

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

Mars 2021

*« S'asseoir pour se regarder marcher »*

Michel LECOINTE

## Table des matières

<b>Partie I – Reconstitution des étapes et contenus de la démarche participative.....</b>	<b>4</b>
2013.....	4
2014.....	6
2015.....	7
2016.....	8
2017.....	11
2018.....	14
2019.....	15
2020.....	16
En 8 années, il s'en passe.....	18
<b>Partie II – Evaluation de la démarche participative.....</b>	<b>19</b>
Présentation de la méthode.....	19
Question n°1 : les méthodes et moyens qui ont été déployés dans le cadre de la démarche participative vous ont-ils semblé adaptés ?.....	19
Question n°2 : Les postures des différents partenaires vous ont-elles semblé adaptées ?.....	22
Question n°3 : si des améliorations méthodologiques devaient être envisagées, que suggèreriez vous ?.....	24
Question n°4 : à ce jour, quels résultats de la démarche participative vous semblent les plus significatifs / remarquables ?.....	27
Question n°5 : auriez vous une anecdote à raconter, illustration de ce qui s’est passé au cours de ce travail partenarial ?.....	29
Commentaires libres.....	30
<b>Le mot de la fin.....</b>	<b>31</b>

**H**uit 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 Zécobâtitseurs (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 nécessaires avant le recrutement d’un nouveau monteur d’opération (affecté à la conduite du projet de l’Ôôberge) 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 Solécité, 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 2017 (Bis Bis)**

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

Conception d'une plaquette de communication avec Emeraude Habitation : le projet immobilier *et* le projet de voisinage.

### **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 et le service juridique d'Emeraude Habitation, 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**

Réunion de coordination : travail sur les options / variantes pour les marchés entreprises (isolant, peinture, revêtements de sols).

## Le bâtiment commun au centre des attentions

---

Le permis de construire est validé en février 2018 et le dossier de consultation des entreprises sort en mai 2018. Le démarrage prochain du chantier de logement paraît alors en bonne voie. Le groupe n'intervient que peu dans ces étapes, Emeraude Habitation étant alors au pilotage de tâches habituelles.

Parallèlement, le groupe approfondit les scénarios de montage économique-juridique liés au bâtiment commun, sollicitant diverses expertises sur les statuts, les usages et modalités de gestion collective d'un tel bien partagé. Le dossier « toilettes écologiques » continue de mobiliser de l'attention.

## Dates clés

---

### **Mars 2018**

Réunion avec les services eau et économie circulaire de la région Bretagne. Présentation d'une demande de subvention pour l'Ôôberge, permettant l'acquisition des toilettes et le financement de la mission conseil d'Ecosec. Soutien du programme de recherche OCAPI (Ecole des ponts) et de l'IRSTEA lors de cette rencontre.

### **Avril 2018**

Fin d'un cycle de trois ateliers de travail avec HG Madelaine, accompagnateur de projets collectifs et co-fondateur de la coopérative du Champ Commun (Augan, 56) : appui du groupe dans ses réflexions sur les usages et modalités de gestion du bâtiment commun.

### **Avril 2018**

Après une année de brain-storming et de débats réguliers autour de son identité / image, le groupe de futurs voisins s'accorde sur un nom de projet. Ce sera donc l'ÔôBerge. Dans le même temps, un logo est confectionné en prévision des prochaines opérations de communication

### **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 monteur d'opération parvient à un scénario permettant l'usage du Métisse 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 : FINACOOOP. 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.
- Travail sur la future copropriété avec le service juridique d'Emeraude Habitation : prise de contact d'un syndic coopératif, échanges sur le projet de règlement de copropriété.

### 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 était 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 voisin.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 (Apitu, 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

## Présentation de la méthode

---

L'évaluation de la démarche participative s'est appuyée sur la reconstitution de l'historique du projet, rapportée en première partie du présent document. Elle a été communiquée à chacun des foyers, à la maîtrise d'ouvrage, aux architectes du projet et au maire de Dol de Bretagne, accompagnée d'un questionnaire d'évaluation.

