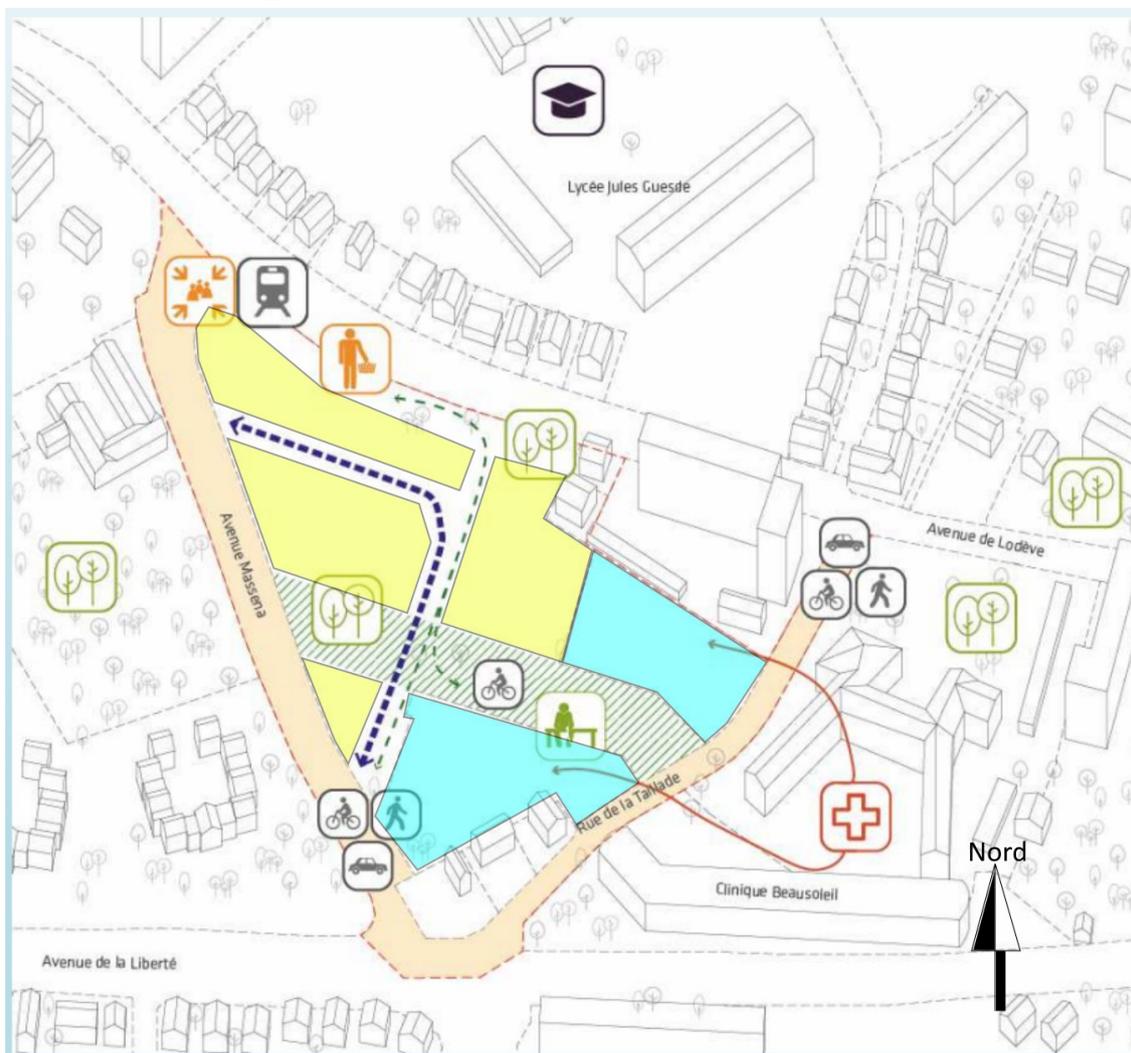


La Folie Solidaire

Un projet d'habitat participatif et intergénérationnel sur la ZAC Beausoleil



Accompagné par  Ressources
pour l'habitat participatif
en Occitanie

La Folie Solidaire

lafoliesolidaire@laposte.net / FB : @lafoliesolidaire
Site internet : lafoliesolidaire.wordpress.com

1/24

V1219 - 16/12/19


<http://www.hab-fab.com>

Table des matières

Présentation des futurs habitants :.....	3
Histoire de la création du groupe.....	3
Présentation des ménages.....	3
Vers quel projet nous voulons aller.....	4
Le lieu.....	6
Pourquoi la ZAC Beausoleil ?.....	6
Identification des éléments forts autour de la ZAC Beausoleil.....	6
Le projet de vie collective des ménages engagés.....	7
Valeurs communes et charte.....	7
Vie collective.....	8
Gestion des espaces collectifs.....	8
Ouverture envisagée sur le quartier et engagements pris pour y parvenir.....	9
La mixité de mobilité.....	9
L'organisation du collectif.....	10
Les groupes de travail.....	10
Les procédures mises en place.....	11
Procédure de prise de décision.....	11
La procédure de recrutement.....	12
Les moyens de communication du groupe.....	12
Communication interne.....	12
Communication externe.....	13
Détail des missions confiées à l'AMO.....	13
Calendrier prévisionnel du projet.....	16
Le « pré-programme » envisagé.....	17
Surface souhaitée par chaque ménage.....	17
Nature et surface des communs.....	18
Éléments de programmation « non négociables ».....	18
Performance énergétique et qualité environnementale.....	18
Accessibilité.....	20
La présence d'espaces collectifs.....	20
Les espaces verts, en toiture et/ou en pleine terre.....	20
Les critères sociaux de mise en œuvre du chantier.....	21
Des éléments concernant la « capacité » et la « solidité » financière des membres du projet.....	22
Budget général de l'opération.....	22
Espaces collectifs : Financement et principes de répartition de leurs coûts.....	22
Étude financière individuelle.....	22
Des éléments sur la structure juridique envisagée.....	23
Une copropriété.....	23

Présentation des futurs habitants :

Histoire de la création du groupe

Ce projet d'habitat participatif est né suite à une bourse à projet organisée par la SCIC Hab-Fab à la brasserie du Dôme.

