

# Favoriser la mixité sociale au sein d'une résidence d'habitat participatif

*Haute-Savoie Habitat, Viry (Haute Savoie) – ZAC Ecovela*

*THEMATIQUE(S) : éco-quartier, autogestion, co-construction, habitat participatif*

**Contact :**

Haute-Savoie Habitat  
Catherine SALLAZ  
[csallaz@oph74.fr](mailto:csallaz@oph74.fr)  
Tel : 04 50 44 74 00



# Comment maintenir la dynamique participative à chacune des étapes du projet?

## Le contexte :

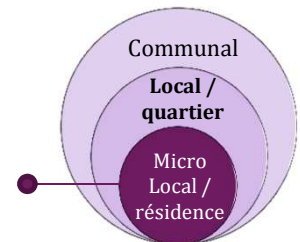
Viry est une commune de 4 363 habitants, située à 10 kilomètres de Genève et à 35 kilomètres d'Annecy. Elle appartient à la Communauté de Communes du Genevois. Le projet d'éco-quartier ZAC Ecovela concrétise la volonté de la Ville de densifier la commune de façon harmonieuse et solidaire en conciliant écologie et qualité de vie.

Depuis plusieurs années, Haute-Savoie Habitat développe des projets collaboratifs avec les locataires. Mettre en place des démarches de co-construction avec les habitants est effectivement une volonté politique forte du bailleur. Haute Savoie Habitat profite de la construction de l'éco-quartier au cœur de la ville pour développer un projet d'habitat participatif.

Constitué de 61 000 m<sup>2</sup> de logements, l'éco-quartier privilégie la mixité. Il comprend environ 800 logements : 25% en locatif social, 10% en accession sociale et 65% en libre (soit au total, environ 2000 habitants). D'autres aménagements sont prévus : 4000 m<sup>2</sup> de services et commerces de proximité, incluant les 1500 m<sup>2</sup> existants et réinstallés. Enfin, comme dans tout éco-quartier, le projet urbain inclut des choix énergétiques raisonnés et innovants : chauffage collectif au bois, centrales photovoltaïques, consommation maximale des bâtiments limitée à 50 kWh/m<sup>2</sup>...

Livré à la fin de l'été 2013, le projet d'habitat participatif comprend 37 logements répartis en trois bâtiments de trois étages. Deux bâtiments sont développés par Haute Savoie Habitat avec un bâtiment dédié au locatif social, le second à l'accession sociale. Le troisième bâtiment est sous maîtrise d'ouvrage de la CODHA (une coopérative d'habitat participatif basée à Genève) et il est destiné à de l'habitat coopératif. Le bâtiment locatif social inclut en rez-de-chaussée des locaux partagés de 61 m<sup>2</sup> avec une salle commune, une cuisine collective, un atelier et une terrasse extérieure.

Echelle de réalisation du projet



### 3 bâtiments composent l'habitat participatif

- 1 immeuble de 10 logements coopératifs CODHA
- Un immeuble de 15 logements locatifs sociaux
- Un immeuble de 12 logements en accession sociale à la propriété



## Habitat participatif

Habitat collaboratif, habitat participatif, habitat groupé, co-habitat,... fleurissent un peu partout en France de nouvelles formes d'habiter qui vont bien au-delà de se loger. Quelque soit le nom donné, l'habitat participatif traduit l'envie de cohabiter autrement à travers le partage de certaines parties communes, tout en possédant son propre logement afin de préserver son intimité familiale. Porté par un ensemble de valeurs de solidarité, de partage et de collaboration, l'habitat participatif apporte des solutions nouvelles aux trois piliers du développement durable : au niveau social, économique et environnemental.

## Les 5 principaux constats à l'origine du projet :

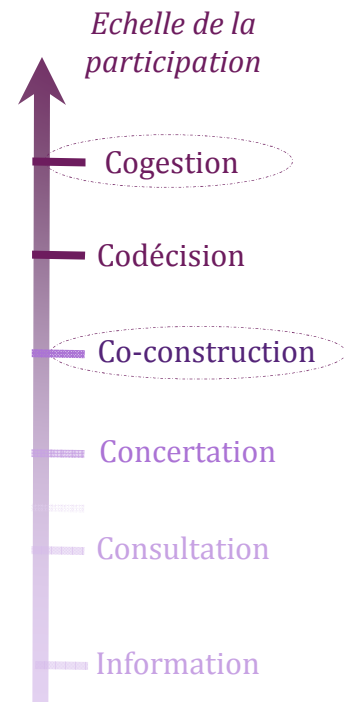
- Une opportunité pour faire d'un nouveau quartier un laboratoire du bon vivre-ensemble : l'éco-quartier et l'ilot d'habitat participatif constitué de trois bâtiments
- Une zone géographique où les prix de l'immobilier sont très élevés
- Une volonté politique forte de l'organisme HLM d'aller plus loin dans les démarches de co-élaboration avec les habitants
- L'absence d'expérience de l'organisme en termes d'habitat participatif
- Une volonté de favoriser la mixité sociale au sein d'une même résidence