Treize foyers/personnes, le maire, le chargé d'opération d'Emeraude Habitation et trois des architectes y ont répondu. Les réponses ont été synthétisées, organisées et présentées au groupe de futur.e.s voisin.e.s lors d'une de ses réunions (18 présent.e.s). Certains écrits ont pu être complétés et ajustés.

Un document interne a ensuite été envoyé pour relecture aux maîtrises d'œuvre et d'ouvrage, ainsi qu'au maire. Quelques derniers ajustements ont permis d'aboutir à la version finale de l'évaluation que vous lisez actuellement.

## Question n°1 : les méthodes et moyens qui ont été déployés dans le cadre de la démarche participative vous ont-ils semblé adaptés ?

---

*« Je suis assez admiratif quant à la démarche initiée pour ne laisser personne (ou presque) au bord du chemin....quitte à ralentir parfois l'avancée du dossier. »*

Denis Rapinel, maire de Dol de Bretagne

## Le regard de la maîtrise d'usage

---

L'évaluation a été l'occasion de partager une satisfaction globale des foyers quant à la démarche participative, le sentiment que dans l'ensemble, les méthodes étaient « adaptées et pertinentes ».

*« Énormément d'écoute de la part de toutes les personnes impliquées dans ce truc ».*

**En interne du groupe tout d'abord**, plusieurs facteurs clés sont pointés :

- Les outils de fonctionnement du groupe : la régularité des réunions mensuelles, constructives, les notes de positionnement, le temps pris collectivement aux échanges afin que chacun-e soit en accord avec les décisions

*« Les réunions mensuelles, les relations fréquentes avec les partenaires, les modes de réactivité que nous avons inventés au sein du groupe par rapport aux partenaires ou aux autres membres du groupe ont été de réels moyens d'élaboration de notre présent et futur ».*

- Un temps suffisant et nécessaire au débroussaillage initial.
- Le groupe a choisi de ne pas sélectionner les nouveaux membres, mais d'accueillir à partir d'un parcours d'information et de découverte des différentes facettes du projet, afin que ce soit le foyer arrivant qui fasse le choix (éclairé) de son entrée dans le projet. Ce parcours d'accueil a été tenu tout au long du projet

*« Fierté quand le groupe a repéré l'essentiel, de pratiquer l'accueil et non le casting, d'apprendre à gérer une diversité, l'inclusion ».*

- Les postures individuelle et collectives

*« J'ai été accueillie dans le groupe et j'ai pu me rendre compte de l'importance des échanges ; le groupe et chacune et chacun ont pris le temps d'écouter, de débattre et de trouver un consensus pour chaque question posée ».*

*« Toutes les compétences, les intelligences ont pu s'exprimer et de fait enrichir le projet ».*

*« J'ai eu le sentiment d'un projet assez fluide. Le groupe y est pour beaucoup à mes yeux: "repérage des éléments de blocage dans tous nos échanges"... j'ai appris le lâcher prise! »*

*« Dès le départ nous nous sommes assez entendus de fait - sans forcément programmer cela - sur un fonctionnement souple développant empathie, écoute, attention, compréhension, sans que des désaccords qui mettraient en péril l'objectif soient intervenus ».*

**Dans le travail avec les architectes** ensuite, la méthodologie de travail a semblé efficace.

*« La méthodologie déroulée par les architectes était très structurée et structurante au démarrage. »*

Néanmoins, quelques pistes d'améliorations assez précises sont évoquées.

*« Sans doute qu'un trop grand nombre de sujets ont été ouverts lors des premiers ateliers architecturaux (les formes urbaines, les matériaux...). Beaucoup d'éléments à intégrer pour des néophytes, parfois un peu dispersant. Peut être que la participation proposée doit être moins ouverte a priori, centrée sur l'essentiel ou les points d'attention prioritaire d'un groupe, puis ré-ouverte à la demande de ce dernier et selon ses capacités à traiter plus de complexité, progressivement. »*

Pour sa première expérience d'habitat participatif, **le maître d'ouvrage** a posé sa méthodologie de travail « en avançant », s'adaptant et traitant les problématiques à mesure qu'elles arrivaient. Ce qui a occasionné quelques manqués, sans grave conséquences.

