses parts n'est pas encore acquis (décembre 2008). Un autre type de société s'approche de cet esprit: **Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, SACICAP.**

L'AERA à Toulouse opte pour le statut de SCCC ou de SCI d'attribution en attendant que les décrets modificatifs soit obtenus pour **la Société Civile Immobilière pour l'Accession Progressive à la Propriété SCIAPP**

Une innovation est à retenir avec la SAS Terre commune qui utilise le statut de **Société par Action Simplifiée** pour gérer un ensemble de propriétés foncières agricoles sur un modèle antispéculatif particulièrement radical. Grâce à cette mise en commun de capital, se dévelop-

pent des activités économiques et culturelles en zone rurale.

Et du côté des collectivités?

Pour les communes qui veulent proposer du foncier, le recours à la **ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)** permet de mener une politique volontariste pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder à des utilisateurs publics ou privés. La ZAC doit comprendre des équipements d'intérêt collectif qui peuvent développer des activités économiques et/ou produire une offre diversifiée en logements.



Plus d'informations:

http://www.passerelleco.info/article.php?id_article=241

www.habicoop.org

Guide « l'accès collectif et solidaire au foncier et au bâti » de Terre de liens
<http://www.terredeliens.org>

La manufacture des paysages propose des ateliers d'urbanismes pour les collectivités dans l'Hérault.
<http://www.lamanufacture-despaysages.org>



Une séance de jeu de rôle proposé par L'atelier blanc

2.3 Partenariats et financements

Partenariats et financements

Comment financer le projet ?

Le financement du projet est basé sur le chiffrage de celui-ci et les moyens apportés par les membres. Il est souhaitable de prendre une marge conséquente, à cause des surprises dues à la complexité du montage. Il faut vérifier rapidement la capacité des membres à passer des promesses d'apport à la réalité.

Les études préalables peuvent faire l'objet de financements avec les Communautés de communes, les Pays, l'ADEME. Il faut miser sur la dimension innovante au plan social, l'exemplarité, l'efficacité énergétique.

Alors que c'est au cœur du sujet la participation fait plutôt peur et la propriété collective encore plus, c'est donc à mettre en second plan. Si les techniciens qui instruisent les dossiers soutiennent majoritairement ces initiatives, car ils sont bien conscients de leur intérêt, les élus, eux, ont du mal à les insérer dans leur programme et l'innovation sociale est un sujet risqué.

Monter un partenariat avec une collectivité

La recherche de financements publics n'a de sens que pour les projets d'utilité collective qui doivent correspondre à une vraie demande du territoire. Des expériences décrites précédemment, on constate que se dégagent deux tendances : soit ce sont les groupes qui se forment et interpellent une collectivité pour réaliser leur projet, soit c'est la collectivité qui propose à des individus de se constituer en groupe pour les accueillir. Les causes de réussite ou d'échecs ne sont pas liées à ces choix mais plutôt à la capacité de coopération entre les parties. La capacité de coopération d'un groupe est limitée à la dimension de son territoire connu (physique et humain). L'intégration de nouveaux éléments dépend du fait qu'ils

adhèrent ou non à la stratégie de coopération des accueillants. En clair, on ne change le monde qu'en en faisant partie. D'autre part, il est important pour les porteurs de projet de se mettre à la hauteur de ceux qu'ils sollicitent. Les professionnels de l'aménagement du territoire sauront vite évaluer leurs compétences et mesurer leur capacité à porter le projet.

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AUE) développée par l'ADEME

Elle permet aux collectivités qui s'engagent dans une démarche de planification urbaine ou d'aménagement opérationnel d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux de leur projet urbain ainsi que les mesures et les actions à mettre en œuvre pour mieux les maîtriser. Le développement durable intègre bien la notion de participation et c'est sur la mise en œuvre des actions qu'est la place de la participation des usagers et des habitants, comme cela ce fait dans d'autres pays d'Europe (25 % des constructions neuves de logements de Hambourg sont sous forme d'habitats groupés initiés par la collectivité).

S'engager

Les projets sont longs à aboutir et la vision de chacun peut changer en cours de route. Certains groupes demandent une participation financière élevée dès le départ pour mesurer l'engagement. Mais qu'en est-il en cas de départ ? Les sommes doivent-elles être rendues ? À moins qu'elles soient considérées comme une cotisation, un don ou des frais de formation. Chacun doit être libre de partir mais il doit aussi mesurer les conséquences de son départ pour le groupe.

Les projets d'habitat groupé sont motivés par une forte créativité. Chaque groupe a besoin d'inventer sa propre méthode, de faire sa propre histoire, de refaire les mêmes erreurs. Il y a un certain gâchis qui a tendance à discrediter la démarche. On considère que 10 % des projets aboutissent aux Etats-Unis.

Devant l'urgence de produire du logement accessible et de répondre à la demande de participation des habitants, il est important de trouver des méthodes ou des structures qui permettent de gagner du temps et de multiplier les projets d'une façon plus stable.

