

CHARTRE LOCALE DE L'HABITAT PARTICIPATIF SUR LE TERRITOIRE DE L'EUROMÉTROPOLE



L'Habitat Participatif est devenu une thématique porteuse de sens pour de nombreux habitants, collectivités et opérateurs immobiliers. Elle fait l'objet d'un texte de loi depuis le 14 mars 2014. Afin d'éviter tout dévoiement de son sens, et mieux protéger les habitants contre d'éventuels effets d'opportunité, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité **formaliser les engagements des acteurs impliqués dans cette nouvelle manière de construire**, sous la forme d'une charte locale de l'habitat participatif.

L'enjeu de cette charte, en dehors de limiter les effets d'opportunités foncières ou commerciales de tels projets, est à la fois de **s'assurer de l'engagement de ses signataires dans le respect des principales finalités de l'habitat participatif**, et de croiser les savoir faire développés dans ce domaine, au profit de la qualité des projets dans leur ensemble. Ce travail est le fruit d'une collaboration entre les principaux acteurs historiques de l'habitat participatif sur son territoire : la Ville de Strasbourg, l'Eurométropole de Strasbourg, le CAUE 67, la SERS, Habitat de l'III et l'association Eco Quartier Strasbourg.

TOUT SIGNATAIRE DE CETTE CHARTE S'ENGAGE :

→ à développer des projets d'habitat participatif répondant aux 3 piliers suivant :

- l'intégration des habitants dans le processus de programmation et de conception de l'opération immobilière

- la création d'espaces et d'équipements partagés

- le développement au sein des opérations de la notion de vivre-ensemble qui tend vers une répartition partagée des responsabilités et une plus grande implication des habitants dans la vie de la résidence.

→ à accepter de participer à la promotion de l'Habitat Participatif sur notre territoire (portail commun, supports de communication, rencontres publiques),

→ à mutualiser les informations relatives au développement de ces projets dans un esprit de coopération de l'ensemble des acteurs au sein du réseau local de l'habitat participatif,

→ à mettre en œuvre au sein de sa structure des moyens de capitalisation des expériences menées, dans une logique de diffusion et d'amélioration des processus au bénéfice de la qualité globale de tous les projets.

Par ses spécificités, un projet d'habitat participatif repose sur un engagement fort de chaque acteur de la chaîne de fabrication de la ville. Ces engagements peuvent varier selon les rôles endossés.

Plus particulièrement, chaque famille d'acteur du « faire ville » et de l'acte de construction s'engage dans le champ des responsabilités qui lui incombe.

LA COMMUNE S'ENGAGE :

→ à développer, dans sa politique de l'habitat, des projets d'habitat participatif dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, etc.) ou d'opérations ponctuelles,

→ à réserver en conséquence des emprises foncières spécifiques ou des bâtiments existants pour ce type de projets,

→ à animer des réunions publiques afin de faire connaître cette nouvelle manière d'accéder au logement et faciliter la mise en lien les futurs habitants,

→ à accompagner les porteurs de projets en fonction de ses possibilités,

→ à mettre en lien les différents acteurs (particuliers et professionnels) sur son territoire.

LE PROMOTEUR (PRIVÉ ET SOCIAL) S'ENGAGE :

→ à rendre les futurs acquéreurs acteurs de leur logement et de leur environnement :

- en associant le plus en amont possible une part significative des futurs habitants, individuellement et collectivement, à la conception du bâti et à la définition des espaces partagés.
- en préparant la prise en gestion de la résidence par les futurs copropriétaires (associer le syndic en amont, former les acquéreurs à la copropriété et la cogestion,...),

→ à circonscrire la présence d'investisseurs bailleurs à une part minoritaire du programme,

→ à participer au système d'évaluation partagé mis en place par le Copil,

→ à effectuer un retour d'expérience (Points positifs/négatifs, pourquoi le projet a abouti ou non)

LE BAILLEUR SOCIAL S'ENGAGE :

→ à associer le plus en amont possible les services internes concernés par le projet, notamment le service de gestion locative, pour s'assurer de la continuité et de la constance du lien établi avec les futurs locataires,

→ à reconnaître les habitants de la résidence en tant que collectif, au-delà du statut de locataire,

→ à pérenniser la démarche participative de la résidence en accompagnant les locataires pour s'approprier la dynamique de cogestion, et en facilitant l'intégration de nouveaux locataires,

→ à participer au système d'évaluation partagé mis en place par le Copil,

→ à effectuer un retour d'expérience
(Points positifs/négatifs, pourquoi le projet a abouti ou non)

L'AMÉNAGEUR S'ENGAGE :

→ à étudier la faisabilité, sur chaque opération d'aménagement prévoyant de l'habitat, de réserver un ou plusieurs terrains pour des opérations d'habitat participatif,

→ à travailler avec des urbanistes-conseils sachant appréhender les spécificités des projets d'habitat participatif (cf. engagements des architectes),

→ à mettre en œuvre les moyens nécessaires (y compris en termes de délai) pour permettre l'aboutissement de ces projets, notamment :

- en assurant une communication pédagogique et itérative sur le projet permettant de susciter l'intérêt des particuliers
- en prévoyant un découpage foncier adapté aux spécificités des projets d'habitat participatif, notamment qui ne recourent pas aux macro-lots,
- en mettant en place un processus de sélection transparent avec un cahier des charges adapté aux opérations d'habitat participatif, notamment en termes de planning et de prescriptions architecturales et/ou environnementales.
- en assurant, le cas échéant, un accompagnement personnalisé pour les groupes d'autopromotion dans les différentes étapes de leur projet,
- en effectuant un retour d'expérience (points positifs/négatifs, pourquoi les projets ont abouti ou non).

L'ARCHITECTE S'ENGAGE :

→ à respecter l'esprit des projets par une écoute attentive et compréhensive,

→ à faire preuve d'ouverture d'esprit et rechercher les compétences nécessaires pour la réussite du projet,

→ à former et accompagner les porteurs de projets "habitants" afin de les rendre le plus acteurs possibles dans leurs arbitrages en tant que maître d'ouvrage ou contributeurs associés à la conception.

→ à être force de proposition pour concilier au mieux les intérêts des différentes parties prenantes (futurs habitants, maître d'ouvrage, futur gestionnaire, etc.)

L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE S'ENGAGE :

→ à se positionner en tant que conseil au service du groupe, pour lui permettre la meilleure compréhension des montages immobiliers possibles.

→ à jouer un rôle vigilance et d'alerte auprès du groupe sur la faisabilité du projet et la dynamique collective au sein du groupe,

→ à assurer des tâches opérationnelles, administratives, techniques et de représentation dans la limite des attributions données par le groupe en qualité de maître d'ouvrage.

L'ASSISTANT À MAÎTRISE D'USAGE S'ENGAGE :

→ à accompagner l'opérateur dans la formulation de ses ambitions en terme de participation,

→ à mettre en place un processus permettant de faire s'exprimer les attentes et besoins individuels et collectifs, dans un cadre propice à la bienveillance, tout au long du projet.

→ à faire monter en compétences, en terme de participation, l'opérateur et les membres du groupe d'habitants.

→ à s'assurer de la meilleure autonomie possible du groupe d'habitants au terme de son accompagnement (aussi bien dans la gestion du groupe que dans la gestion du bâti).

Les 3 piliers de l'Habitat Participatif