## Habitat participatif : organiser une participation durable au sein de la résidence

Pour son projet d'habitat participatif, Haute-Savoie Habitat épouse la même logique de mixité inscrite au cœur de l'éco-quartier en proposant 3 types de bâtiments : un immeuble réservé à de l'accession sociale à la propriété, un immeuble réservé à de la location sociale et un immeuble destiné aux membres de la CODHA.

Haute Savoie Habitat implique des publics diversifiés pour réfléchir au projet de co-construction. Le bailleur veut aller loin dans l'innovation en mélangeant un public volontaire pour vivre une expérience d'habitat participatif à des non-initiés, dans l'espoir de les faire adhérer à la dynamique participative impulsée localement.

Sur son projet d'habitat participatif, Haute Savoie Habitat souhaite associer les habitants principalement sur deux volets : d'une part, à la co-conception du projet de construction concernant tant parties privées qu'espaces communs et d'autre part, à la gestion quotidienne de ces espaces communs en veillant à maintenir une dynamique participative au sein de l'ilot.



### Les objectifs poursuivis par le bailleur :

- **Mettre en place** une expérience pilote sur laquelle s'appuyer pour travailler différemment avec les habitants
- **Mettre en place** un modèle d'habitat participatif « non élitiste »
- **Favoriser** une meilleure appropriation des logements et des parties communes
- **Mettre en place** une cogestion voire une autogestion de la salle commune
- **Impulser** une dynamique participative au sein de la résidence impliquant une diversité d'habitants

### LES BÉNÉFICES DU PROJET POUR LE BAILLEUR

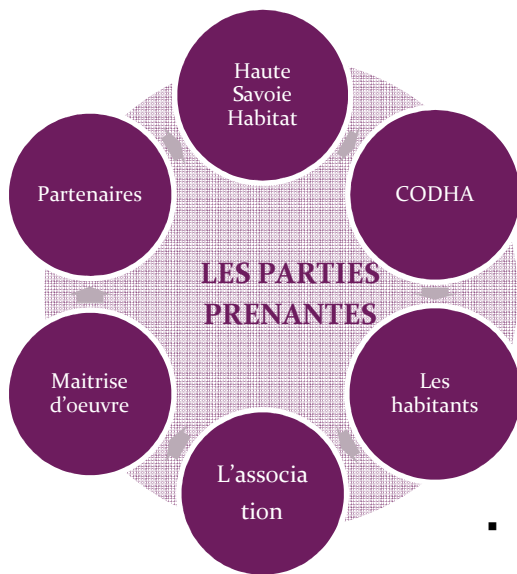
- **Favoriser** la mixité sociale en mettant en place une opération mixte de logements sociaux / logements en accession.
- **Améliorer** les opérations urbaines mises en œuvre par le bailleur en favorisant leur adéquation avec les attentes et les besoins des habitants.
- **Optimiser** la qualité du service rendu aux habitants en favorisant une proximité avec les habitants et en les associant au processus de décision.
- **Favoriser** l'appropriation et l'investissement des habitants au sein de leur immeuble et de l'ilot sur le long terme (en participant aux choix liés à leur futur habitat et en décidant de la gestion de certains espaces - *maitrise des charges, choix de certaines prestations...* -, les habitants sont plus respectueux de leur cadre de vie).

# LES PARTIES PRENANTES ASSOCIÉES AU PROJET

Porté par Haute Savoie Habitat, le montage de l'opération d'habitat participatif s'est fait en co-maîtrise d'ouvrage avec la CODHA qui enrichit le projet de son expertise sur le sujet. Le bailleur a souhaité travailler différemment avec ses habitants afin de les impliquer davantage dans des projets développés localement.