*« Du côté de la maîtrise d'ouvrage, il ne m'a pas semblé y avoir de méthodologie participative formalisée, mais un réel travail de recherche de solution et un engagement à chaque fois qu'une problématique se posait. »*

*« Je pense qu'un aspect de notre démarche n'a pas été assez développé: les échanges avant que le chantier ne démarre, sur des points techniques de nos logements, par exemple les différentes options au niveau du réseau électrique (emplacements et nombre de prises, etc) , qu'il aurait fallu démarrer plus tôt pour qu'ils aient une chance d'aboutir. Manque d'anticipation sans doute, à la fois de notre part et de celle d'Emeraude? »*

## **Le regard de la maîtrise d'œuvre**

---

Une certaine fluidité a été ressentie par les architectes (qui reconnaissent garder un bon souvenir de l'expérience).

*« J'ai eu un rôle de superviseur lors des premiers mois de notre travail. Pour autant, je n'ai pas perçu de difficulté. Les échanges semblent avoir été fructueux. La méthode proposée a assez rapidement abouti à des solutions qui ont fait sens. »*

Certains points d'amélioration pointés par la maîtrise d'usage ont également été pointés par la maîtrise d'œuvre.

*« Depuis cette expérience, j'ai encore fait évoluer notre accompagnement. Nous tentons d'être moins descendants, quitte à être plus propositifs. Nous procédons à davantage de travail en sous-groupes par exemple... »*

## **Le regard de la maîtrise d'ouvrage**

---

Ce témoignage du monteur d'opération d'Emeraude Habitation témoigne parfaitement de la situation d'« apprentissage sur la tas » à laquelle la maîtrise d'ouvrage a été elle-même confrontée.

*« En 2016, j'ai reçu comme nouveau dossier la réalisation d'une opération d'habitat participatif (je ne connaissais pas). A cela s'ajoutait dès le départ un montage financier complexe (locatif social, PSLA et accession libre). Après de nombreuses lectures (différentes thèses, mémoires universitaires et étude diverses), je commençais à comprendre l'objet et la philosophie d'un tel projet. Mais cette approche "littéraire" était loin de la réalité opérationnelle. J'ai poursuivi mon approche de cette opération de la manière que je connaissais le mieux, à savoir un montage opérationnel classique. Mais cela à ma grande surprise et avec grand plaisir a été beaucoup plus complexe. J'ai dû apprendre à communiquer, à travailler avec des futurs utilisateurs (et non pas des institutionnels mais des vrais gens) ».*

La méthodologie proposée par la maîtrise d'œuvre a également été structurante pour la maîtrise d'ouvrage.

*« Les rencontres mensuelles avec la mise en place d'atelier, ont permis de comprendre la vision des uns et des autres et d'adapter un projet aux demandes de chacun ».*

C'est dans le travail concret que les relations partenariales se sont soudées.

*« Quelques frustrations et compromis plus tard (implantation des bâtiments, préconisation de l' ABF, et réalité financière) ont été l'occasion de renforcer cette équipe et de se rendre compte que nous faisons partie à part entière d'un projet d'habitat participatif ».*

Enfin, la discipline de la maîtrise d'usage a été appréciée

*« J'ai découvert également, l'écoute active et le respect des prises de paroles. Le chaos acoustique n'est jamais loin quand nous faisons des réunions à une dizaine de personnes, mais pas ici. Le rôle du "secrétaire de séance" ou du "distributeur de parole" a permis à tous de prendre le temps de comprendre et d'écouter les craintes et les avis de tous. »*

## **Question n°2 : Les postures des différents partenaires vous ont-elles semblé adaptées ?**

---

*« En tant que Maire, je n'ai fait qu'accompagner la dynamique engagée mais je suis particulièrement heureux de constater l'investissement humain et matériel engagé par Emeraude habitation dans ce projet. Je ne suis pas persuadé que sans son intervention le projet aurait pu être mené à son terme ».*

Denis RAPINEL, Maire de Dol de Bretagne

### **Le regard de la maîtrise d'usage**

---

Les réponses des foyers font état d'une reconnaissance des efforts réels faits par les uns et les autres en matière pédagogique, notamment lors des ateliers de co-conception.

