

## Projet d'habitat participatif à L'Autre Soie (Villeurbanne)



## Contexte : Le quartier de l'Autre Soie

### 1 Du foyer Jeanne d'Arc au centre d'accueil des migrants

L'Autre Soie est situé au cœur du Carré de Soie, quartier emblématique de l'industrie de la soie artificielle des années 20.

Il s'inscrit sur le site de l'ancien IUFM de Villeurbanne, doté d'un bâtiment emblématique de cette époque : le foyer Jeanne d'Arc construit par l'Usine de Soie Artificielle du Sud Est (connue plus tard sous le nom d'Usine TASE) en 1926 pour accueillir des jeunes travailleuses venues d'Europe de l'Est. Il est utilisé comme caserne en 1932, puis hôpital en 1939, annexe de l'école Polytechnique en 1940 et École Normale Nationale d'Apprentissage en 1946. En 1990, l'IUFM Lyon forme les professionnels de l'enseignement public, jusqu'en 2013.

En novembre 2016, le site accueille 145 migrants issus du démantèlement de la jungle de Calais au sein d'un Centre d'Accueil et d'Orientation qui a été transformé en juillet 2018 en Centre d'Hébergement d'Urgence, désormais géré par Alynéa.



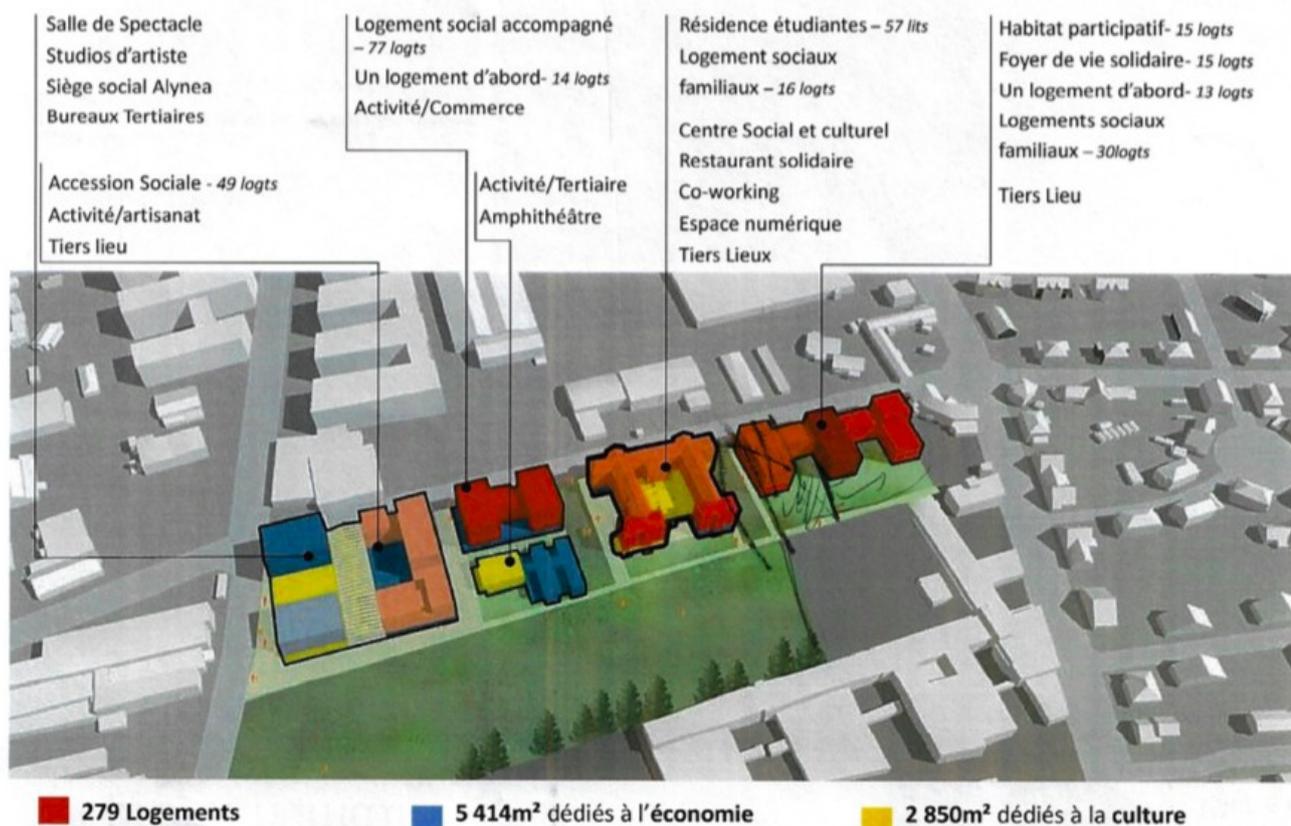
### 2 Le projet de reconstruction/rénovation

