

Document de travail

**Évaluation de la démarche participative liée au projet immobilier
participatif L'Ôôberge (Dol de Bretagne), sur la période 2013-
2020**

Janvier 2021



Huit années auront été nécessaires pour que des premiers résidents du projet l'Ôôberge puissent y emménager.

Un chemin long et tâtonnant a été entamé en 2013, à partir de l'envie de trois foyers de réaliser un habitat participatif à Dol de Bretagne. La municipalité a été soutien du projet dès le départ, tandis qu'en 2015, Emeraude Habitation - office HLM du Pays de St Malo – acceptait de devenir maître d'ouvrage de l'opération immobilière.

Sur initiative du groupe de futur.e.s voisin.e.s, une évaluation de la démarche participative est initiée début 2021, afin de croiser les regards et analyses des différents partenaires de l'opération, quant aux méthodes et productions de ces dernières années.

Pour une telle évaluation, l'intervention d'un tiers extérieur, en capacité de revendiquer un regard distancié, n'a pas été retenue. La conduite d'une *auto-évaluation* a été préférée, à partir de l'expression et compilation des points de vue des parties prenantes, puis leur analyse collective.

Les résultats de ce travail sont partagés par les maîtrise d'ouvrage, d'usage et d'œuvre, ainsi que la collectivité. Leur portée est potentiellement multiple :

- Pour le groupe de futur.e.s voisin.e.s, c'est là l'occasion de prendre conscience du chemin parcouru, en objectivant et partageant des ressentis ;
- Pour les professionnels, ce travail d'évaluation peut aider à une évolution des pratiques participatives prochaines ;
- Pour des groupes d'habitat participatif en projet, les réussites et erreurs de l'Ôôberge pourront proposer un utile retour d'expérience ;
- Pour l'ensemble des partenaires du projet immobilier, l'évaluation sera un moyen de clôturer symboliquement une longue étape avant celle de l'emménagement.

La première partie de ce document propose une reconstitution chronologique et factuelle des étapes du projet participatif, en illustrant les manières dont les projets immobiliers et collectifs se sont en permanence entremêlés. Pour chaque année, une introduction générale fait état des avancées principales. Des dates clés sont ensuite rapportées. Enfin, ce qui ne relève ni d'étapes bien jalonnées ni de dates précises mais concerne la vie du groupe, est exposé en fin de première partie.

La seconde partie de ce document est une synthèse critique des différents retours au questionnaire d'évaluation, adressé aux trois maîtrises.

Une conclusion ouvre enfin sur des pistes d'améliorations méthodologiques, pour de prochains projets immobiliers participatifs, étant entendu que l'Ôôberge ne sera jamais une recette ou un exemple, mais une histoire singulière, aux ingrédients contextuels et conjoncturels.

Partie I – Reconstitution des étapes et contenus de la démarche participative

2013

Une année « prise de température »

En 2013, deux foyers se mobilisent autour de la perspective d'un habitat participatif à Dol de Bretagne. Les actions menées sur cette première année auront principalement permis de mobiliser la municipalité, ainsi qu'un groupe-noyau à partir de projections partagées. Dès le départ, les fondamentaux du projet font état d'une certaine ouverture : mixité générationnelles, pas de cooptation, accepter les différences. L'entraide, le partage d'espaces et d'activités est envisagé, tout en préservant l'intimité de chacun des logements et espaces privés, afin de laisser chacun profiter du collectif à son rythme et selon ses envies. La démarche se veut également très pragmatique, opérationnelle. Une première hypothèse de site est explorée avec le directeur de l'Adapei de Dol, envisageant de coupler le projet d'habitat participatif à un prochain foyer de vie pour personnes handicapées, sur une parcelle acquise par l'Adapei à proximité du centre-ville de Dol de Bretagne.

Dates clés

Février 2013

Rencontre du maire de Dol de Bretagne et de la commission urbanisme. Engagement de la municipalité à soutenir le projet :

- en relayant les informations ;
- en mettant des salles à disposition pour les réunions ;
- en aidant à la recherche de foncier.

