

Association LaPlateforme

Réunion Habitat Groupé - filière professionnelle – n°2

22/01/2010

Cette réunion s'est tenue dans les locaux de B. A. BALEX, au 84 rue Sylvabelle, 13006 MARSEILLE.

Présents :

Gwladys Gumbau	Juriste, BA-BALEX	gwladys@babalex.org
Pierre Lévy	Association REGAIN, accompagnateur / formateur HG	pierre.levy.perso@gmail.com
Olivier Davril	Cohabitat Provence, Urbaniste, accompagnateur de projets de cohabitats	olivierdavril@yahoo.com
Cédric Lefebvre	APEAS	cedric.lefebvre@apeas.fr
Estelle Bessin	Consultante qualité et formatrice Communication NonViolente	estelle.bessin@free.fr
Théo Fein	SARL Abyla Studio, conducteur d'opération	abyla.studio@orange.fr
Charles Gallavardin	T3 architecture	contact@t3architecture.fr
Amandine Hébrard	Architecte, Avignon	amandine.hebrard@neuf.fr
Julie Peetson	Architecte	j.peetson@hotmail.fr
Odile Grande	Architecte	grandeetlegier@yahoo.fr
Julie Légier	Architecte	grandeetlegier@yahoo.fr
Emmanuelle Manigny	Architecte	man.oeuvre@aliceadsl.fr

Introduction

Cédric Lefebvre, animateur de la réunion.

L'association LaPlateforme est un lieu de croisements : croisement entre des pratiques économiques et des enjeux collectifs, croisement entre des porteurs de projets, des professionnels de l'accompagnement, des citoyens ... et qui anime notamment un site : www.laplateforme.org . LaPlateforme fonctionne à travers des groupes de travail thématiques. Depuis le mois de février 2009, **un groupe thématique concernant l'Habitat Groupé** est animé par trois personnes : Pierre Lévy (Regain), Cédric Lefebvre (APEAS) et Gwladys Gumbau (BA-BALEX). Tous trois sont également membres du collectif Habitat Groupé Marseille.

Cette 2ème réunion a pour objectifs de continuer à faire connaissance pour construire à terme de la coopération entre professionnels.

Ordre du jour :

- 3 exposés
- évaluation de cette séance et de la précédente
- calendrier.

➤ **EXPOSE n°1 : Théo Fein (voir Power Point)**

Auto-promotion et Habitat Groupé : communication et marketing associatif Outre Rhin.

Il existe en Allemagne une multitude d'outils Web autour de la question de l'habitat groupé, ce type de projet étant bien plus répandu Outre-Rhin qu'en France, et ce, depuis plusieurs décennies (sans interruption par opposition à la France qui a connu une parenthèse de 25 ans dans ce domaine), et bien plus structuré. Un groupe d'habitants est même allé jusqu'à créer une entreprise de travaux. On trouve par exemple des bourses d'échange d'information permettant de proposer une place au sein d'un groupe habitat groupé ou, à l'inverse, permettant de déposer une candidature pour intégrer l'un de ses groupes, en fonction de la région dans laquelle on habite. Il existe un certain nombre de forums autour du sujet des cohabitats, ainsi que des sites proposant des conseils financiers et juridiques sur ce thème.

Pour plus de détails, se reporter au document Power Point de Théo, et lire le guide édité par la SEM de Strasbourg.

➤ **EXPOSE n°2 : Olivier Davril (voir Power Point)**

Projet d'habitat groupé Eco-Logis à Strasbourg : retour d'expérience

Projet né en 2001 à Strasbourg à l'initiative d'un petit groupe de personnes.

A failli être abandonné en 2005 et a finalement vu le jour grâce au soutien de la mairie de Strasbourg qui a proposé un terrain au groupe à un prix en deçà du marché de l'immobilier. Chantier en cours dont la réception est prévue courant 2010 et qui fait déjà référence car premier en son genre par rapport à son ampleur.

Groupe actuel composé de 10 foyers dont 14 adultes et 13 enfants.

Immeuble d'habitation en R+3 (?) comprenant des espaces partagés : une salle des fêtes de 35 m², une chambre d'amis partagée, une buanderie, un grand atelier, des caves et un jardin collectif.

Superficie terrain : 1700m² vendu par la municipalité

SHON : 1294m²

Coût : 2,9 Millions Euros HT y compris foncier (prix modéré par la Mairie), études et assurances soit 2950 euros TTC/m².

Coût de la construction : 1,8 Millions d'Euros HT soit environ 1.500 euros HT/m².

Programme :

- Social : espaces collectifs, moment de convivialité
- Economie : Logements économes en énergie
- Environnement : Bâtiment Basse Consommation (label BBC), ossature bois (stockage de carbone)
- Juridique : association, puis SCIA (Société Civile Immobilière d'Attribution) pour achat terrain et réalisation travaux. Amené à se transformer en copropriété suite à la réception du chantier.