Porté par le GIE Est Habitat (groupement d'intérêt économique composé de 4 membres : Alynéa, Aralis, Est Métropole Habitat et Rhône Saône Habitat) et le CCO (Centre Culturel Oecuménique),

**le projet de l'Autre Soie s'étend sur une surface de 23 500 m<sup>2</sup>.** Le programme mêle accession sociale, habitat participatif, « logements d'abord » dédiés à la lutte contre le sans-abrisme, logement social et solidaire et résidence étudiante pour **un total de 278 logements**. Des activités économiques et culturelles seront également intégrées au site, avec le CCO et ses espaces événementiels dont une salle de concert, le siège social d'Alynea et son Atelier d'Accompagnement à la Vie Active (AAVA), des locaux d'activités dédiés à l'économie sociale et solidaire et un restaurant.

## Un projet de ville avec tous

Habitat, Economie, Culture



Au sein du GIE Est Habitat, Rhône Saône Habitat (RSH) est en charge de construire **un habitat participatif de 17 logements**. Cet ensemble fait parti du lot B dans lequel seront également construits 60 logements locatifs à destination sociale à la charge de l'organisme HLM Est Métropole Habitat (EMH) dont 30 logements sociaux familiaux, 13 « logements d'abord » et un foyer de 15 logements vie solidaire. RSH et EMH portent ensemble la maîtrise d'ouvrage du projet.



### 3 Le projet d'habitat participatif à l'Autre Soie

RSH a fait appel aux services d'Habitat & Partage, société coopérative spécialisée dans la promotion d'habitat participatif, pour l'accompagner dans le développement du projet d'habitat participatif. **Habitat & Partage constituera le groupe d'habitants, l'accompagnera jusqu'à la livraison et se portera acquéreur de l'ensemble des logements** dans le cadre de sa coopérative immobilière d'habitat participatif au sein de laquelle les habitants seront à la fois « propriétaires » et « locataires » (voir ci-dessous).

## Présentation d'Habitat & Partage

La société coopérative Habitat & Partage a pour but de **faciliter l'émergence d'habitats participatifs** en proposant un **habitat écologique, solidaire et convivial** où l'habitant est au cœur des décisions.

Initiée en association dès 2015, Habitat & Partage se transforme en 2018 en Société Coopérative d'Intérêt Collectif Anonyme (SCIC SA) pour développer un modèle innovant de **coopérative immobilière d'habitat participatif**. Cette dernière a pour rôle de constituer un patrimoine de logements en habitat participatif qui facilite l'accès à ce mode d'habitat au plus grand nombre, notamment aux personnes isolées. Elle se veut une véritable alternative à la promotion immobilière conventionnelle pour proposer un habitat plus accessible, solidaire et écologique.

Habitat & Partage propose également de l'accompagnement et de la formation (voir ci-dessous).

