

Habiter autrement :

l'Habitat Participatif en Question

Voici les questions issues des Ateliers Participatifs du 15 octobre 2015, animés par Bruno Thouvenin et qui ont eu lieu au Pavillon de l'Architecture à Pau :

Questions des habitants

Avant le projet

Dans quel ordre s'y prendre : Faire **le projet et trouver les habitants** ou inversement **construire son vivre ensemble** et faire le projet ?

Besoin d'une base méthodologique (trame), de définir les rôles.

Quelles compétences sont nécessaires avec ou sans autopromotion, en matière de construction et autres ?

Qui peut venir en **aide** sur les aspects juridique, finances, aides, montages ?

Comment aborder la propriété collective et le montage de projet en collectif ?

Besoin de connaître les différents type de projets, les différentes typologie de communs, quelles valeurs ?

Pendant le montage du projet

Aspects relationnels

Comment s'établit la **confiance**, sur un objet défini ou non ?

Qu'est-ce qui fait le ciment, le **liant** ?

Comment on constitue un groupe qui se pérennise ?

C'est qui **les autres au début, à la fin** ? Quels sont les **critères d'intégration** ?

Quelles **mixité de générations** ?

Comment intégrer les personnes en difficulté, le handicap ... ?

Quels sont les **critères des nouveaux entrants** ?

Comment décider sans frustration ? Quand tranche t-on ? **Consensus / unanimité ? Instance supérieure ?**

Charte ou règle du **vivre ensemble** ? Distinction Vie privée / vie collective ou le commun et l'intime

Adaptation du quotidien ? Les conflits ?

Dans la mise en commun est-ce qu'on partage des culottes ? Réalité : « on lave son linge en famille », réponse : concertation locale, et tous les organismes sont différents.

Comment l'**organisme s'adapte** aux aléas ?

Quelles sont les **possibilités d'évolution** du groupe ? Statique, revente, sortie du groupe, location , succession ? Est-ce que la **charte fait loi** ?

Les **règles de fonctionnement** peuvent-elles être **flexibles, évolutives** ?

Aspects techniques, juridiques et financiers

Comment gérer le problème de l'**individu qui n'a pas d'argent** ?

La propriété : quelle est la valeur de **transmission / vente** ? Est-ce une unité, un socle humain, une culture ?

Comment **définir la part d'investissement de chacun** en fonction des ressources ?

Existe-t-il des **financements** pour ce type de projet (aides financières, appels à projets) ?

Programmation : qu'est-ce qu'on partage comme espaces ? Communs / privés (garder son intimité) ?

Légalement jusqu'au peut aller l'**autoconstruction**, (en particulier dans le secteur urbain) ?

Et après ?

Une fois le projet construit, comment on le **gère** ou le **partage** : du point de vue **juridique, relationnel**, avec les **professionnels**, dans le **temps** ?

Questions des architectes et des professionnels

Conception architecturale et aspects juridiques

Comment concevoir ce projet : appartement ou maison dupliquée, une enveloppe et l'intérieur **modulable**, l'intérieur et l'extérieur **différent pour tous** ?

Y a-t-il un **nombre limite** de propriétaires / locataire ou habitants pour être efficace et aboutir à un **projet homogène** ?

Quels **outils** peut apporter l'architecte ?

L'habitat participatif peut-il amener d'**autre type d'habitat et une architecture différente** ?

Est-ce que les professionnels peuvent avoir une **approche durable** de la construction ?

Avoir une connaissance de l'environnement (terrain) et des nuisances éventuelles.

Comment **intégrer / uniformiser les goûts architecturaux de chacun** pour un projet cohérent et acceptable en vue de l'**obtention des autorisations d'urbanisme** ?

Comment concevoir un lieu de vie homogène pour l'aménagement global (parking, potager, abris ...) ?

L'**architecte** peut-il être **force de proposition** dans les choix techniques ?

Nouvelle expérimentation pour **synthétiser tous les vœux et les besoins** des habitants, les **valeurs** de chacun ? Comment se fait le **choix des matériaux** ?

En ce qui concerne la **gestion énergétique** du projet que met-on en commun ?

Cadrer les idées des le temps : **fixer des échéances** ?

Comment garder ses distances et ne pas trop s'investir **émotionnellement** ?

Quelle est la **place laissée à l'architecte et aux entreprises** dans ce projet partagé ?

Autoconstruction ou construction partielle ?

Jusqu'où va la mission **autoconstruction** ? Quels sont les aspects juridiques de ces pratiques ?

Comment l'architecte est-il en mesure d'assumer ses **responsabilités**, en cas d'autoconstruction ?

Comment peut jouer la **Responsabilité des architectes et des entreprises** selon la composition du groupement ?

Quelles structures juridiques ? Qui est le Maître d'Ouvrage ? Est-ce que les habitants sont

solidaires en cas de défaillance d'un participant pour le règlement des missions de

professionnels ? Quelles est la situation juridique du client individuels ou société, SCI, SCOP ?

Quel est l'avenir de l'habitat partagé ? **Comment se transmettent ces logements ?**

Méthodologie

Comment réaliser un **cahier des charges fiable et représentatif** du collectif ?