Avril 2013

Première diffusion de supports de communication, rencontre de personnes intéressées et échanges autour d'intentions partagées.

Préparation d'une réunion publique sur Dol : premiers échanges.



Mai 2013

- Réunion publique en mairie de Dol, avec la participation de l'association Parasol (entraide et échange entre habitant.e.s participatifs en Ille et Vilaine).
- Nouveaux recrutements de foyers.
- Lancement de deux chantiers prioritaires : prospection des terrains et communication.

Juin 2013

Visite d'habitat participatif, afin d'aider à préciser les intentions et orientations du projet de Dol de Bretagne : Le grand chemin (Chevaigné) / la petite maison (Rennes) / Habitat Différent (Angers) / les Zécobâtitisseurs (Caen).



Juillet 2013

Nouvelle rencontre du maire afin de repérer et explorer différentes hypothèses de foncier.

Septembre 2013

Tenue de stand information sur le marché de Dol (si vous regardez bien, sur un des panneaux, il doit être écrit : « *objectif emménagement : 2015* »)

Décembre 2013

Rencontre du directeur de l'ADAPEI, très intéressé par un couplage habitat participatif-foyer de vie pour personnes handicapées.

(Malgré plusieurs relances du groupe et du directeur, les administrateurs de l'Adapei n'auront jamais répondu à notre proposition de rencontre).



2014

La recherche active d'un terrain

Pour cette seconde année, le groupe-projet multiplie les visites et évaluation de sites. Citons entre autres les anciennes tanneries (problème : sous-sol probablement pollué), un terrain privé Boulevard Deminiac, l'ancien stade Gilles Theze (ZAC municipale), le terrain du château d'eau... Un bien immobilier – propriété du diocèse – retient tout particulièrement l'intérêt : l'ancienne école Notre Dame, composée d'un bâtiment des années 60 et d'un corps de bâtis anciens, classés. Une faisabilité architecturale et économique est rapidement réalisée, pour la rénovation de la partie la plus récente en 9 logements. La mairie, alors soucieuse du devenir de la partie classée, propose à un promoteur parisien de se coupler au projet d'habitat participatif, pour la réalisation d'une résidence senior. Le promoteur est séduit par le site, et se propose de l'acquérir seul, en retirant l'habitat participatif de l'équation. Plusieurs opérations de communication permettent de mobiliser de nouveaux foyers, le groupe d'intention se compose alors de 6 ou 7 foyers.

Dates clés

Février 2014

Visite du site de Notre Dame avec le notaire de Dol de Bretagne.



Mai 2014

Nouvelle réunion publique en mairie de Dol de Bretagne



Juillet 2014

Réunion en mairie avec les propriétaires de Notre Dame et l'établissement public Foncier – Présentation du projet d'habitat participatif, perspective de rénovation d'une partie du site.



Octobre 2014

Nouvelle réunion en mairie en présence des propriétaires et de la société de promotion 3ARésidences. Constat d'incompatibilité des deux projets.

Courrier adressé à la mairie et aux propriétaires du site de Notre Dame, pour tenter de sauver la candidature de l'habitat participatif par rapport à celle du promoteur de résidence seniors (Courrier intitulé : projection Notre Dame 2020). Sans succès.



2015

Un véritable "nouveau" point de départ

La recherche de terrain se poursuit. Au printemps 2015, le vendeur d'un terrain rue des Ponts (LE terrain) appelle la mairie, qui le redirige vers le groupe, pensant que le bien peut correspondre au cahier des charges du projet d'habitat participatif. Une première visite de ce terrain à lieu en juin. A partir de là, tout s'accélère ! Constatant la diversité des ressources financières de chacun des foyers intéressés par ce terrain, le soutien d'un organisme HLM, en capacité de proposer du logement social apparaît comme indispensable. L'office HLM Émeraude Habitation est alors rapidement sollicité par le groupe, avec l'appui de la municipalité. L'office accepte de prendre la maîtrise d'ouvrage de l'opération immobilière. L'essentiel des modalités opérationnelles de coopération sont posées et prendront prochainement place dans une convention partenariale, entre l'association Habitat Dol (association composée des futurs voisins, déclarée en préfecture en janvier 2016) et Émeraude Habitation. La recherche de foyers se poursuit (stands, réunion publique)...