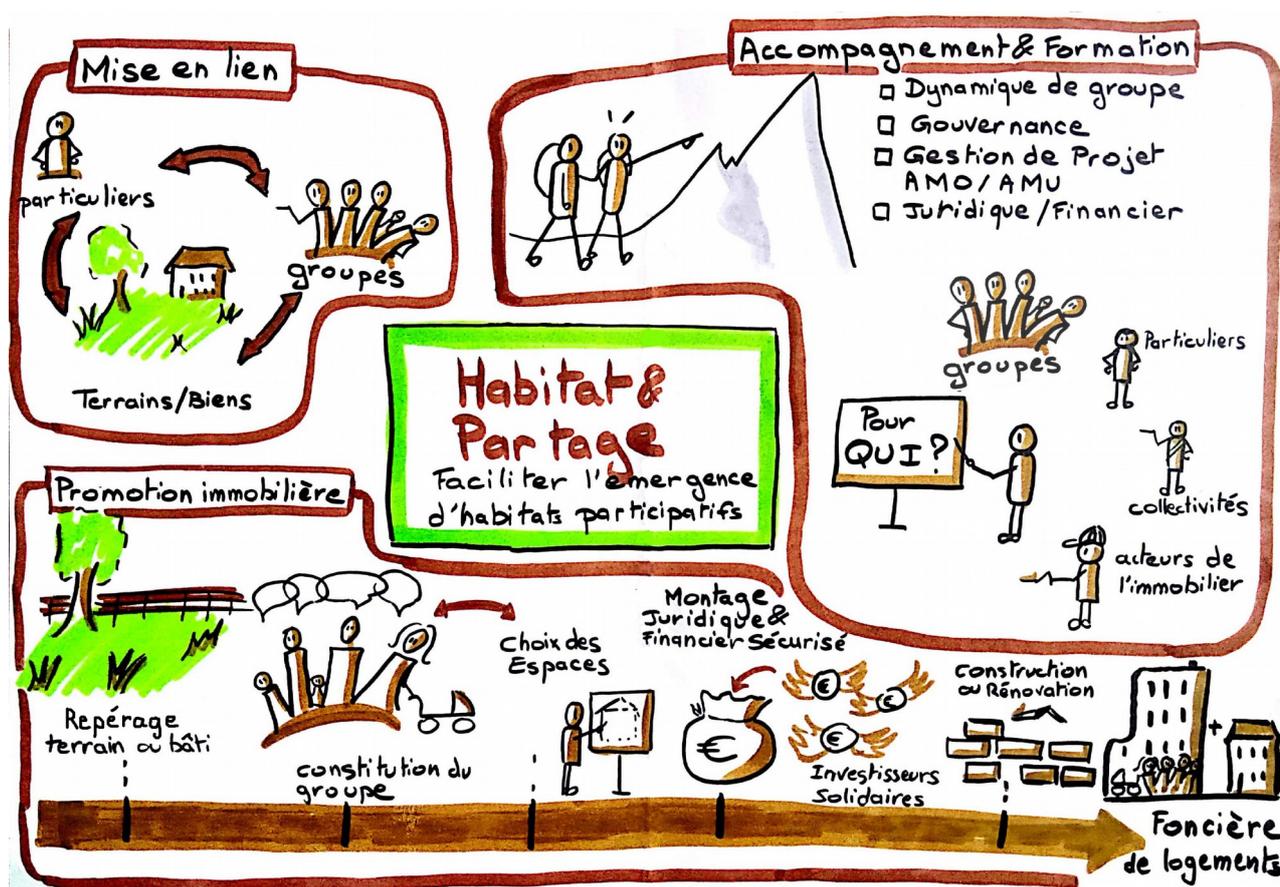
### Une offre singulière

**1. Sensibilisation et Mise en lien** entre particuliers isolés, groupes déjà constitués, professionnels (banques, notaires, architectes,...) et propriétaires de biens (privés ou publics)

## 2. Accompagnement et Formation auprès :

- de groupes de particuliers qui souhaitent développer leur propre habitat participatif,
- des collectivités, aménageurs et propriétaires fonciers qui souhaitent accueillir des groupes ou initier un projet d'habitat participatif sur leur territoire,
- d'opérateurs immobiliers qui souhaitent intégrer une démarche participative ou libérer une partie du foncier à un projet d'habitat participatif.