Cette soirée a permis aux premières et premiers d'entre nous de nous retrouver autour de valeurs partagées formant un socle au projet commun.

De mars à juin 2018, nous nous sommes réunis à l'occasion d'ateliers pédagogiques qui nous ont permis d'approfondir les valeurs fondatrices du projet, et de mieux comprendre les enjeux d'une opération immobilière participative. A l'issue de ces ateliers, nous avons pris la décision de lancer officiellement le projet.

La première étape fut celle de la création de l'association. Après quelques heures de remue-méninges, nous avons choisi de l'appeler « La Folie Solidaire » car la ZAC Beausoleil est proche de la folie du château de la Piscine et que nous nous trouvons tous un peu fous. Et solidaire car nous ambitionnons un projet dans lequel cette valeur s'inscrira au quotidien, aussi bien entre les membres du projet qu'à l'extérieur.

En septembre 2018, nous choisissons la forme juridique de l'association : ce sera une association collégiale, sans bureau, où tous les membres sont au conseil d'administration. Les statuts sont déposés et l'association est officiellement créée le 24 octobre 2018.

En décembre 2018, nous avons signé une convention avec la SCIC Hab-Fab afin d'être accompagnés dans notre démarche de Maître d'Ouvrage.

Présentation des ménages

Aujourd'hui, notre groupe est stable depuis sa création et doté d'outils et de règles de fonctionnement. Nous sommes 10 foyers impliqués dans cette aventure humaine :

Odile, Monique, Rémy, Claudie, Évelyne, Marie, Dominique, Christine, Annie.

Actifs ou à la retraite, nous avons bien conscience que pour l'instant, nous n'incarbons pas la mixité générationnelle, valeur forte de notre projet.

Lors de la première phase du projet (mise en place de la gouvernance et expression des valeurs fondatrices), nous avons décidé de ne plus intégrer de nouveaux membres.

Maintenant que les valeurs de base sont bien identifiées, que nous avons validé notre fonctionnement, notre gouvernance et notre procédure d'intégration, nous allons nous ouvrir à de nouveaux foyers en mettant la priorité sur des familles.

Avec l'aide de Hab-Fab, nous avons déjà présenté notre projet à l'occasion de points d'information sur l'habitat participatif, ce qui nous a permis de constituer une liste d'attente de foyers candidats.

Vers quel projet nous voulons aller

Lors des premiers ateliers d'émergence, nous nous sommes posé la question de la taille de notre opération. Le nombre de 25 logements nous est apparu un bon compromis car cette échelle nous permet de pouvoir mutualiser les espaces communs que nous prévoyons.

De plus, cette taille nous permet d'intégrer encore quelques personnes retraitées ou proche de l'être, ainsi qu'une douzaine de familles. Cette répartition nous permet de concrétiser la mixité générationnelle que nous visons.



Le lieu

Pourquoi la ZAC Beausoleil ?

Nous nous sommes retrouvés autour de la ZAC Beausoleil car elle répond en tous points à nos critères : développement urbain intégré au sein d'un quartier ancien, conception programmatique alliant habitat, services, proximité d'une station de tramway. Ce lieu nous permettrait de vivre à proximité du centre ville, des transports collectifs, des services de proximité, d'écoles pour nos enfants ...

Identification des éléments forts autour de la ZAC Beausoleil

Nous avons tenté de faire un petit inventaire de ce qui nous paraît être les éléments forts du quartier :

- La clinique Beausoleil ;
- L'EHPAD ;
- Le Lycée Jules Guesde ;
- La Cité Astruc existante ;
- Les 250 logements qui seront créés ;
- Les commerces et les infrastructures à venir ;
- Le petit parc du château d'eau des Arceaux ;
- Le parc du château de la Piscine ;
- La coulée verte créée sur la ZAC ainsi que les espaces publics urbains ;
- La station de tramway « Jules Guesde » devant la ZAC ;
- L'avenue de la Liberté et l'avenue de Lodève.

Dans notre quotidien futur, nous serons en relation avec tous ces éléments. Qu'ils soient impactants positivement ou négativement, nous trouverons des solutions pour vivre avec.

Du côté négatif, nous pressentons l'avenue de la liberté, peut-être l'avenue de Lodève et l'avenue Masséna sous réserve des aménagements prévus, du recul des bâtiments et de la végétalisation.

Du côté positif, la vie du quartier et sa localisation charnière entre le centre historique marqué par une certaine architecture et l'extension de la ville au-delà de ses faubourgs, les services, infrastructures (tramway), commerces de proximité et les habitants du quartier, de la ZAC à la cité Astruc, avec lesquels nous souhaitons avoir des échanges créatifs et fructueux.

Afin d'affiner notre connaissance du quartier, un atelier de découverte accompagnée est prévu sur le site prochainement.