*« Je mesure les avancées de tous les partenaires...nous voulions bouger les lignes. j'ai en effet ce sentiment. Chacun a dû composer avec les limites des autres...cela s'est fait en bonne intelligence. J'ai conscience que notre groupe a en son sein des personnes avec de multiples compétences, dans beaucoup de domaines et c'est aussi cela qui a permis d'aller aussi loin. Nous avons en face des professionnels prêts à franchir quelques paliers avec nous...à l'écoute ».*

*« Je loue le courage d'Émeraude Habitation de s'être lancée là-dedans. Je garde comme un trophée le casting des architectes ».*

*« Chaque point a pu être abordé et débattu avant toute décision. La communication a toujours bien fonctionné ».*

*« La difficulté réside plus dans les changements d'interlocuteurs sur la durée ».*

Mais aussi dans la durée.

*« Le confinement ne nous a pas ménagés, nous avons réussi à le dépasser en maintenant les réunions et les visioconférences, en étant vigilants sur les comptes-rendus. »*

Certains retours sont spécifiques aux architectes :

*« Grâce au gros travail de Rhizome toutes les variables d'ajustements ont été claires ».*

*« Les architectes ont fait de gros efforts de pédagogie, notamment pendant les ateliers. Ils n'ont jamais rejeté les propositions du groupe a-priori mais tenté de comprendre les motivations qui étaient sous-jacentes et à partir de là, proposé des pistes techniques réalisables ».*

*« Les différents architectes (Rhizome / Solecité) ont apportés des compétences complémentaires aux différentes étapes ».*

D'autres s'appliquent à la maîtrise d'ouvrage :

*« Du côté de la maîtrise d'ouvrage, le difficile équilibre entre ouverture et maîtrise a été réussi. Emeraude Habitation a cherché (et trouvé) des solutions quand elles étaient possibles (ex : un montage intégrant du locatif, du PSLA et du libre), et refusé (en expliquant) celles qui ne l'étaient pas, notamment au regard de ses responsabilités de maître d'ouvrage HLM (ex : la distinction foncière locatif / accession). »*

*« Du côté d'Emeraude, le démarrage a été un peu difficile, le temps de prendre la mesure de ce que le groupe des foyers était en capacité d'assurer : donner un avis discuté et arrêté en commun, se documenter, comprendre et intégrer des contraintes qui lui étaient étrangères au départ, par exemple. Chaque interlocuteur a fait du chemin pour être plus compréhensible du côté des techniciens, pour se donner les moyens de comprendre les données techniques, du côté de la maîtrise d'usage ».*

*« J'ai le sentiment qu'Emeraude a eu une implication en dents de scie, mais leur engagement dans l'habitat participatif a été réel ».*

*« Il me semble que Emeraude notre principal partenaire s'est engagé jusqu'au bout de notre projet et n'a pas laissé tomber, malgré quelques craintes à certains moments. C'est assez rare de voir une administration publique ou semi-publique travailler volontairement avec un groupe d'usagers à la fois demandeurs et porteurs. Sans citer une personne en particulier ils ont été à l'écoute de nos demandes, priorités, volontés. Je pense que si nous avons dû faire des compromis, Emeraude en a fait également de son côté, et certaines avancées sont exemplaires pour des habitats sociaux regroupés ».*

*« Les quelques foyers ayant abandonné le projet l'ont fait parce que la façon dont se construisait le projet (bailleur social, nombre de logements, architecture, le côté structurel de la chose) ne leur convenait pas. Le projet tel qu'il a été façonné a pris une certaine forme, avec des contraintes mais aussi des perspectives grandement positives ».*

## Le regard de la maîtrise d'œuvre

---

En comparaison à d'autres expériences d'habitat participatif, les architectes estiment que « l'ensemble des interlocuteurs a montré une posture et un engagement plutôt très adapté ».

