

Assistance à Maitrise d'usage dans le cadre
du projet d'habitat participatif,
Le Plateau des possibles à Bègles

BILAN DE LA MISSION

Février 2023



Rappel du contexte :

Cette mission d'assistance à maîtrise d'usage, remportée par Soliha en 2019, intervient **initialement**, dans le cadre d'une **opération d'habitat participatif de 8 logements en accession sociale au sein d'un projet d'accession sociale de 24 logements**, portée par la marque exterrA développée par DOMOFRANCE. Cette opération est réalisée dans le périmètre de l'éco-quartier Terre Sud, rue de Saint Exupéry à Bègles, et comporte un profil environnemental très marqué : label « bâtiment du futur » de l'ADEME, démarche E+C-, matériaux biosourcés. La maîtrise d'œuvre dédiée au projet est l'agence LES DAUPHINS ARCHITECTURE.

Elle intègre une architecture inhabituelle laissant des portes ouvertes à la co-conception. Les 8 logements entrant dans la démarche participative sont situés en toiture (« la toiture habitée »). Les formes architecturales assez libres s'approcheront de celles des maisons individuelles.

Elle intègre également un espace commun (le plateau des possibles, au-dessus du parking) qu'il entend de co-concevoir avec les accédants (les 8 accédants retenus dans le cadre de l'habitat participatif).

Domofrance a souhaité être accompagné dans la phase de co-conception avec les futurs accédants concernés afin de définir de la manière la plus juste possible leur habitat et les espaces communs soumis à participation.

L'objectif initial de cette mission pour Domofrance, est de s'appuyer sur la qualification et l'expérience de SOLIHA afin :

- de générer et d'organiser un dialogue efficace tout au long du projet
- de cadrer la co-conception en partenariat avec le maître d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre de manière à ce que les choix des accédants soient compatibles avec les modes constructifs envisagés.

En juin et juillet 2019, Soliha a participé à trois réunions publiques devant permettre de sélectionner les futurs habitants des 8 logements en habitat participatif. Une dernière réunion publique a été organisée en février 2020.

La crise sanitaire à partir de mars 2020 a modifié les objectifs de Domofrance concernant la participation des habitants sur ce projet et donc les missions de Soliha en tant qu'AMU. En effet le programme immobilier a été réorienté sur une opération classique de ventes en VEFA. Le volet « participatif » s'est porté exclusivement sur les espaces partagés, et notamment sur le Plateau des possibles, cependant avec une animation élargie à l'ensemble des futurs propriétaires.

Soliha Gironde a donc assuré les missions suivantes :

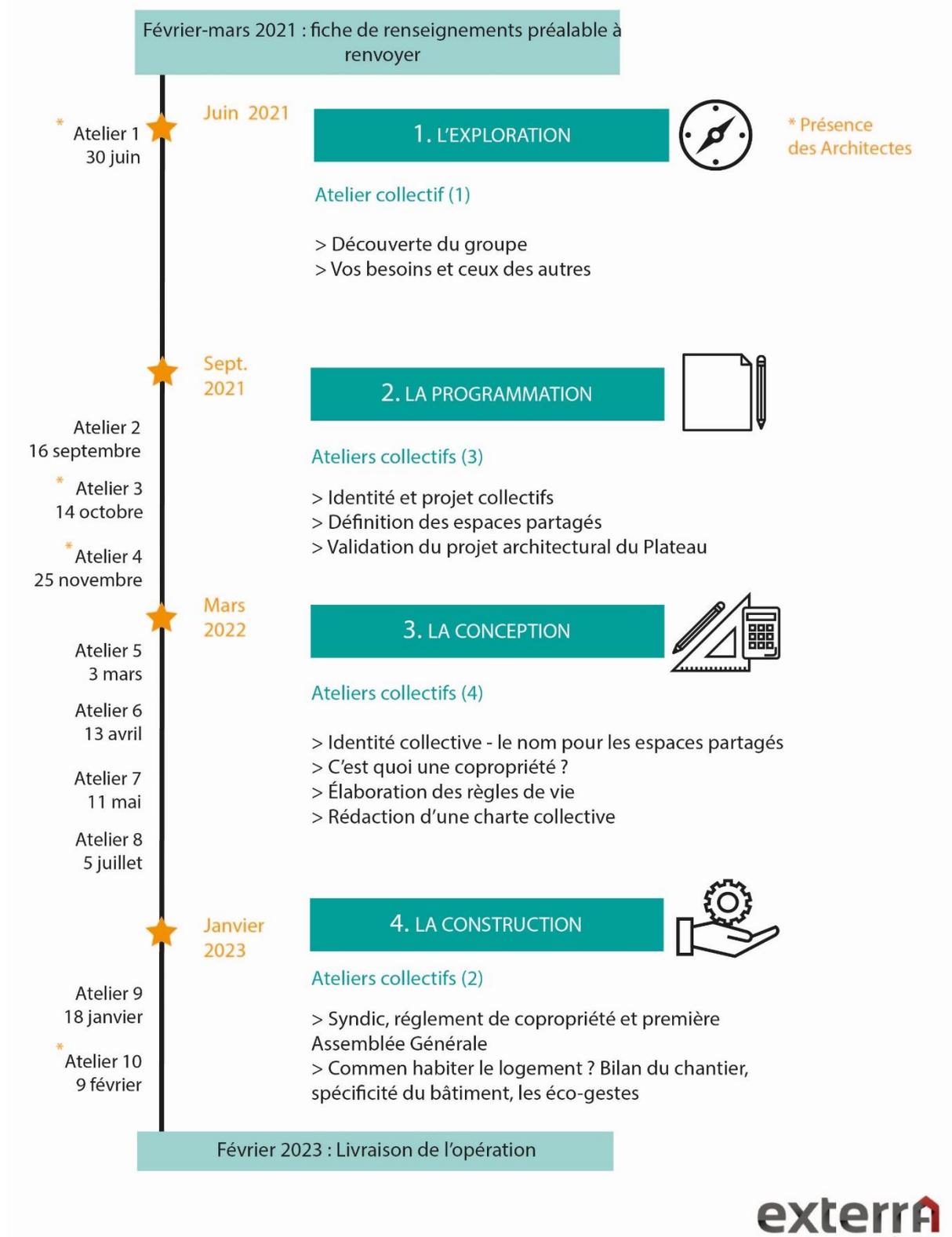
- faire l'interface entre l'équipe dédiée par Domofrance et les futurs accédants,
- planifier et organiser la tenue des réunions et séances de travail de co-conception du Plateau : lancer les invitations et dresser l'ordre du jour en concertation avec le MOE et Domofrance,
- animer les séances de travail de manière collaborative et efficace,
- dresser les comptes rendus de séance.