Le projet de vie collective des ménages engagés

Valeurs communes et charte

Lorsque nous avons travaillé sur notre charte de valeurs, nous nous sommes interrogés sur les moyens que nous nous engageons à mettre en œuvre afin que ces mots ne restent pas théoriques. Nous avons donc décliné les valeurs qui nous sont chères en quelques possibilités d'actions, au sein du collectif comme à l'extérieur.

Valeurs	Sphère d'expression	Actions
Développement durable	Dans le bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> • Choix des matériaux • Choix des entreprises partenaires • Bâtiment exemplaire (BDO, NoWatt) • Faible impact environnemental
	Dans les actes du quotidien	<ul style="list-style-type: none"> • Recyclage/Recyclerie • Ateliers/Sensibilisation ouverts • Partages de biens (voitures, vélos, outils, objets du quotidien) • Partages de services
	En lien avec le quartier et au-delà	<ul style="list-style-type: none"> • Composte pour le quartier • Un petit jardin partagé, participation aux espaces verts • Achats circuits courts, direct producteurs • Participation à la conception / définition de la coulée verte (essences, le mobilier urbain, les espaces, les usages ...)
Intergénérationnel	Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> • Des logements • Du centre ville et de la résidence • En lien avec les transports en commun, notamment le tramway plus pratique que le bus pour les déplacements en fauteuil
	En lien avec le quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Ateliers aide aux devoirs
	Dans le projet	<ul style="list-style-type: none"> • Espace pour les jeunes
Solidarité	En lien avec le quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Liens avec la clinique Beausoleil : <ul style="list-style-type: none"> ◦ accueil de familles des patients, ◦ Interventions auprès des patients • Liens avec l'EHPAD : Animations, inviter/faire venir/faire participer les résidents ponctuellement à des projets • Aide administrative
	Dans le projet	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à ce que le projet reste compatible avec l'accueil d'habitants en situation de PMR. • Aide au maintien à domicile le plus longtemps possible

Valeurs	Sphère d'expression	Actions
Ouverture sur le quartier	Dans le projet	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à la vie du quartier • Comité de quartier • Ouvrir la salle polyvalente aux assos du quartier
	Dans la quartier	<ul style="list-style-type: none"> • Organiser des moments culturels • Faire venir régulièrement le Repair Cafe • Communication sur le projet en amont
Le vivre ensemble	Être cohérent avec ce qu'on dit et ce qu'on fait	<ul style="list-style-type: none"> • Réunions régulières d'évaluation des actions et des projets • Confronter nos décisions et nos actions à nos valeurs partagées. • S'engager à assumer sa part dans les tâches collectives
	Dans le projet	<ul style="list-style-type: none"> • Écoute bienveillante • Adopter des modes de décision par consentement, de communication et d'information respectueux de la parole et de l'avis de chacun • Accepter (demander) d'apprendre et d'évoluer • Respect de la vie individuelle, respect du droit à fermer sa porte

Vie collective

Grâce aux différents ateliers que nous avons déjà faits, nous commençons à entrevoir notre future vie ensemble.

La notion du « chez soi » est très importante. Nous avons toutes et tous envie de pouvoir nous retrouver dans notre logement pour jouir de la tranquillité.

Cependant, le « vivre ensemble » nous anime et nous prévoyons différents espaces créateurs de rencontres et d'échanges entre nous, avec nos familles, nos amis et ainsi qu'avec le quartier.

La salle polyvalente par exemple servira aux évènements du collectif, mais aussi à accueillir des évènements extérieurs. Elle pourrait être un lieu d'exposition, un lieu de rencontre, un lieu pour que les associations auxquelles nous sommes adhérents puissent se réunir. Elle est un des pivots de l'ouverture au quartier.

*« J'ai envie des autres, tous nous épluchons les légumes, dans notre salle commune. »**

*« Dans la grande salle ou nous rigolons, repas conviviaux, vivre aussi seule pour me reposer, recentrer. »**

*« Partager quand je sais que je pourrais, dans la douce chaleur. »**

Gestion des espaces collectifs

A Montpellier, plus largement sur la Métropole, nous avons fait connaissance avec les autres opérations participatives habitées ou en cours. Des échanges de bonnes pratiques ont déjà commencé et nous nous retrouvons de temps en temps grâce aux évènements organisés par Hab-Fab ou par les habitants eux mêmes.

Nous avons par exemple déjà visité MasCobado dans la ZAC des Grisettes et échangé avec plusieurs habitants.

Lors de ces rencontres, des idées sur la gestion des espaces collectifs ont pu être collectées comme par exemple sur les modalités de gestion du planning d'occupation de ces espaces. Avec les ateliers sur le vivre ensemble à venir, d'autres idées de pratiques naîtront sûrement. Nous avons pu mesurer l'importance de nous doter d'instruments de régulation au quotidien. Le règlement intérieur sur lequel nous travaillerons sera un des instruments de cette régulation de la vie collective.

Ouverture envisagée sur le quartier et engagements pris pour y parvenir

Nous avons la réelle ambition de ne pas rester enfermés sur nous-mêmes.

C'est pour cela que nous avons intégré dans notre charte de valeurs des actions et des moyens pour nous ouvrir sur l'extérieur.

L'ouverture aux acteurs du quartier implique, nous semble-t-il, de les rencontrer. C'est pour cela que nous prendrons contact avec la Direction de la Clinique Beau-Soleil et de l'EHPAD afin de nous présenter et d'envisager avec eux, en fonction de leurs besoins mais aussi du cadre de contraintes légales qui est le leur, la façon de coopérer et d'ouvrir notre projet.

Des moments culturels pourraient être organisés, la salle commune pourrait servir à quelques associations...