## LA MAITRISE D'OUVRAGE

- **Haute Savoie Habitat** : L'Office Public de l'Habitat est créé en 1929 sur le département de la Haute Savoie. Présent en amont et pendant tout le déroulé de la concertation, le bailleur pilote toutes les réunions de travail, organisées avec l'ensemble des parties prenantes du projet.
  - **La Direction de la Construction** est associée aux côtés de la Direction Gestion Locative, dans l'équipe projet.
  - Au sein de **la Direction Gestion Locative**, une chargée de développement social suit finement le processus participatif et accompagne l'association des habitants dans sa création et sa mise en route.
  - **L'équipe territoriale** est l'interlocuteur privilégié des habitants et est impliquée au cœur de la démarche. En charge de gérer le quotidien, les agents doivent s'adapter à la spécificité du projet. La dimension participative les oblige à sortir de leur posture de gestionnaire de patrimoine classique. Habités au dialogue avec le bailleur, les habitants sollicitent davantage l'équipe territoriale qui doit adopter une posture d'écoute et d'échange plus soutenue.
- **La Coopérative de l'Habitat Associatif suisse (CODHA)** : basée à Genève, la CODHA est experte de l'habitat participatif. L'association suisse développe des projets d'habitat participatif depuis près de 20 ans de l'autre côté de la frontière. Dans le cadre du projet de Viry, la CODHA est en charge d'accompagner la co-construction du projet. Elle propose la méthode, organise puis anime les ateliers participatifs.



## LA MAITRISE D'ŒUVRE

- **L'architecte** : lors du lancement de l'appel d'offres pour la sélection du projet d'architecture, l'aspect participatif n'est pas encore acté. Cette dimension n'est donc pas spécifiée dans le cahier des charges. Cependant, une fois retenu, l'architecte accepte de jouer le jeu et d'être partie prenante du projet. Il devient alors un acteur clef du projet. Présent sur l'ensemble des ateliers de co-construction du projet, le projet ne peut être mené à bien sans son investissement et son implication.

## LES PARTENAIRES

- **La Ville** : elle est pleinement impliquée dès l'origine du projet, en tant que propriétaire du foncier et réservataire d'une partie des futurs logements locatifs construits. Très en amont du projet, la Ville accepte d'attribuer ses 6 logements réservés aux demandeurs de logement social pour faciliter la mise en œuvre de la démarche participative.
- **La Communauté de communes** : elle facilite la production de logements dans le cadre du PLH.
- **Le Département** : il aide à la production de logements sociaux et de l'habitat innovant.
- **La Région** : elle participe financièrement à la création de la salle commune composée d'équipements choisis par les futurs occupants des immeubles.

## LES BENEFICIAIRES

- **Les habitants-participants à la co-construction** : un groupe mixte de futurs habitants des trois bâtiments est constitué en amont de la construction des immeubles - 6 familles de futurs locataires (pour 15 futurs logements), 9 de futurs primo-accédants (pour 12 futurs logements) et 4 coopérateurs suisses (pour 10 futurs logements) participent aux ateliers de co-conception du projet d'habitat participatif.
- **Les autres habitants** : à la livraison, l'ensemble des habitants est associé à la gestion quotidienne de l'habitat participatif. Ils sont par ailleurs amenés à s'exprimer sur des questions inhérentes à leur bâtiment comme la gestion des charges locatives.
- **L'association des habitants** : créée un an après la livraison des bâtiments, elle a l'usage et la gestion de la salle commune. C'est par son biais que la gestion quotidienne de l'habitat participatif et l'organisation des temps conviviaux sont menées.

*La mise en place d'un projet d'habitat participatif implique de travailler en transversalité au sein de l'organisme HLM. Sur le projet de Viry, la Direction Gestion Locative (DGL) est amenée à travailler depuis le lancement du projet en étroite collaboration avec la Direction de la Construction. Garante de l'aspect participatif du projet, elle travaille en concertation avec le chargé d'opération, en charge du suivi des travaux. La DGL est également amenée à travailler avec le service foncier afin de combiner les aspects juridiques et l'esprit participatif du projet.*

# Les 4 GRANDES ÉTAPES DU PROJET

## Etape 1 – La préparation du projet

### ➤ Du montage financier et juridique...

Implanté un terrain réservé par Haute Savoie Habitat pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et d'accession sociale, le projet d'habitat participatif fait l'objet d'une négociation foncière et d'un montage juridique particulier. Initialement en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, la CODHA décide en concertation avec Haute Savoie Habitat de développer son propre projet d'immeuble sous forme de coopérative d'habitat. Le bailleur cède alors une partie du terrain à la CODHA.