Les 10 ateliers se sont tenus sur une période allant de l'été 2021 à février 2023 et ont abordé plusieurs thèmes au-delà de la co-conception de l'espace partagé (usages et règles), comme la construction du collectif (identité, noms, charte de valeurs), le fonctionnement et les règles de la vie en copropriété, le suivi de la construction et du chantier...

Ils ont été animés par l'équipe de SOLIHA Gironde, généralement en binôme, par deux chargées d'opération aguerries aux méthodes d'animation collective, tous en soirée pour favoriser la participation.

Le déroulé des ateliers :

BEGLES - LE PLATEAU DES POSSIBLES DES ATELIERS DE CO-CONCEPTION DES ESPACES PARTAGÉS



Méthodologie d'intervention :

Chaque atelier se déroulait selon une même trame, au démarrage de l'atelier afin d'introduire la thématique du jour et que chacun des participants s'investisse :

> un **tour de table** pour présenter les nouveaux participants : un noyau dur de personnes étaient présentes très régulièrement aux ateliers, d'autres n'ont participé qu'une ou deux fois, la liste des accédants a fluctué au cours des ventes finalisées par l'équipe commerciale d'exterrA.

> la **météo personnelle** : l'objectif est que chacun donne son état d'esprit au démarrage de l'atelier (fatigué, joyeux, maussade...) en utilisant la métaphore du climat (ensoleillé, nuageux, brouillard, tempête...)



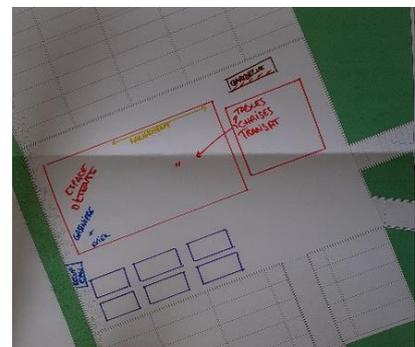
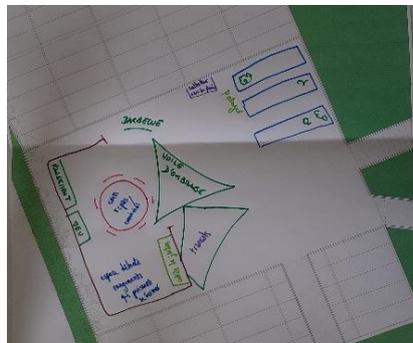
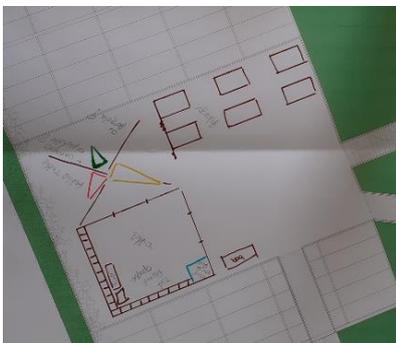
> **Retour sur l'atelier précédent** : rappel de la conclusion de l'atelier, réponse aux questions qui avaient pu émerger (suite à la sollicitation des acteurs concernés : MOE ou exterrA) et vérifier qu'il n'y a pas d'autres questions laissées sans réponse.