Mais l'ouverture sur l'extérieur passe aussi par la participation au comité de quartier, la création d'un jardin partagé, la participation à l'aménagement des espaces verts prévus dans le programme de la ZAC, la participation à la création ou au maintien de filières courtes comme par exemple pouvoir proposer à des producteurs locaux que la salle commune soit un lieu de dépôt de paniers de légumes, qu'elle soit le lieu d'une « Ruche qui dit oui » ou autre initiative locale.

Nous pensons aussi essayer d'animer un « repair cafe ». Le concept est simple : des personnes qui en ont les compétences participent à des permanences pour aider d'autres personnes à réparer et à apprendre à réparer des objets du quotidien au lieu de les jeter.

*« Ensemble au cours de moments partagés, développons tout ce qui me préoccupe. »**

*« Vendredi soir se réunit avec la participation de chacun. »**

La mixité de mobilité

Dans notre groupe, nous avons bien-sûr pensé mixité générationnelle et mixité sociale. Mais quoi d'autre ? Comme « l'accessibilité pour tou-te-s » est une de nos valeurs fortes, nous avons pensé une nouvelle mixité : la mixité de mobilité.

Cette nouvelle forme de mixité permet d'intégrer à notre projet toute personne, non seulement quelque soit son âge et son histoire, mais aussi quelque soit sa capacité de mobilité.

Nous avons déjà entamé des séances de travail avec le CLCPH (Comité de liaison et de coordination des associations de personnes handicapées et malades chroniques) et nous demanderons à notre architecte d'inscrire cette nouvelle mixité dans l'architecture de notre résidence.

Participation à la vie du mouvement habitat Participatif

Nous avons envie de participer au mouvement qui nous permet de mener à bien notre projet. Pour cela, nous participons ou organisons des manifestations qui se déroulent sur notre territoire comme :

- les soirées d'information
- la foire aux associations
- les « apéros augmentés » de Hab-Fab
- des évènements avec des partenaires comme CAUE, CLCPH, APIEU...

Et nous sommes dans le réseau local inter-groupe qui a pour vocation de faire parler de l'habitat participatif.

L'organisation du collectif

Le collectif d'habitants est aujourd'hui constitué de 10 foyers. Ce nombre restreint nous a permis de mettre en place, tous ensemble, les règles de base qui permettent notre fonctionnement. Cette expérience de réflexion collective autour de la projection de notre opération constitue un apprentissage fondamental qui sera le socle de la bonne suite de notre fonctionnement de co-habitants d'un lieu partagé.

Au fur et à mesure que les sujets importants arrivent, des groupes de travail (GT) se créeront pour s'emparer de la thématique, la travailler et revenir lors de nos réunions plénières avec une ou des propositions de résolution. Et c'est en plénière, en présence de tous, que les décisions sont prises.

Les groupes de travail

Aujourd'hui, deux groupes de travail existent :

« **Relations extérieures** ». Nous en avons besoin rapidement car nous sommes dans la phase de recherche d'un terrain et il fallait que nous soyons structurés pour pouvoir aller à la rencontre des potentiels partenaires.

« **Gestion financière** ». Avec la création de l'association, un compte en banque a été ouvert pour permettre l'encaissement des premières adhésions. Les voisins ayant ouvert ce compte (et d'autres par la suite) auront en charge la compréhension et la surveillance du budget de l'opération qui nous a déjà été présenté par notre AMO Hab-Fab.

Puis, une fois que nous aurons sécurisé le terrain, un groupe de travail « **programmation et architecture** » sera créé pour travailler sur la qualité environnementale du bâtiment, pour proposer une méthode de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre, puis être plus particulièrement en relation avec cette équipe tout le temps de la conception.

La mise en place de la copropriété sera travaillée par le groupe de travail « **Juridique** » qui aura à sa charge la réflexion sur le règlement de copropriété, sur les documents qui peuvent y être annexés, puis sur sa mise en place après la livraison de l'immeuble.

A terme, un « **groupe de pilotage** » sera aussi créé. Ses missions seront :

- S'assurer que les GT fonctionnent bien et qu'ils arrivent à produire à temps leurs propositions ;
- Organiser les réunions plénières ;
- Veiller à ce que les règles et procédures soient bien appliquées ;
- Veiller à ce que les valeurs fondatrices et fédératrices ne soient pas oubliées ;
- Travailler plus précisément avec notre AMO sur les échéances à tenir et celles à venir.

En bref, c'est le groupe de travail qui met de l'huile dans les rouages.

Les procédures mises en place

Procédure de prise de décision

La première procédure que nous avons mise en place est celle qui nous permet de prendre des décisions. Une opération immobilière participative est une suite ininterrompue de décisions à prendre collectivement, impactant la programmation et l'architecture, le financier et le juridique.

Pour que cette procédure corresponde à notre souhait de gouvernance horizontale, nous avons choisi de fonctionner avec la « gestion par consentement » : une décision ne peut être prise que lorsque qu'il n'y a pas d'objection.

Fonctionnement :

Lorsqu'un sujet est à traiter, soit un GT s'en empare, soit une discussion est initiée en plénière.

Ensuite, une proposition de résolution est faite en plénière.

1^{er} tour de table : questions de clarification sur la résolution

2^{ème} tour de table : expression du ressenti de chacun par rapport à la résolution

Le proposeur peut alors amender ou pas sa résolution en fonction de ce qui a été dit

3^{ème} tour de table : le tour d'objection. Une objection doit être forte et argumentée avec des éléments liés au projet.

Si une objection apparaît, le proposeur peut choisir de la traiter dans l'instant. Si elle n'est pas traitable, la résolution n'est pas actée et le GT reprend son travail pour trouver une autre solution.