Dates clés

Février 2015

- Le groupe se donne un ultimatum : un choix de foncier doit être fait cette année. Il faut se décider, ne pas s'enliser.
- Visite des différents sites avec une grille analytique support.



Juin 2015

Appel téléphonique des vendeurs du terrain rue des ponts.

Courrier au maire de Dol de Bretagne : demande officielle de rencontre d’Emeraude Habitation, à propos de ce terrain.

Août 2015

Réunion en mairie, avec le maire et Emeraude Habitation.

Septembre 2015

Rédaction d’une note d’orientation adressée à Emeraude Habitation, proposant des contours pour une démarche partenariale, et de premières attentes programmatiques, notamment sur la mobilité à l’échelle du site : l’accessibilité totale aux personnes à mobilité réduite est recherchée. Le groupe fait également part « *des aspirations à des logements / aménagements modestes, efficaces et fonctionnels, la réduction des surfaces privatives, la mutualisation des espaces, équipements, véhicules et l’implantation de vergers et potagers en cœur d’îlot, [...] des approches simples et modestes de l’architecture .* »

Novembre 2015

Visite du terrain avec les vendeurs et les deux directeurs d’Emeraude Habitation.

Validation de l’engagement d’Emeraude Habitation par son bureau, composé d’élus du pays de St Malo.



2016

Conception architecturale, structuration du groupe

Plusieurs mois seront alors nécessaires pour clarifier le montage opérationnel (permettant d’intégrer du locatif, de l’accession aidée et de l’accession libre) et réaliser une programmation (nombre, typologie et prix de vente prévisionnel des logements). Emeraude Habitation construit plusieurs scénarios de faisabilité et les soumet au groupe. La dynamique rencontre une période de flottement, suite au départ de deux monteurs d’opération chez Emeraude Habitation. Plusieurs mois seront nécessaire avant le recrutement d’un nouveau monteur d’opération (affecté à la conduite du projet de l’Ôdôberge) en juillet 2016.



La conception participative démarre en octobre 2016, début d'une succession d'atelier associant les maîtrises d'ouvrage, d'œuvre et d'usage. Pendant ce temps, les vendeurs du terrain – tout en ayant proposé le foncier à un prix très compétitif (le bien était un héritage dont ils ne voulaient profiter que modestement) – acceptent d'attendre avant de signer un compromis de vente, le temps qu'Emeraude Habitation évalue la faisabilité du projet. Tout au long de cette année 2016, le groupe renforce sa structuration. La recherche de foyers est entretenue. Un pack accueil à l'attention des nouveaux arrivants est formalisé.

Dates clés

Janvier 2016

- Assemblée constitutive de l'association Habitat Dol, réunissant les foyers intéressés par le projet. L'association devient l'instance représentative de la maîtrise d'usage auprès de la maîtrise d'ouvrage.
- Formalisation des modalités de gouvernance (accueil, décision, représentation...) dans les statuts et le règlement intérieur de l'association.



Février 2016

Présentation d'une faisabilité architecturale : un binôme d'architectes missionné par Emeraude Habitation présente deux scénarios d'aménagement du site (un scénario de collectif R+2 et un scénario de logements intermédiaires et maisons individuelles).



Mars 2016

Réunion entre des représentants du groupe et les directeurs d'Emeraude Habitation à propos du programme :

- Choix de non distinction architectural entre le locatif et l'accession
- Détermination de la densité et taille de l'opération
- Définition d'orientations techniques générales
- Définition des étapes à venir

Juin 2016

- Recrutement du nouveau monteur d'opération
- Validation finale de la programmation entre Emeraude Habitation et l'association.

Juin 2016

Début des réflexions du groupe quant au montage économique-juridique pour la propriété du bâtiment commun : rédaction d'un premier document interne au groupe, explorant des scénarios de statuts possibles.