> Explication du **déroulé de l'atelier** du jour et de son ou ses objectifs

En fonction de la thématique sur laquelle nous souhaitons que le groupe travaille, nous avons mis en place différents exercices participatifs. L'objectif est de les amener à réfléchir leur espace partagé, leur identité et les valeurs qu'ils souhaitent donner au collectif, à pousser la réflexion au-delà des premières idées qu'ils ont eu (le potager, le barbecue et l'espace convivial sur le plateau) de manière ludique et en laissant la parole à chaque participant.

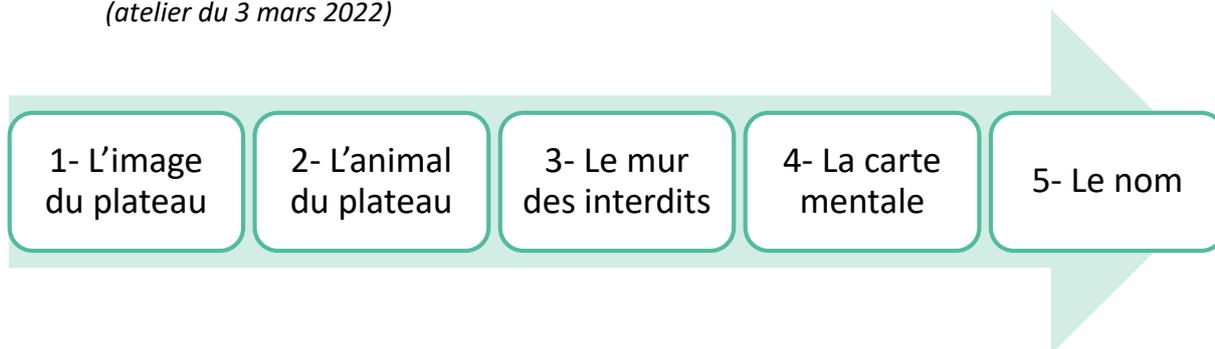
En illustration, voici **3 exercices participatifs** mis en place dans le cadre de cette mission :

- **La carte sensible** : spatialiser les espaces et les usages du plateau, en définir les périmètres en dessinant sur plan (*atelier du 14 octobre 2021*).
Faiçal OUDOR, de l'Agence Dauphins architecture, était présent lors de cet atelier afin de présenter des références, nourrir l'imaginaire des participants et les guider dans la réalisation des cartes.



Ce travail de spatialisation a abouti à la construction d'un espace couvert ma ouvert pour accueillir les différentes activités de la copropriété (possibilité d'accès électrique et à l'eau), une zone de repos et de repas pour les moments conviviaux et un espace potager en bacs. L'ensemble mobilier et potager reste à construire par les habitants.

- **L'identité collective, réflexion sur le futur nom de cet espace partagé** : un exercice en 5 étapes (atelier du 3 mars 2022)



1- L'image du plateau : en 1 seule phrase de 6 mots en équipe. Chaque équipe lit sa phrase en fin d'exercice.

2- L'animal du plateau : Chaque participant a dessiné l'animal qui représente le mieux le plateau et ses usages futurs selon lui puis il a expliqué son choix aux autres participants.

3- Le mur des interdits : Tous ensemble, les participants ont cherché les noms d'exemples existants en France pour des habitats participatifs et jardins partagés.

4- La carte mentale : Par équipe, les participants ont placé des noms d'objets et / ou de services qui seront présents sur le plateau dans le futur.

5- Le nom : Chaque équipe propose un nom pour le Plateau, sur la base des idées qui ont émergées lors des exercices précédents et sans utiliser les termes du mur des interdits.

- **L'Assemblée Générale fictive** : mise en situation d'une mise au vote d'une résolution lors d'une Assemblée Générale, en répartissant des rôles et des profils de copropriétaires à chaque participant.

RÔLE DU CONSEIL SYNDICAL

Appui au Syndic pour la consultation des entreprises

3 entreprises consultées

2 sont venues sur place → 2 offres ont été envoyées

2. ENTREPRISE DUPOND : 8 000€ (TTC)

1. ENTREPRISE MARTIN : 12 000€ (TTC)

Aujourd'hui proposées au vote
Devis en annexe de la convocation

Solutions proposées par les deux entrepreneurs :

- **DUPOND** : fermeture par chaîne
- **MARTIN** : fermeture par plot

Jeu de rôle

ASSEMBLEE
GENERALE
FICTIVE

**LE OU LA
TOMBE-E
DE LA LUNE**

Il / Elle n'est jamais au courant de rien et s'étonne de tout

Exemple ...