Sans objection, la décision est alors prise. Elle est portée au compte rendu de la réunion, puis sur le document interne « descriptif de projet » qui permet de récapituler toutes les décisions qui ont été prises depuis le démarrage du projet.

Cette procédure a deux effets positifs :

- Elle crée de **l'intelligence collective**. Les remarques et les idées de tout le monde sont prises en compte, ce qui fait une résolution plus intelligente.
- Elle implique un changement de posture : une objection n'est recevable que si elle exprime un **danger pour le projet**, et non un danger personnel. Chaque participant se met alors au service du projet collectif.

La procédure de recrutement

La procédure suivante que nous avons entérinée est celle qui nous permet d'intégrer de nouveaux foyers.

Elle se déroule en plusieurs temps :

- Phase 1 : Une première rencontre
 - Lors d'un point info tenu par Hab-Fab
 - Puis participation à un repas lors d'une réunion plénière du collectif
 - Le foyer candidat peut alors confirmer son intention d'entrer dans le projet ou pas.
- Phase 2 : Si le foyer désire entrer dans le projet :
 - Il participe à un rendez-vous technique où les informations juridiques, financières et la planification lui sont expliquées.
 - Une étude de solvabilité du foyer est faite (éligibilité aux dispositifs PSLA et/ou locatifs sociaux) et simulation de prêt bancaire.
 - Participation à 2 réunions plénières entières sans droit de décision.
- Phase 3 : cooptation. Lors de la 3^{ème} plénière, le foyer candidat confirme ou non sa volonté de continuer. Le groupe choisit d'intégrer ou non le foyer candidat.

Cette procédure qui se déroule sur 3 mois permet à chacun de mieux se connaître, au foyer candidat de mieux connaître les règles de fonctionnement et les valeurs du collectif ainsi que de valider s'il y a adéquation entre toutes les attentes.

Les moyens de communication du groupe

Communication interne

Nous avons choisi de travailler avec la plateforme proposée par notre AMO : Acollab.

Cette plateforme collaborative intègre différents outils :

- Un blog pour échanger au quotidien des idées, des actus.
- Un forum pour travailler à distance sur des sujets précis
- Un outil de rédaction de documents

La Folie Solidaire

lafoliesolidaire@laposte.net / FB : @lafolisolidaire
Site internet : lafoliesolidaire.wordpress.com

12/24

V1219 - 16/12/19

Fichiers

Ajouter des fichiers

Créer un répertoire

RÉPERTOIRES

- 01-Association
 - Assurances
- Financier
 - Budgets prévisionnel
 - Contrats de banque
 - Etude financière ind
 - Plans de trésorerie
 - Relevés de comptes
- Juridique
 - Statuts
- 02-Projet
 - 01-Séquences
 - 00-Recrutement
 - Programmation parti
 - Un partenaire bailleu
 - Un terrain
 - 02-Copropriété
 - Juridique
 - Cartes mentales
 - Desc de projet
 - Les chartes
 - Valeurs
 - Communication
- Groupes de travail
 - GT Communication Ext
 - GT Communication Int
 - GT Finance
 - GT Valeurs et vivre ense
- Partenaires
 - Hab-Fab
 - SA3M
 - Ville Montpellier

TAGS

- Un espace d'archivage pour tous les documents et images produits et reçus durant le temps de l'opération
- Un planning qui permet de programmer les réunions, les rendez-vous, les différentes phases du projet
- Un outil de sondage pour trouver des dates communes par exemple

Communication externe

Pour communiquer vers l'extérieur, nous avons commencé à utiliser différents moyens.

Nous avons tout d'abord créé une adresse mel au nom de l'association :

lafoliesolidaire@laposte.net

Cette adresse est inscrite sur tous nos documents et permet à toute personne intéressée de prendre contact avec nous soit pour nous poser des questions, soit pour candidater. Les personnes du GT Relations Extérieures sont en charge d'aller relever régulièrement cette boîte.

Un site internet : lafoliesolidaire.wordpress.com

Une page Facebook : @lafoliesolidaire

Nous participons aux différents événements organisés par notre AMO Hab-Fab :

- Points information à la Halle Tropisme ;
- Bourses à projets ;
- Journées de l'habitat participatif.

Ces événements sont pour nous l'occasion de rencontrer nos futurs voisins.

Nous allons prochainement travailler sur la création d'une page Facebook, et pourquoi pas un site internet.

Nous envisageons à terme de diversifier les lieux de rencontre afin de poser les conditions d'une réelle diversité sociale et culturelle.

Détail des missions confiées à l'AMO

Une fois l'association créée, nous avons choisi d'être accompagnés dans nos démarches par Hab-Fab, structure de référence pour l'accompagnement de projets d'habitat participatif dans la région Occitanie. Constitué sous forme de SCIC (Société coopérative d'intérêt collectif), Hab-Fab est un dispositif de soutien professionnel pour porteurs de projets et de promotion de l'habitat participatif. Son capital est composé de plusieurs catégories de sociétaires et notamment des bénéficiaires de son action.

Nous avons décidé de participer activement au développement de ce dispositif de développement de l'habitat participatif régional par la souscription de parts sociales.

Nous avons officialisé l'accompagnement d'Hab-Fab par la signature d'une convention. Celle-ci porte sur une première phase qui va jusqu'à l'obtention du terrain. Une autre convention sera ensuite signée pour la suite de l'accompagnement.

