

Compte rendu de l'atelier des HABILES du 6 mars 2018 Témoignages de groupes en projet : La Prédelle (Meylan) et Le Préau des Colibris (Voiron)

1. Présentation et historique des deux projets

Les deux projets sont en cours de réalisation, avec une installation prévue fin 2018.

- **La Prédelle, Meylan**

- **Point de départ** : une personne seule qui s'interrogeait sur l'avenir de sa maison. Elle en a discuté avec une famille, c'est de là qu'est née l'idée de monter un projet ensemble sur ce lieu. Puis un contact avec Les HABILES a été pris pour étudier la faisabilité et une deuxième famille a rejoint la réflexion. Pendant 9 mois (jusqu'à septembre 2015), les 3 foyers ont avancé ensemble puis ils ont décidé de lancer les études architecturales et de recruter d'autres personnes. En décembre 2015, le groupe était au complet.

- **Le groupe** : intergénérationnel (1 à 83 ans), une approche pragmatique (pas de charte, peu de discussions théoriques).

- **Les atouts** : un foncier disponible tout de suite (même si le positionnement de la personne propriétaire du terrain était difficile, entre passé et futur), beaucoup de compétences dans le groupe (sur l'habitat participatif, les montages juridiques, la gestion de projet et de groupe etc.), des capacités financières favorables.

- **L'opération immobilière** : finalement, il a été choisi de démolir la maison existante pour reconstruire un bâtiment unique. Comme c'est le premier projet de densification dans ce quartier, le groupe s'est préoccupé de son intégration dans le voisinage (et d'éviter les recours contre le permis de construire). Aussi, des rencontres ont été organisées très tôt et tout au long du processus avec les habitants du quartier, pour les informer sur ce projet.

- **Le Préau des Colibris, Voiron**

- **Point de départ** : l'idée d'un projet d'habitat participatif a émergé dès 2008 à travers le groupe « Les Eco-Lots du Voironnais » mais la question-clé était l'accès au foncier. Quelques années plus tard, un couple membre du groupe s'est posé la question de vendre sa maison. Comme il n'y avait toujours pas de terrain pressenti pour le projet, ils ont proposé de le faire chez eux. Au départ, l'idée était de transformer la maison existante mais les coûts étaient trop élevés selon l'architecte. Il a donc été décidé de construire à la place du hangar présent sur le terrain, en conservant le préau. Le passage de la propriété à la copropriété n'est pas évident pour les propriétaires initiaux...

- **Le groupe** : pas encore au complet, le noyau initial n'a pas encore « statué » sur de nouvelles personnes. Une charte a été écrite mais l'important est aussi de vivre les valeurs dans le processus-même du projet. Dans le groupe, une grande importance est accordée aux temps conviviaux et repas partagés ainsi qu'à l'expression des ressentis de chacun.

- Au-delà de l'habitat participatif lui-même : le groupe a lancé un projet de « toit citoyen » qui consiste à prêter son toit pour produire localement de l'électricité. Il a convié les riverains les plus proches pour leur présenter ce projet et a reçu un très bon accueil.

2. Retours d'expériences et conseils aux futurs groupes-projets

- Le « tour météo » (tour de table de l'état d'esprit de chacun) systématique en début de réunion.

- Le travail d'allers-retours avec l'architecte. Le choix de l'architecte est capital : il doit être conscient qu'il va avoir affaire à un groupe et non à une personne, être à l'écoute, réactif, avec une connaissance de l'habitat participatif. Il faut aussi que l'architecte corresponde au groupe (« feeling », besoins particuliers du groupe...).

- Bloquer une soirée par semaine pour les réunions... Le groupe de la Prédelle s'est réuni tous les jeudis pendant 3 ans, avec systématiquement un ordre du jour et un compte rendu de réunion (sans compter les rendez-vous extérieurs, les week-ends communs, etc.). Ce fonctionnement évite de chercher une date commune d'une fois sur l'autre. Il faut être conscient du temps d'engagement que nécessite un projet comme celui-là. Pour ce groupe, tout a été fait tous ensemble (8 adultes), pas de travail en commissions.

- A l'inverse, pour Les Colibris, si la phase de conception a été traitée tous ensemble, les rôles ont été répartis pour le suivi de chantier. Des sessions de travail d'une journée ont été programmées toutes les semaines ou tous les 15 jours. Il n'y a pas que les compétences qui comptent pour mener à bien les différents aspects du projet, mais aussi l'envie, l'intérêt pour certains sujets.

- Le choix du notaire est stratégique car son rôle débute dès la vente (voire même avant en cas de montage juridique particulier comme la propriété collective). Sur les conseils d'un autre groupe, La Prédelle a choisi un notaire lyonnais qui s'est révélé très professionnel et a compris les enjeux de ce type de projet. Le groupe avait pré-rédigé ses statuts et a pu les retravailler avec le notaire par rapport aux situations individuelles et à ses exigences. Conseil : dans toutes les relations avec les professionnels, il faut que le groupe montre qu'il sait où il veut aller.

- Le choix juridique de la SCIA pour le projet Prédelle permet que le groupe garde un regard sur les nouveaux arrivants : une personne qui veut céder ses parts doit avoir l'accord des autres sur le choix de l'acquéreur (dans un certain délai).

- Le choix de la copropriété pour les Colibris avait l'avantage de la simplicité et permettait d'intégrer facilement la maison déjà existante.

- Des prêts bancaires ont été obtenus assez rapidement pour la Prédelle grâce au réseau, alors que l'appel à un courtier n'avait rien donné (ce genre de projet n'entre pas dans les « cases » habituelles). Il se trouve aussi que le contexte du groupe était assez favorable.

- Le fait d'avoir un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour le montage de l'opération et la construction est un vrai atout pour les groupes (voire nécessaire pour ceux qui n'ont pas de compétences en interne sur ce sujet). Cela a un coût mais les économies (ou le fait d'éviter des surcoûts) à l'échelle du projet peuvent être significatives ! Les Colibris soulignent que les questions naïves de certains – qui n'ont pas de compétences sur la construction – sont parfois très utiles pour faire avancer le projet !

- Prévoir une marge de 10% sur le coût de construction en phase APS/APD (le groupe Prédelle avait pris 7% et ce n'était pas suffisant). Anticiper le fait qu'il y a aussi d'autres coûts en-dehors de la

construction proprement dite : assurance, architectes, contrôles techniques, tests d'étanchéité... on en oublie toujours !

- La consultation des entreprises prend du temps (plus de 6 mois pour la Prédelle) et de l'énergie. Souvent, tout est dans le détail... Il est important de faire l'effort de chercher plusieurs entreprises : plus on en a, plus on peut négocier et on a de chance d'atteindre la cible...

- Une petite taille de projet (5/6 logements) peut-être problématique pour trouver des entreprises : trop gros pour les petits artisans, trop petit pour beaucoup d'entreprises BTP...

- Ne pas hésiter à rencontrer d'autres groupes, à faire des visites, à demander des contacts de professionnels (notaire, banque, architecte, entreprises...)