« Je ne suis pas au courant ! »

« De toute façon, je ne reçois jamais les devis. D'ailleurs, je n'ai pas non plus reçu ma convocation à l'AG »

Le bilan des ateliers en quelques chiffres :

10

Nombre
d'ateliers
effectués

20

Nombre de
logements dont
l'accédant a
participé à au
moins un atelier

11

Nombre moyen
de participants
par atelier

8

Nombre
d'habitants
ayant participé
à 6 ateliers ou
plus

4

Nombre de
participations
moyennes
aux ateliers
par habitant

Le bilan des ateliers par les habitants :

Lors du dernier atelier le 9 février 2023, nous avons récolté leur avis et appréciations sur les ateliers ainsi que leurs apprentissages. Nous vous retranscrivons ici un résumé des témoignages qui ont émergé selon différentes thématiques.

J'ai aimé pouvoir
**rencontrer l'ensemble
des personnes** en lien
avec le projet : mes
voisins, les architectes,
le syndic...

J'ai aimé les échanges et
la **convivialité** des
ateliers et le côté
participatif, l'aspect
ludique des exercices

J'ai aimé participer à la
définition des **espaces
communs et leurs
usages** en pensant
collectif

J'ai aimé la **qualité des
contenus** proposés, la
bienveillance et le
dynamisme des
animatrices

Je regrette de ne pas
avoir pu réaliser le
chantier d'auto-
construction prévu et
de ne pas voir aboutir le
travail effectué pendant
les ateliers

J'ai aimé suivre les
étapes de la
construction,
comprendre la
philosophie du projet
et l'environnement de
la résidence

Cela m'a permis
d'appréhender la
**copropriété et ses
règles**, d'anticiper les
questions en lien avec
ce type d'habitat

Cela m'a aidé à attendre
la livraison de manière
**agréable et
constructive**, à rester
patiente jusqu'à la
remise des clés

Le bilan critique des ateliers :

Les + :

- Le format de 10 ateliers avec une régularité de 4 à 6 semaines entre chaque a bien fonctionné ; cela a permis de ne pas sur-solliciter les accédants tout en maintenant un lien et une cohésion de groupe et un suivi des différentes réflexions.
- Ce type de mission est un atout pour préparer les accédants (en construction neuve) à leur futur logement : rencontre des voisins, appropriation du futur lieu de vie, apprentissage du fonctionnement de la copropriété.
- Lien direct entre accédants et les concepteurs du projet (agence d'architecture, paysagiste et BE Environnement) ainsi qu'avec la Maîtrise d'ouvrage du projet. Confortation aux demandes des futurs habitants et à leurs points de vue ; adaptation du projet en conséquence (arrivée d'eau sur le plateau, création de la structure couverte. Les architectes ont également transmis l'état d'esprit du projet et de ses ambitions, ce qui a permis l'appropriation de la philosophie du projet par les habitants.
- Pour la Maîtrise d'ouvrage et l'équipe commerciale, cela a permis d'empêcher ou au moins de limiter d'éventuels conflits liés au retard du chantier, la régularité des ateliers ayant permis de centraliser les questionnements en créant un espace de parole dédié avec un prestataire neutre.
- En tant qu'AMU, Soliha a pu développer de nouvelles manières d'animer un groupe, de développer une réflexion collective sur différents sujets et de prises de décision collective.

Les - :

- Au démarrage de la mission, la difficulté à trouver des accédants souhaitant participer à la conception de leur habitat comme initialement envisagé. La communication sur des réseaux dédiés à l'habitat participatif aurait été une plus-value (valorisation de l'opération sur le Site national de l'habitat participatif).
- Le changement d'orientation de la mission en cours de marché, lié à la situation sanitaire, qui a re-questionné, en tant qu'AMU, notre programme d'actions et nos thématiques d'ateliers.
- Le manque de moyens pour la réalisation du chantier d'auto-construction envisagé avec les habitants : budget, ressources utiles (matériaux de récupération...) ou temps à y consacrer. Ce qui crée aujourd'hui un sentiment d'« inachevé » chez les habitants mais également pour la maîtrise d'œuvre et Soliha. Pour les prochaines missions, il serait bon d'identifier un budget à allouer à ce type de chantier au-delà d'un budget d'animation
- Le manque d'adaptation aux contraintes horaires des habitants, malgré la tenue de réunion en soirée ; à l'avenir il serait opportun de réfléchir à des solutions intermédiaires ou plus variées ou d'autre format : visio, atelier en matinée ou sur des horaires de déjeuner.

⇒ **Une collaboration EXTERRA- DOMOFrance et SOLIHA Gironde intéressante.
Des perspectives de nouvelles collaborations sur d'autres programmes ?**