Les missions confiées sont les suivantes :

Le prestataire apportera toutes ses compétences afin d'assister l'association en la forme de conseils pour la réalisation des tâches suivantes, étant précisé que l'association reste seule décisionnaire et actrice dans le projet. Le prestataire intervient comme prestataire de conseil sans, à aucun moment, agir ou intervenir directement dans le projet ou auprès des interlocuteurs de l'association, que ce soit au nom et pour le compte de l'association ou en son nom propre, ce qu'elle reconnaît et accepte.

Toute prestation du prestataire est fournie à l'association avec le souci de la meilleure adéquation possible au projet poursuivi et aux caractéristiques de celui-ci ou de l'association, en fonction de sa teneur telle que transmise par cette dernière, qui reste seule décisionnaire de l'opportunité de la mise en œuvre effective desdites prestations et de leur validation.

Le prestataire interviendra aux côtés des autres conseils de l'association afin de contribuer aux études et réflexions nécessaires pour le bon développement du projet sans intervenir à aucun moment dans le cadre des décisions de nature juridique, fiscale, judiciaire, comptable et toute autre discipline spécialisée et réglementée, et ici expressément exclue du champ de sa mission.

Phase 1 : Conseil dans le cadre des études pré-opérationnelles

Conduite générale de projet

- Apport d'une méthodologie
- Rédaction et suivi d'un chemin critique séquentiel jusqu'à l'acquisition du terrain par acte authentique
- Assistance et conseil pour la gestion des risques : identification des risques du projet et proposition de traitement
- Assistance et conseil pour l'identification des partenaires et intervenants extérieurs : Assistance dans les rapports avec eux et assistance aux négociations
- Assistance et conseil pour l'animation de la plateforme collaborative Acollab. Cette plateforme est mise à disposition de l'association pour la durée du contrat.

Organisation

- Assistance et conseil pour la mise en place de la documentation relative au projet :
 - Descriptif de projet

- Comptes rendus des réunions
- Cartes mentales
- Séquentiel
- Gestion de la Plate-forme internet Acollab
- Organisation et, éventuellement, animation des réunions plénières
- Assistance dans les relations avec l'opérateur professionnel
- Assistance dans les relations avec la Mairie de Montpellier
- Assistance dans les relations avec le vendeur du terrain à construire
- Assistance dans les relations avec des réseaux locaux et nationaux
- Assistance dans les recrutements et les mutations
- Communication
 - Rédaction de propositions de documents écrits (dossier de présentation, affiches...)
 - Assistance à l'animation de la page Facebook
 - Assistance aux rapports avec les médias
- Proposition de méthodologie pour la gestion du poste Secrétariat et notamment pour :
 - Archivage des documents internes
 - Accueil téléphonique
 - Création de classeurs individuels recevant les informations sur les logements individuels et les documents principaux de l'opération (contrats, budgets globaux, descriptif de projet...)

Programme, architecture

- Assistance à la rédaction du programme
- Grille d'analyse BDO, niveau « Choix des exigences »

Assistance et conseil en gestion administrative

- Assistance à la gestion de la personne morale du Maître d'ouvrage collectif sous forme d'association Loi 1901
- Assistance dans l'établissement des critères de choix du MOE
- Assistance dans les relations avec conseillers juridiques et fiscaux

- Assistance dans la rédaction d'une convention de partenariat avec l'opérateur social. Suivi des rapports avec l'opérateur social.
- Assistance dans la définition des statuts administratifs des logements en fonction des moyens et besoins de chacun des foyers et en concertation avec l'opérateur social.

Économie

- Assistance pour le suivi et la gestion des outils budgétaires, et notamment concernant :
 - Budget global provisoire et prévisionnel sur ratios niveau « étude de faisabilité »
 - Budgets individuels par logement (et éventuellement espaces mutualisés) sur la base de la répartition des surfaces et la pondération décidées par l'association.
 - Plan de trésorerie globale et individuelle

Phase 2 et 3 : Conseil pendant les études de conception et de construction la construction de l'immeuble

À définir ultérieurement

Calendrier prévisionnel du projet

Nous sommes conscients qu'une opération comme celle-ci s'inscrit dans la durée. Un premier planning permettant de caler les grandes phases du projet permet de nous donner une idée des grandes échéances dans l'hypothèse d'une attribution d'un lot dans la ZAC Beausoleil.

	2019	2020	2021	2022
Collectif d'étude				
Gouvernance				
Projet social				
Sécurisation du terrain				
Maîtrise d'ouvrage				
Programme				
Conception				
Dépôt du PC				
Instruction et recours				
Construction				
Chantier				
Copropriété				
Livraison				

Nous savons que ce planning est optimum et qu'il pourrait se décaler, ayant comme conséquence une livraison courant 2023.

« Le silence traîne, bricole sans but les œufs de nos poules. »*

« Dans mon salon j'expérimente à partager à l'organisation de la fête. »*

« Je m'ennuie, c'est paradoxalement quelle sérénité ! »*

Le « pré-programme » envisagé

Surface souhaitée par chaque ménage

Aujourd'hui, les 10 foyers présents ont souhaité les surfaces suivantes :

Nom	Prénom	Surface	Type d'occupation
SALVAT	Christine	45 à 50 m ²	Accession sociale
GASSIN	Claudie	95 m ²	Accession sociale
SOLARI	Annie	60 m ²	Locataire sociale
MARTEAU	Marie	60 m ²	Accession sociale
CROUZAT	Rémy	65 à 75 m ²	Accession sociale
BORIE	Monique	60 m ²	Accession sociale
LAGRENADE	Nathalie	35 à 40 m ²	Accession sociale
GIBOUDEAU	Evelyne	50 m ²	Accession sociale
REDON	Dominique	60 m ²	Locataire sociale
AIGON	Odile	60 m ²	Accession sociale
Total		610 m ²	