L'exemple des pays nordiques ou du Québec n'est peut-être pas à transférer en l'état, du fait qu'il correspond à une autre époque et une autre culture, mais on peut en retenir quelques idées telles que l'importance du rôle de la collectivité dans la stimulation du mouvement, le rôle de structures intermédiaires entre les maîtres d'ouvrage et les habitants, la nécessité de créer des structures juridiques simples et adaptées, l'importance de la formation des habitants et des professionnels et leur structuration en réseaux.

Engagement de la collectivité et des bailleurs sociaux

Les projets d'habitat groupé n'ont pas toujours été le fait de groupes privés. Devant la difficulté d'accès au foncier, le regard se tourne vers les collectivités qui détiennent des réserves foncières.

En France, des expériences menées par des bailleurs sociaux dans les années 70 ou 80 sont encore présentes dans le paysage, comme celles menées par le MHGA (Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré) en zone urbaine.

Aujourd'hui "Les nouveaux logis de l'est" (filiale de la SNI) produisent des logements sociaux à haute efficacité énergétique et s'associent à des groupes d'habitants sur la commune de Strasbourg.

Plus récemment des communes de Bretagne se sont regroupées pour diffuser leurs expériences d'écoquartiers participatifs au sein de l'association BRUDED.



Plus d'informations:

<http://www.groupesni.fr>
<http://www.bruded.org>

<http://www.toitsdechoix.com>
<http://www.redd.fr>



3. Perspectives

Créer des structures d'accompagnement

Les groupes en général s'essouffent sur les questions juridiques et bloquent sur l'accès au foncier. Au Québec, les GRT proposent avec l'aide de la collectivité d'assumer ces aspects et accompagnent, suivant la demande, les groupes vers l'autogestion de leurs logements sociaux.

C'est une garantie pour les financeurs de voir aboutir les projets et pour les usagers de maintenir la qualité de leur logement. Les délais sont aussi réduits du fait du professionnalisme et de la capacité à mobiliser des fonds. Le modèle de GRT n'est peut être pas à reproduire en France dans son intégralité, du fait de la compétences des bailleurs sociaux, mais leur capacité à animer les groupes d'habitants reste un éléments à développer.

Les GRT québécois proposent de monter des partenariats avec la France, dans l'optique de former des professionnels à l'animation des groupes. Les expériences des autres pays européens sur ce sujet peuvent aussi être utiles pour définir un mode d'accompagnement spécifique aux projets français.

Trouver des statuts juridiques adaptés

Certains statuts sont amenés à évoluer comme celui des coopératives sous la pression d'HABICOOP. Il est intéressant, même si ils ne sont pas disponibles aujourd'hui, d'en prévoir l'arrivée en utilisant des statuts plus classiques comme celui des SAS ou désormais des SCIC HLM pour les projets où la collectivité est engagés.

Développer des réseaux régionaux

Pour prendre confiance et s'investir efficacement, les candidats ont besoin d'acquérir des

compétences et d'avoir accès à une grande quantité d'informations. La création de centres de ressources permet aujourd'hui dans plusieurs régions de France de mettre en relation les projets entre eux, de mutualiser les recherches, de créer une culture commune, de faire connaître ces démarches auprès des collectivités.



Plus d'informations:

www.habitatgroupe.org
<http://relier.info>





En guise de conclusion...

Si l'expérience du quartier de l'Isle Arné aboutit à une impasse pour le moment, sa mise en perspective avec un mouvement global d'habitat participatif est riche d'enseignements.

Elle fait apparaître des doutes qui temporent l'euphorie ou la confusion qui plane autour des éco-quartiers.

Effet « vitrine », nouveaux produits du marché du logement, les éco-quartiers sont peut-être déjà dépassés. Tout au moins, le ralentissement de la machine économique change la donne...

S'ils sont nés, au départ, d'initiatives de pionniers qui faisaient face à l'indifférence voire à la réticence et devaient se regrouper pour vivre leurs désirs d'habitat écologique ou participatif, de fait, aujourd'hui ces idées rentrent dans les mœurs. Ce sont désormais les collectivités qui sont en demande...

Avec l'échec de l'idéologie de la croissance, il n'est peut-être plus nécessaire de faire des vitrines coûteuses, mais plutôt de systématiser et de répandre les expérimentations.

Un éco-quartier peut parfois créer des ruptures entre les habitants : on l'a vu, il est souvent facteur d'incompréhension. De plus, est-ce vraiment une solution d'avenir que de bâtir encore sur les meilleures terres entourant les villes, alors que l'on pourrait manquer bientôt de terres agricoles de proximité ? Même si l'on bâtit des ...éco-quartiers ?

N'y aurait-il pas un exemple à prendre du côté de l'Amérique du sud où le développement de l'agriculture urbaine est un facteur de paix sociale avéré ?

Ainsi il paraît intéressant de garder l'essence de ce mouvement qui est la réappropriation par l'utilisateur de son habitat.

