

Habitat participatif, le suivi qui change tout

Co-construction > ICEO accompagne les futurs propriétaires dans leurs projets d'habitat participatif. Exit charge mentale et prise de risque, la structure se charge de tout... ou presque !

Mener à bien un projet d'habitat participatif nécessite souvent une volonté de fer et l'acquisition de nombreuses compétences pour les futurs habitants. Coordination des différents projets de vie, réunions régulières, avances de frais, dialogue avec les architectes, demande du permis de construire, création d'une structure juridique, suivi du chantier... Les étapes avant d'arriver à la livraison d'un habitat participatif sont multiples. De quoi se décourager ? Pas pour tout le monde, si l'on en croit les chiffres de l'association Habitat Participatif France qui recensait plus de mille projets en cours en septembre 2023, dont une quinzaine dans la région angevine.

Promoteur de l'économie sociale et solidaire, l'organisme nantais ICEO accompagne aujourd'hui quatre projets en développement : deux à Angers, un à Beaucouzé et un aux Ponts-de-Cé. Ils regroupent une soixantaine de logements participatifs. Parmi eux, l'un est réservé à Céline, 44 ans, bientôt habitante du programme Oikio, dans le quartier des Échats à Beaucouzé. « Nous arrivons aujourd'hui à l'étape des travaux pour une livraison prévue début 2026, raconte la future propriétaire, actuellement locataire d'un logement à Saint-Mathurin-sur-Loire. Après l'échec d'un premier projet en 2018, je ne me serais pas lancée seule sans un accompagnement professionnel. C'est un travail immense pour les groupes qui font ça en autopromotion ! »

Sécuriser le projet

L'équipe d'ICEO assure un parcours sécurisé dans lequel les personnes intéressées ne s'engagent financièrement que quand le prix est fixé. « On porte le risque financier et juridique, explique Éric Gérard, fondateur d'ICEO et ancien directeur d'une coopérative HLM. Mais les habitants



L'îlot participatif du programme Oikio aux Échats, écoquartier de Beaucouzé, a été conçu avec les habitants.

sont associés à l'opération dès le départ. » Offrant seize logements en habitat participatif et vingt-sept logements classiques sur plan, Oikio est un programme mixte.

« Sur la partie participative, douze habitants sont là depuis le début en 2021 ! Il faut compter quatre ans entre les premières rencontres et la livraison et une cinquantaine de réunions et ateliers au fil du projet. » Pour les habitants, l'investissement se mesure ainsi en temps passé. « Tout ce processus est passionnant, convivial et très motivant ! Nous apprenons au fur et à mesure les étapes d'une construction immobilière : on participe à des ateliers de définition de nos envies en termes d'espaces partagés, de création des plans de nos habitations, de définition du cadre juridique ou de fonctionnement d'une copropriété, énumère

Céline. Heureusement, l'administratif et le suivi de chantier sont assurés par l'architecte et ICEO. »

Dynamique de groupe

Pour ICEO, l'enjeu est aussi de créer une dynamique de groupe qui durera dans le temps. « Cette démarche participative transforme les gens, estime Éric Gérard. Elle nécessite d'acquérir des outils de fonctionnement en collectif, sur la base du consentement, et des techniques de gouvernance : des ateliers sont dédiés à ça pour que le groupe devienne autonome ! » En jeu ? La gestion commune d'une maison partagée de 50 m² avec une buanderie et la définition de valeurs communes. « Nous sommes sept foyers, regroupant treize personnes, décrit Céline. Il y a des profils très différents : des familles avec enfants, des retraités, des personnes seules. On s'est mis d'accord sur des valeurs cohérentes, dont découlent nos envies de mutualisation d'espaces, mais aussi d'entraide et de partage de matériel et de connaissances. » Au-delà

des temps de réunions, le groupe se réunit régulièrement pour des temps conviviaux : une étape essentielle au futur vivre ensemble.

La ville durable

Cette co-construction de l'habitat produisant des logements abordables (sous plafond de ressources) est un moyen pour ICEO de défendre ses propres valeurs : « Nous souhaitons participer au développement de villes durables, inclusives et co-construites, où les biens sont accessibles, la mixité sociale réelle et l'empreinte environnementale réduite. Tout cela pour 2 700 euros/m², incluant la maison commune. » Malgré ce prix resserré, les bâtiments portés par l'entreprise sont 35 % plus performants que ce que demande la RE2020 en matière d'énergie et 87 % moins émetteurs que la norme pour les émissions de GES. À Beaucouzé, quatre logements cherchent encore preneurs.

Juliette Cottin



L'assistant à maîtrise d'ouvrage Echafauder organise certains ateliers, dont celui de co-conception avec les architectes et les habitants.

Conservation de la vocation sociale

Pour éviter la spéculation foncière, les futurs habitants d'Oikio, à Beaucouzé, ont fait le choix d'un achat en bail réel solidaire (OFS-BRS), avec une TVA à 5 % au lieu de 20 %. Ils sont ainsi propriétaires de leur logement, mais locataires du terrain qui appartient à un organisme foncier solidaire, en échange d'une redevance

mensuelle de 1 €/m². Signé pour 90 ans, ce bail engage à une revente au prix d'achat du terrain, seulement majoré du taux d'inflation. L'objectif est de garantir le prix abordable et le plafond de ressources sur plusieurs générations, en maîtrisant la spéculation sur toute la durée de vie du bâtiment.