

Localisation
du futur projet
Victor Rault.



Rennes

Projet Victor Rault

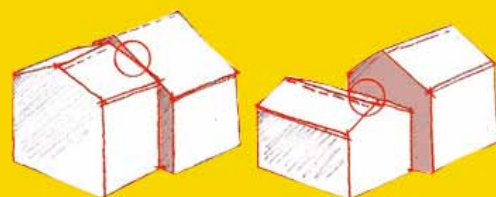
16 logements

La Ville de Rennes a lancé en 2011 une consultation pour la réalisation d'un ensemble de 140 logements dans le cadre d'un projet urbain entre les rues Victor Rault et Louis Hémon. Cette consultation inclut un programme d'habitat participatif de 16 logements qui seront réalisés par un promoteur coopératif, la Coopérative de Construction (associé aux promoteurs chargés de la réalisation des autres logements du site, en locatif social, accession privée et accession sociale : Habitat 35 et Pierre Promotion). La Coop de Construction vient de lancer un appel à candidats. Certains viendront de groupes déjà en recherche au sein de l'association Parasol. Des ateliers vont permettre aux habitants de préciser les objectifs : coût au m², espaces communs, mixité des statuts d'occupation etc.

S. Pencreach / Rennes Métropole



Les amis de Max.



Rennes

Projet Max Jacob

7 logements

Depuis 2009, plusieurs foyers se retrouvent pour concevoir leurs nouveaux logements : un petit collectif au standard passif, réalisé en écoconstruction avec une structure bois. L'ensemble pourrait accueillir 7 logements au final. Le terrain, de 1000 m² est situé dans le quartier Moulin du Comte, au 10, rue Max Jacob d'où le nom du groupe : « Les amis de Max ». Les futurs habitants souhaitent partager une salle commune, une buanderie, les espaces verts, l'atelier, une voiture commune... À ce jour, le groupe a fait appel à deux partenaires qui l'aideront à réaliser leur projet : Véronique Brégent, architecte (cabinet Fenêtre sur Cour) et un promoteur coopératif. L'installation des futurs habitants est prévue en 2014.

R. Joly / Le Mensuel de Rennes



Le groupe des Graines Urbaines.



Rennes

Les Graines Urbaines,

habitat groupé au cœur de la ville, Zac Plaisance

(entre 11 et 21 logements)

Le groupe est né en 2008 lors du Forum Social Local de Rennes. Actuellement constitué d'une dizaine de foyers, il reste ouvert à de nouveaux participants dans la perspective de l'attribution d'un terrain sur la ZAC Plaisance (quartier Saint-Martin). Le collectif vise à promouvoir de nouvelles formes d'habitat plus solidaires et respectueuses de l'environnement, à travers une expérimentation reproductible de « densification durable ». Le projet consiste à concevoir un habitat écologique et accessible à tous, qui soit aussi un lieu d'entraide et de mixité sociale et générationnelle. Ainsi, il est prévu de mutualiser 10% du bâtiment afin de créer des espaces de convivialité et de partage (salle polyvalente avec cuisine, jardin, salle de jeux pour les enfants, atelier bricolage, buanderie et chambre d'amis). L'habitat sera également ouvert sur le voisinage, prenant part à la vie du quartier.



À Chevaigné, réalisation par les habitants de la salle commune.

DES PROMOTEURS RENNAIS DÉVELOPPENT DES PROJETS DANS L'AGGLOMÉRATION

Chevaigné Le grand chemin, Zac de la Branchère

Le projet a démarré en 2008 sous l'impulsion de la municipalité qui a réservé des terrains (5000 m²) pour l'habitat participatif dans l'éco-hameau. Sophie Laisné, urbaniste de la ZAC, elle-même engagée dans l'habitat participatif, a fait le lien avec les autres acteurs (Parasol, Coop de Construction, bureaux d'études et habitants). Le groupe est formé de dix familles qui ont acheté leur logement en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) à la Coop de Construction. La conception participative (Parasol) puis le chantier ont tenu l'objectif de 2500€TTC/m². L'architecte Françoise Legendre a proposé une ossature et