**3. Développement immobilier** (construction neuve et réhabilitation) et **foncière de logements** (coopérative immobilière d'habitat participatif) au sein de laquelle les habitants sont associés et impliqués depuis la programmation jusqu'à la gestion de leur lieu de vie.



## Les éléments clés du projet

De nombreuses contraintes s'appliquent au projet du fait, d'une part, de l'acquisition de biens appartenant à l'État et, d'autre part, des règles d'urbanisme du PLU-H appliquées au quartier qui est en zone « Quartier prioritaire de la Politique de la Ville » (QPV) : typologie des logements à respecter, niveau de ressources, surface des espaces communs, coûts de sortie, etc. Nous vous présentons ci-dessous les grandes lignes du projet en sachant que des modifications pourront être

apportées à la marge.

### a) Les typologies de logements et des espaces communs

Voici approximativement les typologies et les surfaces qui seront disponibles dans le projet :

Typologie	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements
T2	48	3
T3	60	6
T4	78	5
T5	90	3
Espaces communs*	135 m <sup>2</sup>	
Total	1 311 m <sup>2</sup>	

\* Les espaces communs ont déjà été réfléchies à l'ensemble du projet d'aménagement. Des Tiers-lieux seront disposés pour l'ensemble des habitants du quartier ainsi que des chambres d'hôtes. Ces chambres d'hôtes, au nombre de 4, sont prévues dans le projet d'habitat participatif. Il restera un peu plus de 50m<sup>2</sup> de surface à disposer pour les habitants du projet.

### b) Planning de construction

L'ensemble du lot B1 va suivre un planning déjà défini. Le groupe d'habitant sera donc accompagné pour assurer le respect du planning.

- **Fin avril 2019** – Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre (architecte et bureaux d'études)
- **Mi-juin 2019** – Sélection de 3 candidats pour la phase concours
- **Oct/nov 19** - Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre sur présentation d'une esquisse
- **T1 2020** – Dépôt du Permis de Construire (PC)
- **T3/T4 2020** – Obtention PC
- **Début 2021** – Lancement des travaux
- **T2/T3 2022** – Emménagement des foyers

# La constitution du groupe et l'accompagnement

## 1 PHASE PROGRAMME

Cette phase va permettre de constituer un groupe, de le former puis de définir un programme répondant aux attentes individuelles et collectives.

### **Phase de lancement : Communication et sélection**

Deux réunions de lancement auront lieu les 21 mars et 2 avril 2019 pour faire connaître le projet et trouver des personnes intéressées par ce projet ambitieux. S'ensuivra une phase d'analyse et de sélection des foyers (voir ci-dessous les critères). Une quinzaine de foyer sera ainsi retenu pour construire le groupe et avancer sur le projet.

### **Constitution du groupe – Ateliers et planning**

Plusieurs ateliers seront organisés pour que les foyers apprennent à se connaître, s'approprient des outils de coopération et définissent ensemble leurs attentes individuelles et collectives. Les ateliers seront animés par des professionnels de l'accompagnement. Ils seront planifiés en cohérence avec le planning globale de l'opération et la consultation de l'équipe de maîtrise d'oeuvre. Les ateliers seront payants (participation libre, montant proposé 10€). Les fonds récoltés permettront de créer un fond commun pour la future association d'habitants.