*« Les foyers présents ont été rapidement réceptifs. ils ont également été initiateurs de propositions positives. Emeraude a été particulièrement ouvert et à ce titre nous aurions certainement pu proposer d'autres solutions que celles très conventionnelles qui ont été, in fine, mises en œuvre ».*

Le partenariat entre deux agences a néanmoins généré quelques adaptations :

*« La co-traitance entre deux agences d'architecture modifie un peu la manière de travailler surtout après le travail de co-conception avec les habitants. Cela a-t-il eu un impact sur le groupe (différents interlocuteurs, manque d'échanges...) ? »*

## Le regard de la maîtrise d'ouvrage

---

Du point de vue de la maîtrise d'ouvrage, le projet n'a pas été fait entre l'architecte et le maître d'ouvrage et proposé par la suite aux foyers, mais a été fait par les foyers avec la maîtrise d'ouvrage et l'architecte.

Les postures des partenaires ont été diverses, évolutives.

*« L'adaptation des uns et des autres à cette nouvelle approche du montage d'opération ont été adaptés au fur et à mesure, je pense. »*

*« Les foyers avaient beaucoup d'idées et beaucoup de demandes diverses. Que nous avons tenté d'accepter au mieux et tenté de conserver dans le projet final. ».*

# Question n°3 : si des améliorations méthodologiques devaient être envisagées, que suggèreriez vous ?

---

## Le regard de la maîtrise d'usage

---

Moins de participation « technique » ?

*« C'est bizarre de dire ça pour un "habitant", mais plus limiter les objets de participation au départ (en les explicitant), pour mieux les ré-ouvrir si besoin, à la demande du groupe ».*

*« Sur la conception intérieure des logements, je trouve que pour notre foyer, on a pas mal joué aux apprentis architectes avant de revenir finalement à des solutions assez classiques. Je ne sais pas bien comment, mais il devrait y avoir moyen d'éviter ces errements (formateurs, certes, mais chronophages pour les architectes) ».*



## **Au contraire, plus de participation « technique » ?**

*« Il aurait fallu expérimenter l'idée de sous-groupes 'Construction' qui auraient eu des rendez-vous plus fréquents et plus soutenus avec les archis. Ces derniers auraient "presque formé" le sous-groupe qui aurait été chargé de débattre avec les futur-e-s voisin-e-s. On est bien d'accord que ce n'eut pas été une bonne idée car à ce moment-là en 2029 on y est encore. Ahhh... 2029, ça fait rêver ».*

*« J'ai le regret d'une collaboration pas assez intense avec les architectes, j'aurais aimé plus de RDV physiques pour que les choix soient expliqués. Idem avec l'architecte des bâtiments de France. »*

## **La participation aux esquisses reste déterminante**

*« La participation sur les esquisses et le plan masse a vraiment été une clé : c'est à ce moment là que le groupe a débattu des questions d'intimité, de circulation, de frontières entre les espaces privatifs et collectifs, de la facilitation de la rencontre avec ses voisins au quotidien, de la mobilité. Si on dé-technicise la participation, il ne faudrait pas rendre impossible toute exploration de nouvelles formes urbaines ».*

## **La communication**

*« De meilleures conditions d'échange avec Émeraude, qu'il n'a pas toujours été facile de contacter et de qui on a pas toujours eu toutes les infos qui nous auraient été nécessaires ».*

*« Améliorer encore le repérage des membres du groupe interlocuteurs des maîtrises d'oeuvre et d'ouvrage ».*

*« Utiliser plus systématiquement l'adresse mail commune (et organiser la consultation de la boîte !) pour éviter que les interlocuteurs s'adressent à une seule personne ».*

## **L'accueil et l'orientation de nouveaux foyers**

*« Mon premier interlocuteur à Émeraude habitat fut le service commercial. Malgré un accueil très agréable, je me suis rendue compte du profond décalage entre les aspirations du groupe et les vendeurs qui semblaient très éloignés du concept d'habitat participatif et ne s'autorisaient pas à donner la moindre information sur la particularité du projet aux candidats-acquéreurs, (aucune info sur le bâtiment mutualisé, le jardin, les espaces communs et leurs gestions et financements). Vendre les derniers appartements semblait urgent ».*