Juillet 2016

Lancement de la consultation (marché public) pour la sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre (architectes et bureaux d'études) .

Septembre 2016

- Audition des trois équipes de maîtrise d'œuvre pré-sélectionnées par Emeraude Habitation.
- Participation de six représentants de l'association Habitat Dol aux auditions. L'avis de l'association sera pris en compte pour retenir le lauréat (Agence Rhizome et agence Solecite, accompagnés de bureaux d'étude).

Octobre 2016

Démarrage de la conception / premier atelier de conception participative :

- Visite sensible du terrain
- Exploration de scénarios d'implantation des logements sur le terrain (maquettes)
- Premières discussions sur des orientations techniques (matériaux...) et les priorités (ascenseur).



Novembre 2016

- Premières explorations quant à l'implantation de toilettes sans eau au sein des bâtiments. Sollicitation d'un consultant-chercheur Suisse (Bastian Etter), spécialisé dans les problématiques de collecte séparative de l'urine.
- Rencontre du directeur général d'Emeraude Habitation. Accord de principe, sous condition de légalité et réversibilité des installations (pouvoir repasser sur des systèmes conventionnels en cas de

dysfonctionnement).

Novembre 2016 (Bis)

Second atelier de conception participative

- Présentation d'un principe d'implantation des bâtiments sur le site
- Ajustements



Décembre 2016

Troisième atelier de conception participative

- Affinage des implantations sur le site
- Matériaux – suite
- Usages et aménagements des espaces extérieurs



2017

L'année du permis de construire

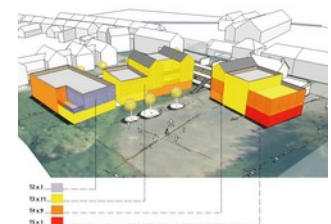
La conception participative se poursuit. Chaque atelier réunit les trois maîtrises, d'ouvrage, d'œuvre et d'usage. A l'issue de chaque temps de travail, la maîtrise d'usage formalise ses orientations et décisions au travers une note de positionnement, signée de tous les foyers engagés dans la démarche. De nombreuses réunions intercalaires permettent au groupe de débattre et formaliser des positionnements collectifs.

Dates clés

Janvier 2017

Quatrième atelier de conception architecturale

- Échange quant au positionnement des locatifs sociaux
- Approche volumétrique et typologie
- Matériaux : voirie, extérieurs, coursives : un bref aperçu d'hypothèses
- Aménagement du bâtiment commun



Février 2017

Réunion du groupe. Gros travail sur les usages et aménagements du bâtiment commun.



Février 2017 (Bis)

Rencontre des architectes par chacun des foyers. Expression des attentes quant aux aménagements intérieurs et emplacement des logements.

Février 201 (Bis Bis)

Présentation du projet / état des lieux devant le conseil municipal de Dol de Bretagne, par deux représentants du groupe.

Mars 2017

Cinquième atelier de conception architecturale

- Présentation des demandes d'ajustements de l'architecte des bâtiments de France
- Proposition de répartition des foyers dans les logements
- Présentation des aménagements paysagers
- Échanges techniques (système de chauffage, assainissement écologique)



Mars 2017 (Bis)

Réunion de coordination : la maîtrise d'ouvrage fait part de plusieurs de ses partis-pris en matière de conception de l'ensemble du programme.

Avril 2017

Sixième atelier de conception architecturale

- Atelier APD (avant projet définitif)
- Maquette 3D, plan des niveaux

Mai 2017

- Consultation de la coopérative Ecosec pour un appui-conseil technique et juridique sur la problématique des toilettes.
- Ecosec remplace finalement Bastian Etter, ce dernier maîtrisant moins les aspects juridiques et réglementaires français. Ecosec travaille avec des avocats et laboratoires de recherches nationaux, en capacité de rassurer l'organisme HLM
- Première note d'orientation technique d'Ecosec : toilettes Ecodomeo, caisson de collecte au sein de chaque appartement. Hypothèse d'irrigation in situ de l'urine.