un bardage bois, ainsi qu'une isolation écologique (ouate de cellulose). Ces logements sont modulables (extensions possibles) et tous labellisés BBC. La salle commune et l'atelier sont en auto-construction, les autres (buanderie, garage à vélo, local déchets) sont livrés en même temps que les logements. Un jardin potager devrait également être planté à moyen terme. Les habitants développent aujourd'hui des liens avec le quartier (groupement d'achat, fêtes de quartier, auto-partage...) s'impliquent dans la vie de la commune via les écoles, la crèche et les activités extrascolaires.

Saint-Gilles

Un projet pour des bénéficiaires du dispositif « location-accession » sociale



Le projet d'habitat participatif, Le Beniguet, sur la ZAC de la commune de Saint-Gilles « L'Ile au Bois » est né d'une initiative de l'Office Public de l'Habitat de l'agglomération rennaise, Archipel Habitat. 11 logements sont prévus. Compte-tenu des procédures d'attribution des logements de ce programme, destiné aux populations modestes grâce au dispositif de location-accession, sa dimension participative ne concerne que les parties communes. Lucie Mahin, coordinatrice accession à la propriété, nous explique les choix d'Archipel Habitat : « Pour cette première expérience, Archipel Habitat a axé le volet participatif sur l'aménagement d'un local commun de 80 m² et d'un jardinet de 50 m² afin de ne pas demander un investissement trop lourd pour les familles et pour limiter le risque de retard ». La constitution du groupe se fait avec le soutien de l'Epok. « Ils nous aident à mettre en place la démarche participative autour du projet. Pour la communication, nous avons utilisé nos supports classiques (affichage, presse locale, Internet), organiser une réunion d'information et envoyer un questionnaire à nos locataires du parc social ».



Architecte S. Khamphel - Image : A. Image 3D

Le futur projet de Saint-Gilles
"L'Ile au bois"

L'habitat participatif :
mobilisateur de différents métiers



Faciliter l'émergence des projets et les liens entre les groupes d'habitants

Accueillir les habitants, les mettre en lien, rechercher des terrains (en lien avec la Ville de Rennes) échanger les expériences, telles sont les actions de Parasol créée en 2008 (PARTiciper pour un hAbitat SOLidaire). L'originalité de cette association est de mixer trois collèges : des personnes intéressées, des groupes d'habitants et des professionnels (architectes, urbanistes, aménageurs, promoteurs coopératifs, structures d'accompagnement aux habitants...) afin de réfléchir ensemble aux questions soulevées par l'habitat participatif et d'établir des méthodes de montage de projet reproductibles. Ces réflexions communes aboutissent à des interrogations sur les condi-

tions de réussite de la mixité sociale, mais aussi à des constats méthodologiques : habitants comme professionnels admettent la nécessité de présenter aux futurs acquéreurs une trame pour leur habitat. Partir de la feuille blanche peut être un exercice difficile pour les groupes, et demande beaucoup de temps. Parasol associe trois groupes des années 1970 et 80 (La Petite Maison, Le Gille Pesset et rue Mauriac), un groupe qui s'installe cet été 2012 (Le Grand Chemin), et près d'une dizaine de groupes-projets (Habiter Autrement, Pousses Urbaines, Graines Urbaines...)

www.hg-rennes.org

Professionnels membres de Parasol :

- Coop de Construction (promoteur constructeur coopératif)
- L'Epok (accompagnement de projet)
- L'Atelier du Canal (architectes et urbanistes)
- Cécile Gaudoin (architecte)
- Jacques Lecerf (urbaniste)