*« Sans un minimum de repères, il peut être compliqué de se retrouver et d'adhérer facilement au principe d'habitat participatif et de la singularité de chaque projet. Beaucoup d'écrits, très riches, ont été produits par le groupe, il serait peut être intéressant de donner des clés et de souligner l'importance de connaître l'historique du projet lors du premier contact »*

*« Comment envisager l'arrivée de chaque foyer sur le lieu lors de l'aménagement ? »*

*« En rencontrant d'abord Emeraude Habitation, j'ai alors eu l'impression que j'allais acheter un appart écolo avec un jardin partagé. Petite claque (positive) dans le premier contact avec le groupe, qui ouvrait de vrais espaces d'expression et me proposait de partager mon avis. Mais je me suis dit à ce moment là : Emeraude a t-il bien compris ce qu'est l'habitat participatif ? C'est la rencontre du groupe qui a vraiment permis de comprendre ce qu'était l'habitat participatif, cette rencontre arrive t-elle alors trop tard dans le parcours ? »*

## **Le regard de la maîtrise d'œuvre**

---

### **Quelques impairs méthodologiques**

*« La question des études géotechniques est un enjeu majeur pour quantité de projets. La nature du sol à Dol aurait pu (ou dû) être un point de départ de la conception, les études G2AVP et G2PRO doivent être réalisés à la demande du MOA au plus tôt ».*

*« Les échanges avec l'ABF ont également un peu mis à mal les premières esquisses réalisées avec les habitants. Est-ce qu'un ABF pourrait avoir une présence ponctuelle (même en tant qu'observateur) lors d'un atelier ? »*

*« Modifier les rythmes des ateliers pour mieux les adapter à des dynamiques différentes, selon les phases (plus ou moins denses) ».*

*« Plus de temps pour des tours de tables, des avis, ... »*

### **On aurait pu aller plus loin...**

*« Il est dommage que le sujet des poêles n'ait pu aboutir. Je pense qu'il s'agit surtout d'un manque d'anticipation de la demande en amont de la conception ».*

*« Élaborer une liste des points incontournables tel que l'impact environnemental des différentes solutions constructives. il eu fallut certainement ne pas écarter trop vite toutes les solutions alternatives possibles que le bailleur social était manifestement en mesure de partager ».*

## **Le regard de la maîtrise d'ouvrage**

---

Avec le recul, le maître d'ouvrage s'interroge sur les objets de participation. Quels aspects de la conception doivent-ils être réellement participatifs ?

*« Je dirais que le montage technique devrait rester à charge de la maîtrise d'ouvrage et d'œuvre, à savoir l'implantation des bâtiments, la définition de l'intérieur des logements ».*

*« Je pense que les foyers ont été frustrés sur certains points (l'implantation des bâtiments, le choix du logements et de son orientation). Un travail participatif devrait*

*plus s'appuyer sur comment on va vivre ensemble, quels seront les lieux de rencontres, où on met le barbecue... »*

La maîtrise des coûts sur un projet participatif est un exercice délicat. Comment annoncer des prix de vente au démarrage, condition à l'engagement des foyers, tandis que le projet immobilier n'est pas démarré ?

*« Concernant le montage financier, il a fallu dès le départ donner des orientations budgétaires (combien mon logement me coûtera ?), là aussi je pense que donner une fourchette de prix en démarrage d'étude est une chose complexe et a eu vocation à perdre certains foyers fortement investis au départ et en cours de conception ».*

*« Entre 2016 (départ des études) et 2019 (démarrage du chantier), le projet type d'un prévisionnel financier et la réalité du projet a été complexe à maintenir ».*

## **Question n°4 : à ce jour, quels résultats de la démarche participative vous semblent les plus significatifs / remarquables ?**

---

### **Le regard de la maîtrise d'usage**

---

#### **La méthode :**

- l'organisation / la démarche
- les commissions
- le consensus
- la prise en charge de missions par des sous-groupes
- le processus de décision
- la circulation d'information
- l'obtention du consentement
- les objectifs ambitieux atteints progressivement