Tableau de surfaces individuelles et collectives :

Types de surfaces	Surfaces
Surfaces privatives (logements SHAB)	1750m ²
• Locatif social	210 à 300 m ²
• Locatif privé	140 à 180 m ²
• Accession sociale	1090 à 1260 m ²
• Accession directe	140 à 180 m ²
Surfaces espaces collectifs (SHAB)	140 à 150 m ²
Parking	Cf règlement de zone
Local à vélo	A définir
Local poubelles	A définir
Chaufferie	A définir
Local technique autre	A définir

Nature et surface des communs

Les premiers ateliers de programmation participatives font apparaître les espaces collectifs suivants :

Espaces communs	Surfaces
Salle commune	60 m ²
Chambres d'amis (4)	60 m ²
Buanderies (4)	10 à 12 m ²
Atelier bricolage en RdC	15 m ²
Total	147 m ²

Nous savons que nous avons une limite à ne pas dépasser afin que les espaces collectifs n'aient pas un impact financier trop lourd sur le budget. Nous devons rester autour de 8 % de la SHAB logements.

Le nombre exact de chambres d'amis et de buanderies n'est pas encore totalement arrêté. Il dépendra de la hauteur et de la forme du bâtiment, et de la capacité de financement de chaque foyer.

Éléments de programmation « non négociables »

Performance énergétique et qualité environnementale

Le développement durable fait partie de nos premières intentions. En effet, pour une meilleure qualité de vie, pour impacter le moins possible l'environnement et laisser le moins de traces possible aux générations futures, il nous paraît important de créer un bâtiment respectueux de l'environnement, simple d'usage et économe en énergie. Nous avons pris connaissance et souhaitons nous inscrire dans la démarche « Bâtiment Durable Occitanie » (B.D.O.). Nous ambitionnons la reconnaissance niveau OR de ce référentiel.

Nos éléments non négociables inspirés par ce référentiel :

- Une conception bioclimatique :
 - Logements traversants pour une meilleure ventilation naturelle, une inertie forte pour plus de confort d'été, des apports solaires naturels en hiver, des protections contre les surchauffes d'été, une isolation thermique par l'extérieur, une orientation qui permette tout ça.
- Une terrasse de toiture en partie végétalisée et accessible pour en faire un espace collectif avec du jardinage.
- Garder le maximum de sol naturel perméable
- Un bout de jardin en pleine terre (BDO : 20 % de la parcelle est en pleine terre)
- Utiliser le plus de matériaux bio-sourcés et locaux possibles

- Viser un bâtiment passif (sans forcément aller vers la labellisation)
- Aucune vue n'est gênée avec un obstacle à moins de 10 mètres.
- Il n'y a pas de transformateur ou de câble haute tension proche du bâtiment.
- Les entreprises sont choisies le plus localement possible, avec une précédente expérience BDO. Pas plus d'un niveau de sous-traitance ne sera accepté.
- Une charte de chantier propre devra être signée par tous les intervenants, maîtrise d'œuvre et entreprises.

Pour nous aider à aller dans le sens d'un bâtiment durable, nous souhaitons répondre à l'appel à projet « NoWatt » de la Région Occitanie. Cet appel à projet apporte de l'aide au financement d'éléments constructifs liés à la qualité environnementale du bâti. L'opération est étudiée selon ces 4 critères :

- Calcul de l'indice NoWatt (In'NoWatt)

L'indice NoWatt se définit comme la réduction en nombre d'années de l'empreinte énergétique d'un bâtiment NoWatt par rapport à un bâtiment réglementaire. Il se calcule en faisant l'hypothèse d'une durée de vie du bâtiment de 50 ans. Les calculs de l'indice NoWatt sont notamment basés sur la norme E+C-.

- Prise en compte des usagers

L'expérience montre que la différence d'utilisation d'un bâtiment par les occupants et les prévisions conventionnelles est la première cause du décalage entre les performances théoriques et les performances réelles. Pour corriger ce problème, les sociologues qui étudient la problématique proposent d'insuffler aux futurs habitants une dynamique d'appropriation collective en passant par l'apprentissage pour un meilleur usage.

Ce critère s'inscrit dans le temps car un suivi des usages est fait sur les premières années après la livraison.

- L'innovation dans l'opération

Les innovations reconnues par ce dispositif concernent la mise en œuvre de nouveaux éco-matériaux ou de nouveaux dispositifs d'économie d'énergie, l'expérimentation de nouvelles approches du confort des futurs habitants ...

L'approche participative et l'usage d'éco-matériaux font partie de l'ADN du projet. Pour aller plus loin, nous souhaitons nous renseigner sur des dispositifs qui permettront au bâtiment de réduire encore son empreinte environnementale.

- Autres critères

Les autres critères peuvent être les économies d'eau, l'inscription dans la démarche BDO, l'habitat participatif, la gestion performante du chantier, ...

Nous savons répondre à plusieurs de ces critères.

Accessibilité

- Dans les logements et dans le bâtiment

L'accès pour tous – partout - est un droit fondamental. Sensibilisés à ce sujet par la présence parmi nous d'une future habitante en fauteuil, nous souhaitons aller au bout de la norme « PMR » (Personne à Mobilité Réduite). La question de l'accessibilité répond aussi à notre souhait de construire des logements qui permettent à chacun de nous de vieillir chez lui le plus longtemps possible.

