

FICHE ACTION : HABITAT PARTICIPATIF

Associer les futurs habitants dans la conception et dans la gestion de leur lieu de vie



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A003



Présentation générale de l'action :

Portées initialement par des publics militants, les démarches d'habitat participatif s'inscrivent, depuis la loi ALUR de 2014, dans un spectre plus large et entrent en résonance avec l'évolution de notre société. On observe aujourd'hui l'émergence d'un logement plus flexible, multifonction où les pièces se transforment au gré de la journée en séjour, bureau, salle de sport qui répond à un mode de vie moins cloisonné et segmenté (logement, travail, loisirs) mais facteur d'isolement.

L'habitat participatif offre l'alternative de l'économie du partage à différentes échelles (le palier, l'immeuble, l'îlot) et pour différents espaces, services, équipements (chambre d'amis, atelier, buanderie, salle de sports, jardin, véhicules...). L'implication des habitants dans la définition de leur cadre de vie «ensemble» renforce l'acceptabilité du collectif par rapport à l'individuel. Le dialogue maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'usage/maîtrise d'œuvre aboutit généralement à une architecture originale et à des performances environnementales réelles supérieures à la production conventionnelle.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Haute-Savoie HABITAT s'est doté d'une marque dédiée, LA BONNE ECHELLE®, pour mettre en œuvre les démarches participatives dans les opérations, qu'il s'agisse de production de locatif social, d'accession aidée, voire de réhabilitation.

On distingue deux principales entrées dans les projets de construction :

- LA BONNE ECHELLE® est le prestataire d'un groupe de futurs habitants constitués autour d'un foncier mobilisé par la collectivité. LA BONNE ECHELLE® accompagne le groupe-projet dans la programmation, la cohésion du collectif, le montage opérationnel. LA BONNE ECHELLE® peut prendre la maîtrise d'ouvrage par délégation, ce qui est bien plus confortable et sécurisant pour le groupe-projet. La collectivité doit assurer le plus longtemps possible le portage foncier, les groupes de particuliers n'ayant pas l'assise financière d'un promoteur immobilier. Des solutions de repli doivent être anticipées entre la collectivité et LA BONNE ECHELLE®, en cas de défaillance du groupe-projet (reprise de l'opération en locatif social, en accession aidée...)
- Haute-Savoie HABITAT (ou IDEIS) est maître d'ouvrage. En réponse à la sollicitation des collectivités ou de manière volontariste lorsque l'opération s'y prête, LA BONNE ECHELLE® assure la mise en œuvre d'une démarche participative auprès des futurs habitants. En fonction du statut d'occupation (locatif, accession aidée, coopérative), la connaissance des futurs habitants n'intervient pas au même stade de l'opération.

En locatif social, un travail sur la pré-attribution est à engager, en lien avec les réservataires. En accession, les ateliers de co-conception peuvent être entrepris plus en amont, dès l'avant-projet voire en programmation. Dans ce cas, la démarche s'établit sans engagement contractuel ni financier entre le maître d'ouvrage et les futurs habitants.

À noter que sous réserve d'un partenariat renforcé, les démarches participatives sur les VEFA sociales peuvent aussi être engagées.



FICHE ACTION : HABITAT PARTICIPATIF

Associer les futurs habitants dans la conception et dans la gestion de leur lieu de vie



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A003

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Impliquer les futurs habitants dans la définition de leur lieu de vie fait converger plusieurs enjeux forts portés par le territoire :

- *Performance environnementale réelle, qualité d'usage, coût global : les retours d'expériences au niveau national montrent des écarts importants entre performances théoriques et réelles. La maîtrise d'usage est reconnue comme un gisement d'économie d'énergie et d'eau au moins égal au choix de conception ou à la mise en œuvre sur chantier. Cela implique un dialogue avec les futurs habitants, pour que le bâtiment s'adapte aussi aux habitudes de vie, et non uniquement l'inverse.*
- *Vivre-ensemble, intergénérationnel, solidarité de voisinage : sans tomber dans les clichés communautaires, la mise en pratique de démarche participative à l'échelle de l'habitat tisse du lien social entre les habitants, et l'élargit à un quartier, un village.*



ANNECY - LES JARDINS DU FIER

Autres points/remarques :

À l'échelle du département et bien au-delà, Haute-Savoie HABITAT a été précurseur en matière d'habitat participatif, en l'expérimentant dans l'éco-quartier de Viry en 2013 selon 3 statuts d'occupation : locatif social, accession sociale (IDEIS) et coopérative d'habitation (CODHA). D'autres ont suivi depuis, notamment à Annecy dans l'éco-quartier Vallin Fier (60 logements locatifs). Ces retours d'expérience et une veille constante à l'échelle nationale permettent aujourd'hui à LA BONNE ECHELLE© de perfectionner le montage de ce type de projets.