Cette autonomisation serait possible dès maintenant, pour des millions de locataires et de copropriétaires, en remplaçant la frustration du pavillon individuel par des actions collectives simples, en allant à la rencontre de l'autre, de son voisin et en agissant ensemble sur son environnement.

...Un pas concret pour que tous les quartiers deviennent des écoquartiers.



Bibliographie:



- Apprendre l'autonomie – apprendre la socialisation, M.A. Hoffmans-Gosset, Ed. Chronique Sociale.
- Jeux de coopération pour les formateurs, François Paul-Cavallier, Ed. Eyrolles.
- Construire des actions collectives, Bernard Dumas et Michel Séguier, Ed. Chronique Sociale.
- Pédagogie du projet en formation, Jean Vassilieff, Ed. Chronique Sociale.
- De l'individu à la personne, Charles Maccio, Ed. Chronique Sociale.
- Jeux coopératifs pour bâtir la paix, Université de paix Namur, Ed. Chronique Sociale.
- Pratique du coaching d'équipe, Jean-Max Ferey, Ed. Chronique Sociale.
- Monter et gérer une association, Serge Rancillac et Laurent Samuel, Ed. Eyrolles.
- Ecovillage Living, Hildur Jackon et Karen Svensson, Ed. Gaia Trust.
- Guide de l'administrateur de coopérative d'HLM, Ed. ARECOOP.
- Guide du prêt social Location-accession, Ed. ARECOOP.
- Formation professionnelle continue en coopérative HLM, Ed. ARECOOP.
- La société coopérative d'intérêt collectif HLM, Ed. ARECOOP.
- Favoriser l'accession sociale à la propriété, Ed. ARECOOP.
- Vivre autrement, Ecovillages, communautés et cohabitats, Diana Leafe Christian, Ed. Ecosociété.
- Habitat Groupé, Christian Lagrange, Ed. Terre Vivante.
- Mobiliser le foncier au profit de l'habitat social, Ed. ARECOOP.
- Ecosamfund i Danmark, Ed. Réseau écovillage danois.
- Réussir un projet d'urbanisme durable, ADEME, Ed. Le Moniteur.
- La question du logement, Paul Latreille, Ed. Chronique Sociale.
- Guide de l'animateur de groupe, Charles Maccio, Ed. Chronique Sociale.
- Eduquer au vivre ensemble, Chantal De Mey-Guillard, Ed. Chronique Sociale.
- Godin, inventeur de l'économie sociale, Jean François Draperi, Ed. Repas.
- Conflit, mettre hors-jeu la violence, collectif, Ed. Chronique Sociale.
- Technique de vie en groupe, Charles Maccio, Ed. Chronique Sociale.
- Précis de jeux de rôle, F. Proust et P. Posse, Editions d'organisation.
- L'immobilier d'une crise à l'autre, Ed. documentation française.
- Individualisme et lien social, Pierre Yves Cusset, Ed. documentation française.
- Quand l'entreprise apprend à vivre, B. Barras, M. Bourgeois, E. Bourguinat, M. Lulek, Ed. Charles Léopold Mayer
- De la matière à la couleur, une entreprise culturelle en Provence, Barbara et Mathieu Barrois, Ed. Edisud.
- Construire les compétences individuelles et collectives, Guy Le Boterf, Ed. Eyrolles.
- Chantier ouvert au public, Béatrice Barras, Ed. Repas.
- Se loger autrement au Québec, Marie-J. Bouchard et Marcellin Hudon, Ed. Saint Martin.
- Développement social Participatif, Ed. ADELS.
- Habitats Autogérés, MHGA, Ed. Alternatives.
- Annuaire Midi-Pyrénées Ecoconstruire, Ed. Alternat Presse.
- Rapport annuel du mal-logement en France, Ed. Fondation Abbé Pierre.
- Copainville un petit bonhomme de chemin, Philippe Vasseur et collectif, Ed. privé.

Rédaction : Bruno Thouvenin

Corédaction et mise en page : Céline Delestré

Relecture : Catherine Reymonet

Recherches et organisation des ressources : Xavier Méric, Emilie Lefebvre.

Illustrations : Céline Delestré, Emilie Lefebvre

Crédit photo : Bruno Thouvenin, Raphaële Héliot, Julien Noury, Xavier Méric

**Remerciements à : Aude Lavigne de la manufacture des paysages (Octon, 34),
et Romain Brunel de Micro Scop.**

Ce travail de synthèse est une base méthodologique.

Sa reproduction est conseillée et libre de droit à condition de citer la source.

**L'atelier blanc se propose de le mettre à disposition sur son site. Il fera l'objet
de mises à jour datées.**

**La production de nouveaux contenus et la diffusion des informations pourront
être assurées par les différents réseaux locaux, reflétant ainsi l'esprit de coo-
pération qui est la base de ce mouvement.**

Réalisé avec le soutien de :