Afin de s'assurer de la cohérence des bâtiments lors de la construction, les deux propriétaires déposent un permis de construire groupé. Ils constituent ensemble un groupement de commandes pour s'assurer de l'intervention des mêmes entreprises dans le cadre du projet. La réalisation des études et des travaux par les mêmes prestataires garantit l'homogénéité globale de l'îlot d'habitat participatif.

*Pour chaque immeuble, le montage financier obéit à des règles différentes :*

- *Les financements de la partie locative (PLUS et PLAI) répondent aux standards des organismes HLM.*
- *Les règles classiques de l'accession sociale sont respectées par le bailleur : plafonds de ressources et des prix de vente (des clauses anti-spéculatives ont été prévues dans les actes de vente).*
- *La CODHA, propriétaire suisse, a dû s'adapter aux règles de montage financier du contexte français.*

*Au total, le montage du projet comprenant les démarches administratives et financières a duré trois ans.*

### ➤ ... à la mobilisation des partenaires en amont

Le montage du projet nécessite la mobilisation et l'implication d'un nombre important de partenaires en amont. Les collectivités locales (Région, Département, Communauté de communes, Ville de Viry) sont associées à plusieurs phases du montage du projet, sur des volets opérationnels comme financiers. En particulier, la Ville a permis d'anticiper, avec le bailleur, les attributions de logements réservés; tandis que la Région a apporté une aide financière essentielle pour finaliser le projet de salle commune.

## Etape 2 – L'association des habitants au projet

### ➤ Définir ce qui est négociable ou pas

Inspiré par les projets initiés par la CODHA, Haute Savoie Habitat souhaite mettre en place un projet d'habitat participatif associant les futurs habitants à sa co-conception. Pour ce faire, elle fait appel à un architecte afin d'obtenir une première esquisse de la résidence. Avant le démarrage de la phase de co-construction, Haute Savoie Habitat, en concertation avec la CODHA, définissent la place et le rôle des futurs habitants dans la construction. Ils cadrent également ensemble ce sur quoi les habitants ont une marge de manœuvre. Il est acté de ne pas associer les habitants aux choix relatifs au projet d'architecture et de les impliquer davantage sur certains choix d'équipements, de finition des logements ainsi que sur la composition et la gestion des parties communes. Les locaux communs se situent au RDC de l'immeuble locatif et sont mis à disposition de l'association des habitants.

### ➤ Constituer un groupe d'habitants-participants

Une fois les premiers éléments de programmation conçus, le bailleur lance alors un appel à candidature pour mobiliser les participants volontaires et sélectionner, à terme, les futurs locataires. L'information est diffusée sur Viry et les communes alentours ainsi qu'au sein du patrimoine d'Haute Savoie Habitat. L'appel à candidature s'est clôturé par une réunion publique présentant le projet afin de recruter de nouveaux volontaires. Les intéressés, séduits par la particularité du projet, peuvent alors s'inscrire.

En respectant les conditions légales d'attribution, pour le locatif comme pour l'accession, Haute Savoie Habitat finalise le choix des futurs habitants. Poursuivant son objectif de mixité sociale, le bailleur parvient à constituer un groupe éclectique de futurs occupants composés de 6 locataires, 9 futurs acquéreurs et de 4 coopérateurs recrutés par la CODHA.

### Les outputs

- *37 logements répartis en 3 immeubles d'habitat participatif (un dédié au locatif social, un en accession sociale à la propriété, un destiné à l'habitat coopératif)*
- *Une salle commune d'une surface de 61 m2 qui comprend une cuisine collective, un salon commun, un atelier bricolage et une terrasse extérieure*
- *Une association syndicale qui gère les espaces communs*



### Des attributions anticipées

*Pour la partie de l'habitat participatif en location, Haute Savoie Habitat favorise les demandes de mutations et choisit également des personnes extérieures à son parc. Une commission d'attribution anticipée permet d'attribuer un logement à six ménages volontaires pour participer à la démarche participative.*

## Etape 3 – La co-construction du projet d’habitat participatif

### ➤ S’inspirer d’autres réalisations existantes

Afin de pouvoir s’appuyer sur la réalisation d’autres projets participatifs et aider les habitants à se projeter dans du concret, Haute Savoie Habitat propose au groupe de futurs occupants mobilisés de visiter plusieurs opérations réalisées. Accompagnés par la CODHA, les participants partent alors en Suisse pour observer différentes réalisations de la coopérative.