Juin 2017

Septième atelier de conception architecturale

- Présentation du permis de construire
- Présentation d'un premier chiffrage de l'économiste

Juillet 2017

Pique-Nique de célébration de la finalisation du permis de construire (sur le terrain rue des Ponts).



Novembre 2017

Quelques derniers aléas techniques (les mauvais résultats des études de sol et les contraintes posées par l'architecte des bâtiments de France) retarderont finalement le dépôt du permis de construire de juillet à novembre 2017.



Novembre 2017 (Bis)

- Réunion avec le géomètre-expert du projet, sollicité pour avis quant au montage économique-juridique pour la propriété du bâtiment commun (les logements seront quant à eux en copropriété – aucune autre alternative possible en PSLA) :
- Présentation de trois scénarios de montage explorés par le groupe : SCI+association hors copropriété / ASL / Lot commun de copropriété
- Le géomètre propose un troisième scénario : propriété du bâtiment par une association, restant membre de la copropriété.

Décembre 2017

Mai 2018

Lancement des premiers marchés entreprises. A sa clôture, plusieurs lots sont infructueux, les entreprises du territoire étant débordées.

Octobre 2018

- Exploration d'une nouvelle forme de montage économique-juridique pour la propriété du bâtiment commun : la SCCI (société civile coopérative immobilière).
- Intervention-formation de la société Hamosphère, pour aider à comprendre et réaliser une SCCI l'Ôôberge, pour la propriété du bâtiment commun.
- Une association serait quant à elle en charge des usages / gestion du fonctionnement.
- Rédaction d'un projet de statuts de SCCI par Hamosphère.

Novembre 2018

Relance des marchés-entreprises, après qu'Emeraude Habitation ait interpellé en direct plusieurs entreprises du pays Malouin, afin que celles-ci répondent à la relance du marché.

Décembre 2018

Réunion de présentation des réponses aux appels d'offre.

Arbitrages sur les options, au regard des coûts présentés par les entreprises. Le montage d'opération parvient à un scénario permettant l'usage du Metisse en isolant, une peinture naturel, des panneaux solaires mais la pose de sols en PVC.

2019

Le chantier avance, les dossiers de fond aussi

Cette année 2019 est avant tout celle du démarrage du chantier. Les temps de travail entre les trois maîtrises sont interrompus. Les maîtrises d'œuvre et d'ouvrage suivent les travaux. De son côté, le groupe maintient un rythme de réunions mensuelles, permettant de travailler les différents sujets qui restent d'actualité, à savoir l'accueil de nouveaux foyers (quelques appartements sont encore disponibles) et la communication, les toilettes, le montage économique-juridique du bâtiment commun (statuts et modèle « budget d'investissement, budget de fonctionnement »), la programmation des travaux de rénovation de ce dernier mais aussi la préparation du terrain qui accueillera le jardin commun.

Dates clés

Janvier 2019

- défrichage d'une partie du terrain pour éviter la nidification des oiseaux au moment du démarrage du chantier au printemps



Avril 2019

- installation d'un prototype de toilette-caisson par Ecosec, dans un tiers lieu associatif à Dol de Bretagne.
- Mise en test, améliorations.



Mai 2019

Démarrage du chantier (démolition d'un ancien hangar, réserve de la terre végétale), forage et pieux puis maçonnerie.



Novembre 2019

Avant de déposer ses statuts de SCCI, le groupe souhaite solliciter l'avis d'un expert du droit coopératif et immobilier. Un avocat parisien analyse le projet de statut et notre montage. Il nous fait état des failles de la SCCI, et nous réoriente vers une SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif).

2020

L'année COVID – L'année COopérative

Au printemps 2020, le chantier est bloqué pendant 3 mois. Parallèlement, des problèmes de ponts thermiques vont étirer le retard. Les réunions du groupe se font en distanciel (visioconférence). Afin de travailler sur le montage de la SCIC, le groupe fait appel à un nouvel expert juridique : FINACOOP. Une banque est également identifiée, afin de nous accompagner dans la création du compte de la société. Plusieurs problématiques liées à la vie sur place sont mises au travail (les animaux domestiques, le stockage, la mutualisation d'équipements...). Les devis pour les travaux de rénovation du bâtiment commun sont réalisés et le budget acquisition-rénovation-fonctionnement affiné. Un plan d'aménagement du jardin (zonage, variétés...) est débattu.