Avant la phase de recherche du foncier, il y a eu un gros travail pour constituer le groupe, élaborer les besoins (individuels et collectifs), définir le budget, décider de la forme urbaine et architecturale du projet, définir le programme.

Pour plus de détails, se reporter au document Power Point d'Olivier.

Discussion en cours d'exposés et après :

1/ le prix de vente du foncier par des municipalités en fonction de l'acquéreur :

- Exemple de Peyruis (04) : 200 Euros/m² pour un promoteur privé
 70 Euros/m² pour un bailleur social
- Exemple d'Aubagne : jusqu'à 750 Euros/m² pour un promoteur privé
 220 Euros/m² au minimum pour un bailleur social.

Il serait bon d'étudier dans quelle conditions une mairie ou collectivité locale pourraient proposer des terrains destinés à des projets d'habitat groupé en autopromotion à des prix avantageux par rapport à ceux pratiqués avec un promoteur privé « classique ».

L'Établissement Public Foncier (EPF) peut aider les communes à acquérir du terrain destiné à des opérations de logement social, et prône une forme de densité compatible avec l'habitat groupé. Mais l'EPF est en quête d'équilibre financier, et de ce fait, peut bloquer des projets innovants. De plus, la durée de leur portage n'a longtemps pas excédé 4 ans. Lors de leur futur entretien avec l'EPF, Théo et Stefan Singer vont plaider la cause de l'auto-promotion. Vérifier si la durée de portage a été récemment portée à 15 ans ?

En Allemagne, des communes réservent non seulement des terrains pour le logements social, mais aussi d'autres pour l'auto-promotion, retirant ainsi ces terrains de la concurrence avec les promoteurs classiques.

2/ le temps de réservation d'un terrain auprès d'une municipalité

Le temps pour présenter un projet et déposer un permis de construire varie entre la France (6 mois) et l'Allemagne (1 an pour des projets en autopromotion). Or, vu le temps nécessaire à l'élaboration d'un projet en autopromotion, il serait intéressant de pouvoir négocier cette durée légale de réservation d'un terrain.

3/ Conférence récente de Dominique Gauzin-Müller à la Maison de l'architecture : « la nécessaire approche holistique ». Diaporama téléchargeable sur le site d'EnviroBat ¹.

4/ juridique

Le statut associatif s'est montré adapté pour négocier avec la Mairie ; il ne l'aurait pas été pour négocier avec un privé.

À Strasbourg, la SCIA a été conçu un peu comme une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) pour être ensuite rapidement transformée en copro.

5/ les assurances

La dommage-ouvrage peut varier de 1 à 2,5% du montant des travaux ; à négocier avec l'assureur. Elle démarre en fin d'année du futur achèvement.

Avant elle, peut courir une garantie de fin d'achèvement (GFA) : jugée non obligatoire par certains maîtres d'ouvrage.

¹ <http://www.envirobat-med.net/spip.php?page=recherche&recherche=holistique> et <http://www.envirobat-med.net/Architecture-et-amenagement-du>

6/ le prix de sortie

3000 € le m2 peut sembler élevé. C'est évidemment très relatif, et finalement moins cher qu'une promotion classique pour le marché local.

➤ **EXPOSE n°3** : Pierre Lévy et Estelle Bessin

Présentation d'une offre de sensibilisation et de formation à l'Habitat Groupé (questionnement / positionnement) destinée à accompagner des particuliers désireux d'intégrer un groupe d'habitat groupé.

Voir présentation en PJ.

Discussion en cours d'exposés et après :

1/ combien de groupes existent ? l'idée est d'abord de toucher des individus.

2/ y aura-t-il d'autres intervenants que Pierre et Estelle ? pourquoi pas, à construire.

3/ quel est le modèle économique du projet ? en construction. Subvention demandée pour 2010 au FSE (création de micro-projet). Participation financière demandée aux participants.

4/ quel accompagnement pour les groupes constitués ? en construction. L'objectif de 2010 est de produire le contenu des formations de 1 ou 2 jours.

5/ le « choix » du terrain risque d'entraîner des déceptions. Comment y préparer les groupes ?

6/ ajouter des visites aux ateliers et formations ? Avec plaisir ! En France, et en Europe ! Emmanuelle a des contacts à Genève et Barcelone.

7/ lien entre groupes et collectivités locales : intéressant de préparer ces rencontres.

8/ développement de compétences des groupes : à Nantes, Pierre a pu constater que certains porteurs de projet avaient acquis de véritables expertises dans le sujet, d'autant plus fines qu'ils avaient intégré l'approche holistique vantée par Dominique Gauzin-Muller.

Autres discussions

Mixité sociale

Comment apporter de la mixité dans les groupes ? quelle légitimité pour demander les prix du logement social ?

Par exemple par l'accession sociale à la propriété.

