

24, rue du Groupe Manouchian  
75020 Paris



T/OI. 45.78.69.08  
F/OI. 45.79.44.32  
M/contact@archi-ethic.fr

/édito 06/2012

Renforcée par la collaboration avec de nouveaux groupes-projets d'habitats participatifs, la coopérative ARCHI ETHIC souhaite contribuer à la réflexion sur les modes alternatifs d'habiter. Par ce bulletin, nous espérons participer à la construction d'outils collectifs, aux débats, et parfois aux «polémiques», qui feront avancer les projets en cours et à venir.

## APPELS À PROJETS D'HABITATS PARTICIPATIFS Retours d'expériences /débats

Les collectivités poursuivent leur engagement en faveur de l'habitat participatif. Les appels à projets se multiplient et deviennent un dispositif privilégié. Une première analyse de cet outil est rendu possible; en considérant qu'il se développe parmi d'autres formes de soutien à l'expérimentation.

Après la création du réseau national des collectivités, les villes mettent en œuvre les moyens d'appuyer le développement de projets locaux. L'attention portée à l'habitat participatif comme nouvel outil pour «faire la ville» devient manifeste. Si l'antériorité de ces projets ne permet pas, en l'état, de renseigner les indicateurs relatifs à ces objectifs. Un retour d'expérience sur le dispositif est néanmoins possible, depuis notre position d'accompagnateur de projets candidatant.



### Les moyens de dynamiques habitantes

Les récents appels à projets attachent une importance notable aux besoins spécifiques portés par les habitants et tentent d'atténuer les freins repérés. La réservation d'unités foncières constitue alors un appui indéniable, car les habitants peuvent ainsi se centrer sur la formalisation de leur projet collectif dans une temporalité, cadrée mais opportune, adaptée à cette gouvernance.

Les collectivités n'ont pas vocation à porter directement les projets, mais tentent de lever les freins secondaires repérés. Les difficultés de bouclage des groupes permettent les mises en relations. La compréhension des enjeux est favorisée par des temps d'information. La complexité du choix des prestataires (maîtres d'ouvrage, architectes, etc.) est atténuée par des soutiens financiers et des repérages.

Cet appui spécifique favorise la multiplication des expériences et les écarts de critères appliqués à la promotion privée. Cependant, la forme de l'appel à projets qui permet de garantir l'égalité du traitement, soulève de nouvelles interrogations.

### Appuyer l'émergence

Ce dispositif peut produire une mise en concurrence de groupes projets sur des mêmes unités foncières réservées. En comparaison des pratiques traditionnelles d'attribution de foncières, cette procédure est considérablement allégée. Les groupes d'habitants consacrent tout de même des efforts importants, en temps et parfois en études rémunérées, pour répondre aux appels à projets. L'inégalité des moyens disponibles au sein des groupes et les risques d'essoufflement des projets mis en concurrence et/ou non retenus seraient à prendre en compte.

Les retours d'expériences attendus pourront, à l'inverse, démontrer que ces dispositifs permettent d'impulser des dynamiques pérennes, y compris pour des groupes non retenus. Cet objectif demande alors à être accompagné par des repérages, de l'information et de l'appui au développement en amont puis en aval des publications d'appels à projets.



## /Appels à projets /Strasbourg



Archi Ethic et l'association Holométable ont candidaté pour un projet de 10 logements locatif sociaux, d'espaces partagés et associatifs, rue de Gerstheim. Situé à la marge de cette seconde consultation « autopromotion-habitat participatif », Holométable souhaite porter un projet spécifique d'habitat social et participatif.

## Ouvrir à la diversité des projets

Les projets d'habitat social et participatif accompagnés par Archi Ethic, trouvent également là un moyen de développement. Ils élargissent la mobilisation autour de l'habitat participatif en faveur d'habitants ne disposant pas des moyens financiers nécessaires à l'autopromotion (particulièrement en montage locatif social). Un appel à projets offre alors un cadre favorable à la mobilisation d'un partenariat entre habitants, organisme HLM et collectivité. Encore atypiques mais porteurs d'un renouvellement des pratiques en matière d'habitat social, les projets sociaux et participatifs interrogent les cadrages des appels à projets.

Tout d'abord, les critères de sélection des plus récents favorisent un contrôle de l'adéquation des valeurs des groupes avec les principes essentiels de l'habitat participatif. Ces orientations permettent de maîtriser l'effet d'essoufflement des habitants en limitant les études architecturales ou financières initiales. Une plus grande liberté des montages favoriserait la diversité des formes d'habitat participatif.