Aider un groupe à mener son projet à bien

Samuel Lanoë et Céline Rocheron accompagnent des groupes d'habitants et des collectivités tout au long de projets d'habitat participatif (Clayes, Chevaigné, et bientôt Saint-Gilles et Victor Rault à Rennes). « Au démarrage d'un projet, le travail est mené avec les acteurs professionnels : élus, urbanistes, architectes pour définir le cadre de référence : le degré de participation possible pour les orientations du projet (type de chauffage, de matériaux, plan général...) ». « Ensuite, nous intervenons pour la constitution du groupe d'acquéreurs (assistance à la communication, animation de réunions publiques). Une fois le groupe constitué on peut démarrer les

ateliers permettant la création d'une culture commune et la co-conception du projet (rédaction du programme d'habitat souhaité) ». « C'est une forme d'éducation populaire dans laquelle chacun peut devenir acteur du projet grâce aux échanges, confrontations, discussions, décisions. L'objectif de l'ensemble des ateliers est que le groupe soit capable de s'autogérer. »

Ils sont aussi amenés à aider le groupe à surmonter le rythme soutenu des projets d'aménagements, les tensions existantes entre les membres voire des problèmes de solvabilité.

www.lepok.org



L'engagement d'un promoteur coopératif : garantir l'aboutissement du projet

En tant que coopérative ancrée à Rennes depuis plus de 60 ans, la Coop de Construction a l'habitude d'associer les habitants à son activité. Elle a construit en 2001 la Résidence Salvatierra premier immeuble rennais avec une démarche « développement durable ». Ce promoteur coopératif travaille avec les acquéreurs dès le démarrage des opérations pour les finitions de leur logement et pour faciliter leur intégration dans leur immeuble, leur quartier ou leur commune. La Coop a réalisé le programme d'habitat participatif « Le grand chemin » à Chevaigné (voir p.2) et réalise le programme participatif du site Victor Rault à Rennes. Olaf Malgras, son Président, considère que le rôle de la Coop est « de donner un premier cadre aux acquéreurs et de limiter les départs en cours d'élaboration du projet ». Selon lui « il est préférable de déterminer certains critères avant que les habitants ne se réunissent (type de chauffage, type de construction...). Sur le projet de Chevaigné, les habitants ont modelé leur logement selon leurs souhaits. Ils ont choisi les entreprises qui allaient intervenir lors de la construction. Ils ont aussi souhaité auto-construire (en paille) la salle commune et ont créé des abris-vélos mutualisés ». Olaf Malgras tire un bilan très positif de cette expérience dans laquelle « les habitants ont eu des marges de manœuvre importantes pour décider des caractéristiques de leurs logements, tout en ayant des garanties sur la livraison du chantier, l'assistance au montage financier et la supervision des travaux ». Olaf Malgras précise toutefois que cette démarche exige beaucoup de temps, notamment au stade de la définition du programme qui nécessite de nombreux aller-retour entre les habitants, le promoteur et l'architecte.

www.coop-de-construction.fr

Responsable de la publication : Antoine Morin, DGAU-DAO, Service Opération d'Aménagement. Rédaction : Audiar. Conception graphique et réalisation : DG COM-Artcom. Impression : service imprimerie Rennes Métropole. Contact : Antoine Morin 02 23 62 24 54 a.morin@agglo-rennesmetropole.fr



L'habitat participatif à Rennes

Comment inventer
une vie collective plus riche ?

EDITORIAL

Depuis quelques années, un regain d'intérêt se manifeste pour l'habitat participatif à Rennes. Près d'une dizaine de groupes d'habitants cherchent des terrains et imaginent ensemble leur futur habitat. Ils succèdent aux Rennais qui ont réalisé dans les années 1970/80 des opérations comme la Forgerie (Sud Gare), la Petite Maison (quartier Ouest), ou la coopérative du square des Hautes Ourmes (Cinq immeubles au Blossne).