Ecueil lié aux possibles incompatibilités de profil entre candidats au logement social et membres d'habitat groupé prêts à s'investir dans la durée. Au Canada (Québec), des Groupes de Ressources Techniques (GRT) sont justement des accompagnateurs de ces candidats à l'habitat groupé social.

Durée moyenne de l'accompagnement : 5 ans ...

Les différentes entrées possibles de l'HG ?

Peut-on trouver une définition de l'habitat groupé ? Difficile, il y a plusieurs entrées possibles, voire plusieurs traditions qui se rejoignent dans cette mouvance de l'habitat groupé.

Le Réseau Habitat groupé a produit sa définition lors de ses rencontres inter-régionales de l'été 2007.²

Autopromotion, éco-hameau, coopératives d'habitants, co-habitat, mixité sociale ..., ces termes désignent des réalités qui se recoupent en partie, mais l'entrée est différente (projet collectif de construction, forme de la propriété, partage d'un lieu de vie ...). La définition de l'HG ne peut pas être exclusivement juridique.

Le plus petit dénominateur commun, c'est la dimension collective : dans un contexte de crise du logement, des citoyens qui décident d'exercer un choix collectif et d'être acteurs dans la réalisation et la gestion de leur habitat. On peut parler d'habitat groupé quand un « nous collectif » apparaît, une identité collective, des pratiques, une sorte d'idéal qui dépasse chacun. Mais cela peut déboucher sur des choix différents et prendre des formes très diverses dans la pratique.

Pour continuer la discussion

Quelle est la vocation de notre groupe de travail ?

3 niveaux possibles :

- réseau informel pour nous : on fait connaissance, on partage des informations générales, on comprend les positionnements de chacun : c'est le stade actuel
- réseau de professionnels structurés pour se constituer en interlocuteur de politiques publiques : ce n'est pas mûr aujourd'hui mais c'est une perspective possible
- coopération entre professionnels : si on a une difficulté, on présente le cas au groupe pour étudier ensemble la meilleure marche à suivre. Il est intéressant que les personnes qui se lancent dans un projet d'habitat groupé sachent que leur accompagnateur peut s'appuyer sur un réseau d'autres professionnels ayant des compétences variées et complémentaires => objectif de sécurisation de parcours pour les groupes accompagnés (ils sont gagnants), de développement des compétences par les professionnels (ils sont gagnants) => favorise pour tous la confiance et encourage les groupes à se faire accompagner. Perspective possible pour notre groupe.

Evaluation de cette séance et de la précédente

Tour de table un peu long la dernière fois ; mais préambule utile pour se connaître.

Présentations du jour utiles elles aussi pour :

- faire connaissance,
- aiguiller les clients des uns vers les autres
- être force de proposition aux collectivités locales
- apprendre la non concurrence, la coopération, l'ESS
- réfléchir à comment intégrer d'autres partenaires, notamment les collectivités locales.

² <http://www.habitatgroupe.org/spip.php?rubrique46>

Suites à donner à cette séance : propositions

Utiliser un porte-documents en ligne (Agora) pour gérer la liste de discussion et mettre à disposition les documents circulant dans cet espace (présentations...). Un mail d'info sur la marche à suivre sera envoyé aux participants.

Creuser collectivement la piste de l'organisation de visites ? ou en sous-groupe ?

En 2010, la CRESS PACA a choisit le logement et l'alimentation comme thématiques prioritaires concernant l'innovation sociale. David Hecquel, directeur technique de la CRESS PACA, pourrait participer à la prochaine réunion en temps qu'observateur.

Réfléchir à l'association ultérieure d'élus locaux.

Lors de la prochaine réunion, plusieurs thèmes pourraient être abordés parmi les suivants :

- Retour d'expérience d'encadrement de groupe : l'exemple de CoHabitat Provence : Olivier Davril
- Présentation et discussion d'un questionnaire à envoyer à des élus pour connaître les conditions d'attribution du foncier par une mairie dans le cadre de projets en auto-promotion, et plus largement sa réceptivité à un projet d'habitat groupé : Théo Fein
- Le logement social et l'habitat groupé, retour sur les discussions du forum National de Nantes : Pierre Lévy
- Présentation de l'activité et actualité de quelques structures et réseaux :
 - ✓ UrbanCoop : Emanuelle Magniny
 - ✓ HabiCoop : Gwladys Gumbau
 - ✓ Eco Habitat Groupé (ex MHGA) : Pierre Lévy
 - ✓ Réseau Habitat Groupé : Estelle Bessin.

Prochaine réunion : le jeudi 4 mars 2010 à 9h, à B.A. Balex (lieu à confirmer).

Compte-rendu réalisé par Charles GALLAVARDIN, relu et complété par Pierre LEVY et Estelle BESSIN
avec la contribution d'Olivier DAVRIL
Marseille, le 29/01/2010