De même, le choix des unités foncières réservées semble déterminant. L'adéquation entre leur nombre et la quantité de réponses viables, attendues ou repérées en amont, participe à la maîtrise de la mise en concurrence des groupes, y compris dans la diversité de leurs montages. Cette maîtrise est renforcée par leur équivalence (équilibre charge foncière/localisation). Leur diversité (localisation, environnement, surface, typologies autorisées, etc.) favorise enfin l'expression d'objectifs différenciés selon les habitants.

Ce dispositif d'appels à projets devrait constituer un réel moyen de promotion et d'innovation dans la réalisation de projets en habitat social par la mise en place de nouveaux partenariats entre habitants et acteurs de la construction de la ville et de l'habitat (architectes, villes et bailleurs).

Thomas Huguen

## NEGOCIER UNE PRE-PROGRAMMATION

### /outils

La conception des espaces collectifs recherche la meilleure qualité d'usage pour des lieux favorisant la convivialité tout en prenant en compte leur impact financier sur l'économie du projet.

| OCCUPATION DES ESPACES PARTAGES   WEEKEND |          |              |                |         |                   |                  |                       |
|---|----------|--------------|----------------|---------|-------------------|------------------|-----------------------|
| Place                                     | Activité | Appartements | Séjour partagé | Jardins | Bureau mutualisés | Salon de lecture | Locaux professionnels |
| 100m²                                     |          |              | ●●●●●          |         | ●●●●              | ●●●●●            |                       |
| 120m²                                     | ●        | ●●●●●        | ●●●●●          |         |                   |                  |                       |
| 140m²                                     |          | ●●●●●        | ●●●●●          |         |                   |                  |                       |
| 160m²                                     |          | ●●●●●        | ●●●●●          |         |                   |                  |                       |
| 180m²                                     |          | ●●●●●        | ●●●●●          |         |                   |                  | ●                     |
| 200m²                                     | ●●●      | ●●●●●        | ●●●●●          |         | ●                 |                  | ●                     |
| 220m²                                     |          | ●●●●●        | ●●●●●          |         |                   |                  | ●●●                   |
| 240m²                                     | ●●●●     | ●●●●●        | ●●●●●          |         | ●                 |                  | ●●●●                  |
| 260m²                                     | ●●●●     | ●●●●●        | ●●●●●          | ●●      | ●●●●              |                  | ●●●●●                 |
| 280m²                                     | ●●●●     | ●●●●●        | ●●●●●          |         | ●                 |                  | ●●●●●                 |
| 300m²                                     | ●●●●     | ●●●●●        | ●●●●●          |         | ●                 |                  | ●                     |
| 320m²                                     | ●●●●     | ●●●●●        | ●●●●●          |         | ●                 |                  | ●●●●●                 |



simulation des horaires d'usages et des aménagements du séjour partagé

Les premières énonciations collectives au cours des ateliers de maîtrise d'usage conduisent souvent à une spécialisation excessive des espaces. Cette fragmentation fonctionnaliste produit des espaces financièrement irréalistes. Cette approche peut être dépassée pour parvenir à la définition de lieux polysémiques et favorisant les rencontres et susceptibles d'évoluer dans les usages cueillis.

En accompagnant les groupes d'habitants dans la définition de la programmation nous recherchons les rapprochements possibles d'activités. Des repérages sont entrepris, sous forme de jeux théâtraux, pour préciser les besoins de chacune des activités, leurs nuisances, leurs horaires, etc. Les rapprochements possibles sont ainsi testés et les potentiels conflits d'usages anticipés.

Cette première méthode ludique permet de définir les bases de lieux complexes et riches d'usages d'une part et les bases d'une gestion collective des conflits d'autre part.

Eric Desoindre

## /Appels à projets /Lille



Des processus innovants doivent être expérimentés pour permettre la mobilisation d'habitants sans restriction de moyens financiers ou culturels. En ce sens, Archi Ethic a remis une candidature méthodologique pour l'accompagnement à l'émergence et à la conception d'un habitat social et participatif sur le quartier Arras-Europe.

## /en direct des projets /pétal'urbain



Archi Ethic et Pétal'Urbain poursuivent leur travail pré-opérationnel pour un habitat social et participatif à Bordeaux.

Les repérages d'usages et de vie collective effectués à l'occasion des ateliers de maîtrise d'usage ont été mis en perspectives à l'occasion de la visite de la cité des Castors de Pessac.

retrouvez nous bientôt sur  
**habiter.coop**