Cette dynamique d'habitants est une richesse pour la Ville et stimule un renouveau des pratiques en matière de conception de l'habitat. Les projets prévoient généralement des logements modulables, des espaces communs (salles partagées, laveries, chambres d'hôtes, jardins...), le tout veillant à la maîtrise des coûts. Ces projets constituent un véritable laboratoire d'idées, ils ouvrent une autre voie de production de logements dans un contexte de forte tension immobilière qui interroge les villes sur les outils à mettre en œuvre pour agir sur le marché. Nous sommes attentifs à l'intégration de ces groupes d'habitants au sein de leur futur quartier car ils contribuent à enrichir les relations de voisinage et favorisent la solidarité.

Nous sommes actuellement dans une phase d'expérimentation : différentes initiatives sont engagées sur des sites à Rennes. Nous soutenons les groupes dans leur recherche de terrains. Un lien régulier est établi avec l'association Parasol pour étudier les possibilités de projets nouveaux, lever les difficultés... Ainsi, un projet devrait naître rue Max Jacob (7 logements), nous travaillons avec le groupe des Graines Urbaines (une quinzaine de logements) sur le site de la ZAC Plaisance et dans le quartier de Bréquigny, 16 logements seront construits de façon participative dans le cadre d'un projet d'ensemble conduit par la Ville. L'implication de la Ville de Rennes au sein du réseau national pour l'habitat participatif traduit notre volonté de soutenir ces projets innovants et d'encourager la participation des citoyens à la fabrication de la ville.



Guy Potin
Conseiller municipal
délégué au logement



Frédéric Bourcier
Adjoint au maire, délégué
à l'Urbanisme et à l'Aménagement

PRATIQUE

L'habitat participatif désigne le regroupement de personnes qui souhaitent habiter un même immeuble ou groupe de maisons qu'ils vont concevoir ensemble, totalement ou partiellement. La plupart des projets intègre une approche développement durable, la mutualisation d'espaces... et se fonde sur des valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, la mixité sociale, le lien avec le quartier. De nombreux groupes d'habitants se constituent un peu partout en France avec des approches variées : groupes intergénérationnels, groupes organisés en coopératives, projets réalisés via des promoteurs privés, coopératifs etc. Les formes juridiques et le portage de la construction sont divers (autopromotion, portage par un promoteur...).

Le réseau national des collectivités : les collectivités invitées à Rennes en juin 2012

Le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif a été créé en 2010. Il comprend actuellement une trentaine de collectivités. Rennes est co-fondatrice du réseau.

L'objectif du réseau est :

- de constituer un lieu de mutualisation des connaissances et des pratiques ;
- d'alimenter les réflexions concernant la question de la légitimité de l'action des collectivités territoriales en la matière ;
- de rechercher et promouvoir des montages opérationnels reproductibles ;
- d'évaluer le coût de sortie au regard de la qualité du logement et de sa valeur d'usage ;
- d'œuvrer à promouvoir ce type d'habitat dans les politiques publiques ;
- de jouer un rôle de lobbying pour lever les freins, notamment juridiques, qui pèsent sur l'émergence et la démocratisation de ce mode d'habiter.

Le réseau n'entend pas privilégier une forme d'habitat participatif en particulier.



Cécile Rousseau



Cécile Rousseau

Réflexion d'habitants lors
d'un atelier préparatoire.

Sont conviées à Rennes le 20 juin 2012 pour les 5^{es} rencontres du réseau les collectivités déjà membres, et celles qui souhaitent rejoindre la dynamique : les villes de Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Montreuil, Nanterre, Paris, Rennes, Saint Denis, Strasbourg, Toulouse, Montpellier, Metz, Saint-Herblain, Vandœuvre-lès-Nancy, Angers ; les communautés urbaines du Grand Lyon, du Grand Toulouse, de Bordeaux, d'Arras, Brest Métropole Océane ; les communautés d'agglomérations de Plaine Commune, Angers Loire Métropole, Grenoble Métropole ; le conseil général de Meurthe et Moselle, et les conseils régionaux de Rhône-Alpes, d'Ile-de-France, de Provence Alpes Côte d'Azur.



rennes.fr
VIVRE EN INTELLIGENCE