Dates clés

Août 2020

Obtention d'une subvention complémentaire de l'Agence de l'eau Loire Bretagne, pour le financement des toilettes.

Septembre 2020

- Atelier collectif d'appropriation des statuts de la SCIC
- Finalisation des statuts de la SCIC l'ôôberge.
- Ouverture d'un compte de dépôt et versement des parts sociales.



Octobre 2020

Déclaration de la SCIC SAS L'Ôôberge auprès du tribunal de commerce.

Décembre 2020

Visite du chantier en présence de la nouvelle directrice d'Emeraude Habitation et du maire de Dol de Bretagne

En 8 années, il s'en passe....

Cette rétrospective ne laisse que peu apparaître les nombreuses réunions intercalaires de la maîtrise d'usage, mais également celles de la maîtrise d'ouvrage et d'œuvre dédiées à la démarche participative. Pour ces dernières, une évaluation quantitative serait à produire.

Le volet commercialisation n'a pas été abordé dans cette rétrospective. En 2019, des contrats de réservation ont été signés. Chaque foyer a rencontré le service commercial d'Emeraude Habitation, mais également une banque partenaire, lorsque des accords de principe de prêts devaient être obtenus (dans le cadre du PSLA).

Tout au long de ce processus collectif, le groupe aura connu des arrivées et des départs de foyers. Un tableau de suivi des personnes intéressées, à qui un pack accueil a été envoyé, contient près de 200 contacts. Les choix et positionnements du groupe, consignés, au fil des mois, dans des notes de positionnement ont toujours été faits en s'assurant du consentement de tous ses membres à l'instant où les décisions étaient sollicitées. Ainsi avec le jeu des arrivées et départs, les choix opérés sont aussi le fruit des diverses contributions, y compris de celles et ceux qui ont cheminé avec le groupe quelques mois ou quelques années.

De même, les détails techniques du fonctionnement en groupe se sont ajustés aux apports des nouveaux membres : une liste de diffusion par mail et un stockage électronique des documents a vu le jour grâce aux compétences de l'un, tandis que la transmission de comptes rendus papier étaient assurées pour une autre. Le rythme, la durée et le contenu des réunions ont épousé les contraintes et préoccupations personnelles des uns et des autres. La constitution de commissions (accueil, jardin, travaux, animaux, statut du lieu commun) a permis une certaine opérationnalité tout en tolérant des différences d'investissement personnels, reconnues et acceptées.

D'une manière générale, le groupe s'est emparé des questionnements posés par l'un ou l'autre de ses membres pour pousser plus loin la réflexion sur la future manière d'habiter et ses conséquences sur le programme. « *Pourrai-je rendre visite à mes voisins.e.s, en fauteuil roulant ? Pouvons-nous économiser des charges en posant des panneaux solaires ? Faut-il faire un business-plan pour notre lieu collectif ?* » Des compétences se sont révélées mais aussi, tout simplement, des capacités à faire se confronter des possibles / impossibles individuels que le groupe a dû intégrer pour en faire du réel collectif, autrement dit du commun.

Enfin, si les partenaires évidents du projet, maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage, sont sollicités pour cette auto-évaluation, si la maîtrise d'usage a trouvé de précieux appuis à sa réflexion et des apports techniques mentionnés dans le déroulé chronologique, il faut également signaler les appuis logistiques, discrets mais efficaces qui ont été apportés par des associations locales (Apiteu, la ZUUT,), ainsi que la municipalité de Dol, préfigurant les relations que L'ôôberge souhaite établir dans le territoire.

Partie II – Evaluation de la démarche participative

Synthèse des réponses au questionnaire

A venir

Analyse – pistes de réflexion et d'amélioration pour de prochaines démarches participatives