En voici les principaux objectifs :

- **Atelier « Habitat rêvé et Organisation »** : Interconnaissances – Visualisation des rêves – Identification des attentes – Convergence des valeurs – Organisation du groupe
- **Atelier « Raison d'être »** : Interconnaissances – Élaboration d'une raison d'être au groupe – Validation collective de la raison d'être du projet – Structuration du groupe
- **Atelier « Gouvernance & Communication »** : Identification des enjeux – Appropriation d'outils de communication bienveillante et de gouvernance partagée
- **Atelier « Espaces partagés »** : Définition des besoins individuels et collectifs en termes d'usages partagés – Convergence d'espaces communs
- **Atelier « Gestion des entrées/sorties »** : Réflexion sur les causes de mauvais fonctionnement d'un projet - Définition de critères d'entrée et de sortie – Elaboration d'une procédure d'intégration de nouveaux membres et d'accompagnement dans le départ
- **Atelier « Financement de son habitat »** : Présentation du bilan financier du projet - Validation des apports et capacités locatives – Adéquation entre budget et coût du projet
- **Atelier « Objectifs environnementaux »** : Définition des objectifs de performance

énergétique et des ambitions écologiques du projet au vu du bilan financier

### **Dates des ateliers**

Ils sont fixés à l'avance et pourront être décalés en fonction des disponibilités du groupe.

- Atelier 1 : lundi 29 avril
- Atelier 2 : mardi 14 mai
- Atelier 3 : lundi 27 mai
- Atelier 4 : mercredi 12 juin
- Atelier 5 : jeudi 27 juin
- Consultation architecte : rencontre avec les équipes architectes - date à définir (début juillet)
- Atelier 6 : début septembre – date à définir
- Atelier 7 : fin septembre – date à définir

Les ateliers seront d'une durée moyenne de 3 à 4h avec une pause au milieu (repas, jeux, ...) sauf cas exceptionnel. Ils se dérouleront en soirée à l'Autre Soie de 18h à 21h.

### **Consultation des architectes**

Habitat & Partage avec RSH et EMH élabore des critères de choix de la maîtrise d'œuvre et sera associé à la commission technique. Un jury sélectionnera l'équipe lauréate. Un pré-programme sera rédigé avec les habitants, en cours d'ateliers, et sera transmis aux trois architectes retenus pour l'appel d'offre. Une rencontre d'échanges avec les équipes de maîtrise d'œuvre candidates sera organisée courant juillet.

### **Définition du programme, du planning et du bilan**

Habitat & Partage élaborera pour le compte de la maîtrise d'ouvrage RSH le programme du projet ainsi que coordonnera l'avancement du groupe avec le planning de l'opération et finalisera le bilan de l'opération en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

## **2 PHASE CONCEPTION ET EXÉCUTION**

Il s'agira lors de cette phase d'animer des ateliers de co-conception puis d'exécution avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et de structurer le groupe pour le rendre autonome dans ces réunions.

L'objectif est d'assurer le bon déroulement du projet, de réaliser l'interface entre le groupe, Rhône Saône Habitat et les acteurs professionnels, de garantir au mieux le respect du programme et du planning.

### 3 VIVRE ENSEMBLE

Habitat & Partage accompagnera et structurera le groupe d'habitants dans l'organisation et la gestion du quotidien. L'objectif est de rendre autonome le groupe d'habitants tout en apportant du soutien, notamment dans la gestion des tâches administratives.

## La constitution du groupe d'habitants

Sur le projet de l'Autre Soie, Habitat & Partage souhaite contribuer à l'émergence d'un projet ayant les caractéristiques suivantes :

- mixité sociale,
- mixité intergénérationnelle,
- bâtiment à forte caractéristique écologique,
- co-construction du projet avec les habitants dans les limites des contraintes existantes,
- élaboration d'un modèle duplicable pour la foncière d'Habitat & Partage et ses partenaires.

### 1 Les critères d'entrées

#### a) La motivation

Un projet d'habitat participatif nécessite d'être mûrit et réfléchi à l'échelle de l'individu et du foyer. Il demande de l'investissement en temps et en argent, mobilise de l'énergie et un certain équilibre émotionnel. Le processus de constitution du groupe étant rapide, il ne nous sera pas possible d'embarquer des « curieux » et il nous est donc nécessaire d'évaluer l'état de maturation d'un tel projet au sein du foyer.