#### **Le concret**

- les options écologiques / toilettes séparatives x 3
- l'accessibilité physique x 3
- le casting d'architectes
- la finalisation des statuts de la SCIC
- la réalisation du projet

- l'échec de la possibilité des poêles à bois

*« je regrette que nous n'ayons pas réussi à avoir les infos à temps d'Emeraude pour la réalisation des tuyaux de poêles ce qui a conduit à l'échec de ce projet que je souhaitais pourtant vivement. »*

### Les comportements

- l'énergie de chacun pour construire
- l'écoute, la bienveillance, le souci de chacun, la sérénité des débats
- l'intelligence relationnelle positive / l'intelligence collective
- savoir prendre le temps
- la capacité à abandonner des souhaits, désirs, rêves pour privilégier l'essentiel de la vie du projet global
- l'intégration de nouveaux foyers

### La suite

- la démarche d'EH vers d'autres projets participatifs

## Le regard de la maîtrise d'œuvre

---

- La faculté de mettre l'accent sur un point, l'inclusion, évident pour le groupe
- l'élaboration de l'assainissement x 2
- l'énergie du groupe, son implication

## Le regard de la maîtrise d'ouvrage

---

- l'accessibilité totale

*« qui n'aurait pas existé dans un projet classique »*

*« L'idée de l'accessibilité qui va au-delà des normes est passée un petit peu comme dans du beurre. »*

- les nichoirs et le débroussaillage

*« je ne m'étais jamais interrogé là dessus »*

- le double réseau de vidange pour des toilettes sèches

*« alors là sur ce point j'ai été plus que surpris !! a-t-on le droit, comment ça marche, c'est quoi tout ça ? »*

- la découverte et la participation à une innovation complexe à gérer
- le plaisir de la rencontre et de l'accompagnement d'un groupe

*“jusqu'au bout de leur démarche et de leur souhait de vivre ensemble mais séparément”*

en contraste avec :

- pas de conflits majeurs
- pas trop de cahots
- pas d'objectifs incontournables au départ
- pas d'affinités antérieures pour constituer le groupe (Collectivité)
- pas de vote
- pas de frustrations dans les décisions collectives
- pas de sentiment de ne pas être entendu

## **Le regard de la collectivité**

---

- La constitution du groupe autour du projet

## **Question n°5 : auriez vous une anecdote à raconter, illustration de ce qui s'est passé au cours de ce travail partenarial ?**

---

- Le débroussaillage :

*« passer au concret ce qui est du domaine du rêve »*

*« L'opération nidification aurait pu être considérée comme loufoque, et finalement très bien accueillie ».*

- *« impressionnés par l'historique et le chemin parcouru depuis 2013 »*
- *« Pas particulièrement mais j'ai le souvenir de nombreux moments conviviaux et de fous rires »*
- projet suffisamment dynamique, vivant, motivant...pour me faire m'éloigner de Rennes et des amis de longue date.

*“...ma motivation s'est renforcée au fur et à mesure de l'avancée du projet porté ensemble. Donc oui je quitte Rennes sachant que je vais trouver une nouvelle dynamique de vie avec le groupe, en particulier en créant et faisant vivre les espaces communs.”*

- des personnes différentes qui prennent la parole et s'expriment au nom du groupe (Collectivité)
- La réunion d'arbitrage et le choix des options, le budget est trop court !

*« Après des mois de suivi du groupe, Olivier, le monteur d'opération d'Emeraude Habitation, gribouille quelques calculs sur sa feuille, dans son coin, et propose ensuite un scénario (maintien de l'isolant métisse, des peintures naturelles, abandon des revêtements de sol écolo, maintien de la qualité de finition des coursives...). Pil poil, validé du premier coup ! »*

- La séance avec les archis pour “dessiner” le projet :

*« je me souviens de cette idée de courbe, des fils à linge suspendus, d'optimisation de la lumière (en vérifiant la course du soleil)...et puis et puis...les bâtiments de France ont débarqués! Y' a eu de la perte en ligne...seul regret pour ma part. »*

- la pose de la première pierre et la prise de parole du groupe, à 3 voix.