Quelle **méthodologie** pour monter un **projet harmonieux, homogène**, avec le respect de toutes les **normes** ?

Comment partager toutes les idées de manière pratique ?

L'architecte est-il l'**animateur** ou faut-il un tiers spécialiste de l'habitat participatif ? Comment se fait l'**arbitrage** ?

Faut-il une **assistance à maîtrise d'ouvrage** ?

A quel moment l'architecte doit-il être missionné ?

Doit-il intervenir dans la définition du **programme** et dans l'**animation du groupe** ?

Comment gérer le programme, **les demandes et les désirs de tous** ?

Un **intermédiaire est-il missionné entre l'architecte et les clients** pour une meilleure définition du programme ?

Comment arrêter les étapes pour évoluer ?

Faut-il des connaissances supplémentaires pour ce type de projet ?

Où peut **se former l'architecte** pour l'animation d'un projet d'habitat participatif ?

L'architecte devient-il **architecte sociologue** ?

Comment sont rémunérés l'architecte et les entreprises ?

Comment faire évoluer les **honoraires** par rapport à ce type de démarche, les honoraires au pourcentage impliquant un **comportement consommateur** ? La mission est-elle **viable économiquement** ?

Questions des élus et bailleurs

Aspects juridiques et financiers

Qu'**impose la loi** aux élus et aux bailleurs ?

Est-ce que le **cadre réglementaire**, le PLU doit changer ?

Projet partagé : est-ce du **locatif ou de l'accession** à la propriété ? Quel **montage financier** ? Est-ce rentable ?

Quel est le loyer, quel est le **prix** d'achat de ce type de logement ?

Pour les bailleurs : Quelles **garanties** ? Doit-on créer des **plafonds** ? A t-on les financements ? Le projet est-il **viable** ? Comment gérer les entrées et sorties ?

En quoi l'habitat participatif peut-il être un **outil pour contrôler le prix du foncier** ?

Comment sont résolues les **questions financières** relatives au montage, **surcoûts**, réseaux ?

Quel **niveau d'implication la collectivité** doit avoir sur le financement de l'assainissement et voiries et réseaux divers (VRD) ?

Comment **répondre pour un bailleur à toutes les questions** des habitants d'un point de vue réglementaire, urbanistique, architectural, immobilier ?

Comment gérer et avoir les **compétences** ?

Les **communes rurales** ne manquent-elles pas de **moyens et de compétences** ? Le **cadre législatif doit-il évoluer** dans les documents d'urbanisme ?

Quel **type de construction** cela va produire : esthétique, attractivité, liberté de construction ?

Comment gérer le **changement de propriétaire** en respectant la charte du projet ?

Comment **intégrer les personnes en difficulté**, le handicap ... ?

Quelles est l'**évolutivité** de l'habitat participatif : **règles, renouvellement des personnes, des bâtiments et des espaces** ?

Cette **démarche de projet** est-elle **reproductible** vers d'autres projets, d'autres sites ?

Y a-t-il des aides financières spécifiques ?

Vente de terrain avec conditions, éventuellement suite à achat anticipé par la commune ?

Quelles compétences professionnelles spécifiques va-t-on trouver : programmation -conception – construction ? Comment les trouver ?

Aspects politiques

Quel est l'**intérêt d'investir** dans cette démarche par rapport à des projets traditionnels ? Quelle rentabilité ?

Quels **bénéfices pour la vie de la commune** ?

Comment ça peut me faire **réélire** ? Quel **contrôle** je perds sur la réalisation des travaux ?

Quelle animation génère l'Habitat participatif ?

Est-ce que ce type de projet peut être un **facteur de dynamisme, de redéveloppement d'un quartier**, d'une école ?

Comment se fait l'**intégration**, quelle **acceptabilité** du projet dans le quartier et l'environnement immédiat ?

Quel est le **lien avec les autres quartiers**, quelle intégration **à la ville au sens large** ?

Comment intégrer ce genre de projet dans une **commune qui n'a pas cette manière de fonctionner** ?

Comment encourager ce genre d'initiatives, les **accompagner** ?

Comment **mobiliser les habitants pour intégrer le groupe** ?

Est-ce que ce type de projet est respectueux de l'**environnement**, **favorise-t-il** une bonne intégration, une **posture intéressante** dans l'environnement **immédiat, général** ?

Quelle **durabilité pour ce mode de vie** ? Est-ce un **phénomène de mode** sociale ?

Est-ce une **conséquence de la crise** ?

Favoriser ce type d'habitat / **défavoriser** qui ?

Comment organiser de l'habitat participatif **sur de l'existant** ?

Quel **type d'habitant** (catégorie sociale / économique) va venir occuper les logements ?

Sur **quels acteurs** s'appuyer ? Nouvel acteur spécialisé, nouveau poste au sein de la commune ou à l'échelle des Communautés de Communes ?

Le temps du projet : les **délais** ne sont-ils pas **beaucoup plus long** ?

Comment gérer ce nouvel acteur de ce projet architectural ?

Mixité des types d'habitants, des générations ?

Quelles **règles et qui fixe les règles** de fonctionnement du groupe ?

A quoi participent les habitants : définition – conception – production - gestion /entretien