- Des transports en commun, du quartier et de la ville

Mais l'accessibilité ne doit pas s'entendre que dans le logement. C'est un sujet plus large qui concerne aussi l'accès aux services comme les transports (le tramway par exemple) et l'accès au quartier et à la ville. La ZAC Beausoleil est située à l'endroit parfait pour notre projet. Proche du centre ville, juste à côté d'une station de tramway, à côté d'un établissement hospitalier, en face d'un lycée....

- Un logement particulier dédié à une co-occupation

Un logement spécialement adapté pour être occupé à la fois par un-e jeune (étudiant-e) et une personne âgée et/ou à mobilité réduite. Ce logement pourrait être confié en gestion soit à une association spécialisée, soit au partenaire bailleur social.

La présence d'espaces collectifs

Les espaces collectifs font partie de l'ADN d'une opération participative. Ils doivent être choisis par les futurs habitants lors de la programmation, car ils seront le reflet de leurs usages futurs. Les espaces que nous avons choisis nous permettront de mieux vivre ensemble au sens large : ensemble avec les habitants de la Folie Solidaire, et ensemble avec les habitants du quartier.

Les espaces verts, en toiture et/ou en pleine terre

Pour nous, les espaces verts ne sont pas décoratifs. Ils ont un rôle fondamental à jouer à plusieurs niveaux :

- Le bien être au quotidien : Jardiner fait du bien au corps et à l'esprit. Ce sont des moments de détente et de relaxation
- La participation aux continuités écologiques : Les espaces végétalisés permettent aux animaux, petits et grands, de ne pas être piégés et isolés dans des zones contenues. Les continuités écologiques sont très importantes pour la biodiversité.
- Et bien sûr, les espaces verts participent activement à la climatisation des espaces urbains. Grâce à l'évapo-transpiration des plantes, le végétal permet de lutter contre les « îlots de chaleur » et rafraîchit les chaudes nuits d'été.

Les critères sociaux de mise en œuvre du chantier

Les critères de conditions de travail, de respect des règles sociales et de sécurité seront pour nous des points de vigilance sur la mise en œuvre et le déroulement du chantier.

La démarche BDO et une « charte de chantier vert » vont nous permettre de bien identifier les points importants que nous pourront faire inscrire dans les différents documents, comme la consultation des entreprises (niveau de sous-traitance, entreprises locales, clause d'insertion, matériaux locaux, développement de filières économiques locales, ...).

Des éléments concernant la « capacité » et la « solidité » financière des membres du projet

Budget général de l'opération

Il est encore très compliqué aujourd'hui d'établir un budget précis de l'opération. Nous ne pouvons travailler qu'à partir de ratio et de coûts apportés par l'expérience de notre accompagnateur.

Les éléments financiers que nous pouvons avancer sont les suivants :

Coût de construction prévu 1500,00€ ht/m² SHAB hors parking, VRD, espaces verts

Coût du foncier prévu

VEFA 450,00€ ht/m² SDP

PSLA 330,00€ ht/m² SDP

Location sociale 220,00€ ht/m² SDP

Le budget prévisionnel qui nous a été présenté prévoit une opération à **5 007 110€ ht** pour les 25 logements et les espaces collectifs.

Ce budget est un prévisionnel, il évoluera avec les nouveaux éléments qui arriveront, notamment le prix du terrain.

Espaces collectifs : Financement et principes de répartition de leurs coûts

L'expérience de notre accompagnateur en montages d'opérations participatives nous permet de rester très concrets et très pragmatiques au sujet du financement des espaces collectifs.

Plusieurs possibilités peuvent être mises en œuvre en fonction des réflexions que nous aurons menées avec notre partenaire bailleur social.

- Certains bailleurs sociaux ont acceptés de financer en fonds propres une cote part des espaces collectifs.
- D'autres n'ont pu investir dans ces locaux
- Une troisième possibilité reste les locaux communs résidentiels (LCR) qui permettent un quittancement de ces surfaces.

Étude financière individuelle

Chaque membre du collectif a effectué une étude de sa situation financière individuelle avec Hab-Fab. Cette étude permet de valider l'éligibilité des membres aux différents dispositifs. Cette étude permet aussi de faire une première simulation bancaire. Il a bien sûr été conseillé à chacun de nous d'aller voir sa propre banque afin d'affiner cette étude.

Aujourd'hui, tous les foyers présents, en fonction de la surface souhaitée, peuvent aller au bout de l'opération.

Il est aussi important de garder en tête que les surfaces privatives et collectives vont évoluer au cours de la phase de programmation.

Des éléments sur la structure juridique envisagée

Une copropriété

Après avoir étudié les quelques montages juridiques possibles pour une opération participative, nous avons décidé de choisir la copropriété.

Ce montage juridique s'est un peu imposé de lui même pour ces différentes raisons :

- La propriété individuelle est une notion importante pour des raisons de transmission patrimoniale ;
- C'est le montage le plus simple dans l'hypothèse où un bailleur social viendrait porter les logements locatifs sociaux ;
- Les dispositifs d'accession en VEFA et en PSLA sont bien connus des banques et rassurent ces futurs partenaires.

Nous allons nous former auprès de l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) à Montpellier afin de bien comprendre son fonctionnement et nous nous renseignerons auprès des habitats participatifs existants (MasCobado, ClemenCité ...) pour capitaliser leurs expériences.



Notes :

* : Ces petites phrases sont extraites d'un atelier que nous avons fait afin de réfléchir sur la façon dont nous voudrions vivre à la fois chez nous et avec les futurs voisins.

Ces phrases sont construites à plusieurs mains avec la méthode des « cadavres exquis » utilisée notamment par les surréalistes.