### ➤ Mettre en place les ateliers participatifs

La participation commence dès la conception du projet. La dynamique de co-construction est impulsée à partir d’un « noyau dur » d’habitants issus des trois types d’occupants : locataires, propriétaires ou coopérateurs. Les futurs habitants sont associés à la réflexion sur les points suivants : l’aménagement des logements (les finitions tels que le revêtement du sol, le carrelage et la composition des logements), l’aménagement des espaces communs et extérieurs (le choix des équipements comme la cuisine ouverte/fermée), la fonction de salle commune et la gestion quotidienne de cet espace partagé ainsi que plus globalement, l’organisation d’une dynamique participative au sein de l’ilot.

Le processus d’implication et de concertation des habitants s’est articulé autour d’une dizaine d’ateliers à thèmes (couleurs, arbres, jardins...). Ces « commissions thématiques » se sont déroulées de novembre 2010 à décembre 2011. Animés par la CODHA, les ateliers participatifs sont appuyés par Haute Savoie Habitat. Sur certaines thématiques, l’architecte et la Direction de la Construction de l’organisme (représentée par le chargé de travaux) sont présents pour arbitrer la faisabilité à la fois technique et financière des choix proposés par les futurs occupants. Les différentes options et leur coût sont alors présentés aux futurs occupants qui votent les meilleures propositions. Dans le cadre des ateliers, ils participent également à l’arbitrage pour aménager les parties communes, en co-élaborant le cahier des charges relatif aux espaces extérieurs. La décision finale est prise sur la base de plusieurs scénarii proposés par un paysagiste.

## Etape 4- L’organisation de la vie participative au sein de l’ilot

Afin de garantir la prise en main par les habitants de la vie de l’ilot, les modalités de gestion des parties communes et des espaces communs sont définies avec eux. La gestion participative s’effectue à deux niveaux :

- D’une part, **au niveau des choix de gestion des parties communes de chaque immeuble** : les habitants décident quelles prestations ils veulent réaliser eux-mêmes ou faire réaliser par une entreprise. Ils en définissent ensuite les fréquences d’intervention. Ces prises de décision sont réalisées après avoir analysé l’impact des coûts de ces prestations sur le budget lié aux charges. A minima, une réunion annuelle de concertation a lieu avec les habitants pour formaliser les choix des prestations souhaitées. C’est ensuite Haute Savoie Habitat qui trouve les prestataires et qui gère les contrats. Au sein de l’ilot, les habitants du bâtiment en copropriété ont décidé d’aller plus loin. Pour s’affranchir des charges, l’entretien des parties communes est autogéré par les copropriétaires.
- D’autre part, **la gestion des espaces communs** : au sein de la résidence, le local commun est mis à disposition de l’association des habitants. Les espaces extérieurs sont gérés par l’association syndicale libre (ASL) qui en est propriétaire (*l’ASL regroupe Haute Savoie Habitat, la CODHA et les copropriétaires du 3<sup>e</sup> bâtiment*). Leur entretien pourra être à tout moment délégué à l’association des habitants si celle-ci souhaite s’en charger.

Outre un temps de travaux assez long qui freine la dynamique participative engagée autour du projet, le recrutement d’une partie des habitants en cours de processus (pendant la phase de co-construction ou après la livraison des logements) rend plus difficile la cohésion et l’organisation de la vie participative au sein de l’ilot. Après un an de livraison, l’association des habitants a été créée. Les habitants vont désormais pouvoir jouir des espaces communs et organiser leur gestion.



### LES OUTILS ET MÉTHODES À RETENIR

- Des séances de vote à mains levées où tous les participants sont à égalité qu’ils soient futurs locataires ou propriétaires. Ce moyen de consultation des habitants permet de voter à la majorité les choix collectifs tout en limitant l’expression individuelle qui peut rendre le processus de concertation plus compliqué.
- Une attribution anticipée de logements sur le contingent de la Ville
- La création d’un document d’information joint au bail, à destination des nouveaux entrants locataires afin qu’ils s’imprègnent des logiques et des valeurs au cœur de la vie de cet ilot participatif.
- L’intervention d’un expert extérieur qui travaille avec les habitants sur le processus de décision démocratique afin de les préparer à la future vie collective et de les accompagner sur ce volet (*prendre des décisions en collectif, co-construire le règlement intérieur de la salle commune, les règles de vie commune...*). Pour apprendre à prendre des décisions en collectif, les habitants ont fait des jeux de rôle les aidant à adopter une posture d’écoute, d’échange et à sortir du conflit.