La motivation sera évaluée au regard :

- de l'investissement des membres du foyer au sein de collectif (association, entreprise, ...),
- d'éventuelles démarches antérieures en lien avec l'habitat participatif (participation à d'autres projets, formations suivies, dynamiques collectives...),
- de projets personnels ou professionnels pouvant être compatible avec le quartier de l'Autre Soie.

#### b) La disponibilité

Pour construire le collectif, **la présence de chacun.e aux différents ateliers sera nécessaire, dans la mesure du possible.** Les dates des premiers ateliers sont déjà fixées afin que chacun.e puisse s'organiser en amont. En plus des ateliers, des temps d'échange et/ou de travail en sous-groupe pourront être nécessaires pour garantir le respect du planning global de l'opération. Le niveau d'engagement, et donc la disponibilité, est important dans un tel projet.

### c) Le profil des personnes

Afin de garantir une certaine mixité sociale et intergénérationnelle, les éléments suivants seront analysés : âges, nature des foyers, revenus fiscaux, revenus mensuels, apports disponibles,...

#### Les plafonds de ressources

Étant donné la zone dans laquelle se construit le projet (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville), des avantages fiscaux et bancaires s'appliquent pour certains niveaux de ressources. Au regard de cela, Habitat & Partage souhaite faire bénéficier de ces avantages à une partie de ses locataires tout en garantissant **une mixité sociale**.

#### Les apports

Pour garantir la solidité du projet financier, des apports financiers seront demandés aux habitants. Nous estimons l'apport des habitants à environ 5 % du montant global de l'opération. En considérant que certains foyers pourront apporter plus, nous avons fixé un minimum de 2 % d'apport par rapport à la valeur estimée du logement. Ceci pour permettre aux foyers les plus démunis de pouvoir intégrer le projet (un emprunt individuel pour l'apport devra être précisé).

Typologie	Valeur estimée de l'appartement	Apport minimum à 2% estimé	Apport moyen à 5% estimé
T2	160 000€	3 200€	8 100€
T3	200 000€	4 000€	9 900€
T4	253 000€	5 100€	12 700€
T5	290 000€	5 800€	14 500€

Ces données seront précisées lors de l'atelier sur le financement en septembre 2019 et seront affinées lors du dépôt du Permis de construire début 2020.

### d) Typologie de logement

Comme expliqué précédemment, les typologies ne pouvant pas beaucoup varier, nous sélectionnerons les foyers en fonction des typologies prévues.

### e) Ancienneté dans la SCIC Habitat & Partage

A évaluation similaire, l'ancienneté, en tant que sociétaire au sein d'Habitat & Partage, sera un critère de sélection.

## 2 Loyers et charges

Au regard du contexte du projet (vocation sociale), le montant des loyers sera plafonné. Les charges seront calculées en fonction de plusieurs facteurs : performance énergétique du bâtiment, charges

liées aux espaces communs (investissement et entretien), la taxe foncière, les charges de développement et gestion d'Habitat & Partage, des provisions pour vacances et impayés, pour gros travaux, etc. Le montant de ses charges sera communiqué au plus tôt et fera l'objet d'une analyse financière réalisée en transparence vis à vis du groupe d'habitants.

Typologie	Loyers estimés	Charges
T2	490€/mois	À affiner
T3	610€/mois	
T4	790€/mois	
T5	910€/mois	

### 3 Valorisation du loyer et des charges

Un des objectifs d'Habitat & Partage est de pouvoir proposer à ses sociétaires une valorisation des loyers et/ou des charges versés mensuellement par chaque habitant. C'est à dire que le capital récupéré lors du départ de l'habitant soit supérieur au capital investi à son entrée. Pour cela, nous étudions différentes possibilités avec un avocat spécialisé dont la possible pondération du loyer en fonction du capital investi (plus l'habitant investit au capital, plus son loyer diminue) ou la possibilité d'abonder une partie du « loyer + charges » au capital ce qui permet de partir avec un capital plus élevé qu'à l'entrée dans la société coopérative.

## Une question ?

Contactez-nous : [contact@habitatetpartage.fr](mailto:contact@habitatetpartage.fr)