- Une réunion à Dol où j'ai failli repartir à Rennes,

*« ...moi et mon assistante on ne trouvait pas où se garer. Il y avait une place mais il fallait passer dans une rue très très étroite. On se voyait déjà rentrer à Rennes. En fait on a essayé et puis finalement c'est passé. »*

*« j'ai fait pratiquement une croix sur toutes mes envies....par contre j'ai découvert un groupe passionnant et très attachant. »*

## Commentaires libres

---

*« Un projet d'habitat participatif, en 2016 c'est quoi ? je n'avais pas forcément de réponse. Un projet d'habitat participatif en 2021 c'est quoi ? je pense que c'est le projet de Dol de Bretagne l'oooberge. Un projet pensé, créé, en partenariat avec des futurs utilisateurs, en partenariat avec une équipe de maîtrise d'œuvre. un projet qui est né de l'utopie d'un petit groupe de vivre différemment et de ne pas laisser son voisin seul ou au pied de l'escalier, un projet qui ose bousculer les habitudes d'un maître d'ouvrage et qui a eu de nombreuses idées innovantes (isolant biosourcé, nichoir, panneaux solaires, toilettes sèches). Enfin, un projet qui a vu le jour tout simplement et qui nous l'espérons tous sera un projet qui marche. »*

Olivier QUERNEC, monteur d'opération

*« J'espère que, après cette aventure ponctuée de péripéties, vous serez heureux dans votre projet. Le meilleur est à venir. Je serai heureux de vous retrouver pour l'inauguration ! »*

Pierre Yves BOSSE, architecte

*« C'est un bon début, qui me porte à penser que beaucoup plus de choses dans la vie courante pourraient être menées à bien avec la participation active des gens concernés, et des prises de décisions partagées. »*

*« Merci beaucoup pour tout ce travail ! »*

*« J'apprécie tout particulièrement dans cette aventure la manière dont le groupe fonctionne alors qu'il est composé de personnalités singulières venues d'horizon différents. »*

*« Bienveillance, écoute, humour...participent pleinement à la joie d'être ensemble. »*

*« Je souhaiterais que la ville de Dol se penche très sérieusement sur la densité de camions qui passent rue des Ponts et qui sont vraiment une pollution, sonore en particulier. »*

*« J'ai (PY Bosse, architecte) d'excellents souvenirs de la conduite de ce projet, en phase conception, avec mon ami Julien. »*

*« À partir d'une première rencontre faite avec le groupe en 2014, nous sommes en 2021 et une telle durée (qui pour certain·e·s est apparue plutôt courte) a été trop longue pour être au taquet en permanence ».*

*« Une autre aventure démarre bientôt, à l'emménagement. Elle devrait dé-techniciser les objets d'attention du groupe, amener un peu de légèreté, ce qui va faire du bien, parce que c'était quand même bien fatigant, cette co-conception. »*

*« Un début d'aventure qui donne envie de poursuivre et qui rassure. »*

*« J'aurais pu remplir ce questionnaire avec plus d'attentions, de temps et de précision mais l'heure c'est l'heure »*

## Le mot de la fin

Signalons ici que cette évaluation a été de l'initiative du groupe. Elle a permis de faire état d'un grande satisfaction globale de chacune des parties prenantes. Néanmoins, elle a été tardive, plusieurs années après les premiers temps participatifs, à quelques mois de l'emménagement (et dans l'euphorie qui accompagne cette perspective, et le sentiment d'avoir mené une belle aventure partenariale). Le temps aura sans doute effacé ces moments de tension, de doute, de contradictions inévitablement rencontrés par le groupe seul ou avec les différents professionnels du projet. L'aventure n'a pas été un long fleuve tranquille.

Peut-être aussi que le groupe se sera aussi "homogénéifié" avec le temps, provoquant le départ de celles et ceux se sentant trop en décalage avec les orientations collectives. Peut-être aurons nous cheminé – malgré nous – vers un groupe aux relations très pacifiées, consensuelles pour cette phase finale du projet immobilier ? L'installation prochaine ne manquera probablement pas de révéler les différences qui nous habitent, et nos intentions de les faire cohabiter.