# SYNTHÈSE DU PROJET

L'intérêt du projet d'habitat participatif au sein de l'éco-quartier de Viry est d'associer une diversité d'habitants de la conception à la gestion d'un projet d'habitat favorisant la mixité sociale. En facilitant l'appropriation du projet par les futurs occupants, l'habitat participatif favorise l'investissement des habitants sur le long terme. Impliqués dans la vie de la résidence et dans sa gestion, les habitants sont plus respectueux de leur cadre de vie et ont tendance à faire eux-mêmes plutôt que de solliciter le bailleur. Habités à être consultés et à être parties prenantes des décisions prises, ils ont un niveau d'exigence supérieur par rapport à d'autres habitants du parc social. Ils sollicitent davantage le bailleur pour obtenir de l'information.

Le projet d'Habitat participatif sur la ville de Viry est un projet pilote. En tant que projet novateur, un travail de capitalisation est réalisé au sein de l'organisme afin de garder la mémoire du projet. Ce travail de sauvegarde assure la compréhension du dossier par n'importe quel agent d'Haute Savoie Habitat associé de près ou de loin au projet. Cette capitalisation permet également de faciliter le montage d'un projet similaire.

La co-construction d'un projet d'habitat participatif contribue à la diffusion d'une nouvelle culture en interne et impacte le fonctionnement interne de l'organisme HLM. Haute Savoie Habitat est conduit à changer certains de ses *process*. La transversalité des services mobilisés, nécessaire à la mise en place d'un tel projet, permet à Haute Savoie Habitat une collaboration renforcée entre ses agents. La mise en place du dialogue avec les habitants et la dynamique de co-construction s'est faite assez naturellement au sein de l'organisme. Pour faciliter ce changement, les agents sont accompagnés de près par la personne en charge du pilotage du projet.

## ATOUTS

- Un bailleur porteur du projet, expert en mixité sociale
- L'association des habitants à la conception et à la gestion d'un projet
- Une méthode efficace pour construire un projet commun avec une diversité de participants aux attentes différentes
- La mise en place d'un projet adapté aux usages et aux besoins des futurs occupants
- La réduction des coûts pour les habitants en mutualisant certains équipements
- La création de liens sociaux et de solidarité à l'échelle d'un immeuble et d'un îlot

## FAIBLESSES

- Des difficultés à recruter les habitants en amont du projet pour le bâtiment CODHA, du fait du contexte différent de celui de la Suisse
- Un montage compliqué pour la gestion des locaux communs
- Un manque de suivi dans le temps de la démarche par les habitants, qui se saisissent difficilement de l'aspect participatif et de gestion commune (notamment les locataires)
- Une partie des habitants recrutés en cours de processus (pendant la phase de co-construction ou après) ce qui complique la cohésion au sein de l'îlot et l'organisation de la vie participative
- Un temps de travaux long suivi d'un « temps mort » après la livraison qui a nettement freiné la dynamique participative engagée autour du projet

## OPPORTUNITÉS

- Un projet construit dans le cadre d'un éco-quartier en émergence
- Un appui de la CODHA, spécialiste de l'habitat participatif
- Une nouvelle expérience de mixité sociale au sein du parc du bailleur
- L'appropriation et l'investissement des habitants au sein de leur immeuble et de l'îlot sur le long terme
- Un travail du bailleur sur son organisation et ses *process* internes

## MENACES

- Des habitants attirés plus par l'opportunité de trouver un logement à moindre prix que par le projet d'Habitat Participatif
- Une limitation des thèmes soumis à la participation ne favorisant par une appropriation optimale du projet par les habitants
- Un intérêt inégal des habitants pour la démarche participative selon les bâtiments, une fois les logements livrés

## Les conditions de réussite du projet :

- **Associer** les futurs occupants à la co-construction du projet en les impliquant sur des sujets/objets qui leur permettent de vraiment se l'approprier
- **Constituer** un noyau dur d'habitants investis issus de chacun des bâtiments le plus en amont du projet, afin qu'il puisse servir de locomotive sur l'organisation de la vie collective
- **Maintenir** la mobilisation et la participation des habitants pendant la phase de travaux
- **Accompagner** les habitants pour les aider à se constituer en association et mettre en place les modalités de gestion collective des espaces communs