

3 BOÎTE À OUTILS DES COMMUNS DE L'AMÉNAGEMENT

Bloc d'annexes n°1



Axès, Logeo Seine, Le Havre, 25 avril 2023

Credits : Logeo Seine

3.1 MODE D'EMPLOI DE LA BOÎTE À OUTILS

Les échanges conduits pendant les ateliers et entre ceux-ci ont permis de collecter plus d'une trentaine de documents, organisés ici sous forme de boîte à outils.

Les outils sont classés selon leur *échelle d'application* (bâtiment, aménagement, ou multi-échelle), *l'étape du projet* adressée par l'outil (programmation, conception, accompagnement des usages, ou général...), et enfin la *nature de l'outil* : pour comprendre (fiche projet, note d'analyse juridique ; ou pour faire (cahier des charges, fiche de poste, ...).

Pour faciliter la lecture, des pictogrammes symbolisent ces différentes caractéristiques :

Echelle d'application de l'outil



Multi-échelle



Bâtiment



Aménagement

Etape du projet adressé par l'outil



Général



Programmation



Conception



Accompagnement des usages

Nature de l'outil



Comprendre



Faire

Enfin, pour les rendre plus parlants, les outils sont décrits par :

- Des **cas d'usage** (par exemple : « Je souhaite objectiver l'impact d'un commun, mais je ne dispose pas de repères permettant de le faire »),
- Leur **contenu sommaire** (par exemple : « Expérimentation dans six collectivités de nouvelles métriques et comptabilités valorisant les enjeux éco-sociaux... »).

Étape	Cas d'usage	Lien vers le fichier
	Évolutions sociétales et nouveaux besoins des usagers : Comment réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes ? Je souhaite disposer d'une vision large des problématiques de logement induites par les nouveaux modes de vie. Cette étude de l'ESSEC pour Quartus donne des premières réponses éclairantes.	230802 QUA Réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes
	Nouvelles formes d'habitats partagés : Répertoire des projets associatifs soutenus par le programme Habitat 2022 de la Fondation de France Je cherche à disposer d'un panorama des projets associatifs d'habitat, et des solutions - notamment de mutualisation - qu'ils comportent, ce répertoire est fait pour moi ! Les projets sont présentés selon trois thématiques : Des solutions de logements (colocation temporaire, hébergement citoyen solidaire, auberge, etc) pour personnes vulnérables (SDF, réfugiés, victimes de violences conjugales, mineurs non accompagnés, jeunes et travailleurs précaires, résidents d'habitats insalubres) Des dynamiques citoyennes proposant de nouvelles formes de gestion pour l'habitat (gestion autonome des communs, habitat léger, construction participative) et de nouvelles formes d'habitats partagés et solidaires Des initiatives dans des territoires urbains et ruraux en transition et/ou en tension	230228 FDF Répertoire Projets Programme Habitat 2022
	Lien entre commun et territoire : "Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne" Je cherche à conforter ma compréhension des liens entre les communs et leurs territoires d'implantation ? Cette publication offre une vision large et illustrée des liens possibles.	230804 Les communs et l'initiative citoyenne
	Gérer un commun : Note de comparaison technico-juridique des montages possibles pour les communs Je suis un.e aménageur.se, et mon concédant me demande de proposer une forme de gouvernance pour la propriété et la gestion d'un commun. Pour m'aiguiller dans ce choix, cette note propose une grille de lecture comparative entre les deux structures juridiques : les SCIC et les ASL.	230115 BONG note gouvernance des communs v5



ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES ET NOUVEAUX BESOINS DES USAGERS :

Comment réinventer la conception, l'utilisation et la
gestion des parties communes ?

- ➔ Je souhaite disposer d'une vision large des problématiques de logement induites par les nouveaux modes de vie. Cette étude de l'ESSEC pour Quartus donne des premières réponses éclairantes.

**MEMOIRE ESSEC 2023
« EVOLUTIONS SOCIETALES ET NOUVEAUX BESOINS DES
USAGERS : COMMENT REINVENTER LA CONCEPTION,
L'UTILISATION ET LA GESTION DES PARTIES
COMMUNES ? »**

DIGEST
DU 15.06.23

« La vie ne s'épanouit que dans la mesure où s'accordent les deux principes contradictoires qui régissent la personnalité humaine : l'individuel et le collectif [...] Un plan est sage lorsqu'il permet une collaboration fructueuse tout en ménageant au maximum la liberté individuelle. Rayonnement de la personne dans le cadre du civisme. »

Le Corbusier, 1923

Problématique : Evolutions sociétales et nouveaux besoins des usagers : comment réinventer la conception, l'utilisation et la gestion des parties communes ?

Le contexte socio-économique et urbain de la fabrique de la ville et immobilière

- Une évolution du contexte socio-économique avec aujourd'hui **une économie de services (tertiarisation) qui représente 80 % des emplois** sur le marché du travail, contre 37 % en 1950
 - Un changement démographique avec **20 % de la population française âgée de + 75 ans** contre 7 % en 1950
 - Une part des ménages unipersonnels en croissance : 37 % en 2021 contre 20 % en 1962
- ➔ Une évolution de la structure démographique et socio-économique tandis que **nous vivons dans les mêmes bâtiments et mêmes villes qu'il y a 60 ans** : 56 % de l'immobilier résidentiel en France a une date d'achèvement antérieure à 1974

Dans les villes :

- Fin de l'exode rural après 1975 : aujourd'hui, **81% de la population vit en espace urbain ou périurbain**
- Augmentation dans le temps du taux de motorisation des ménages urbains ou périurbains : importance de la voiture individuelle

= des problématiques de gestion de flux et des changements d'allocations socio-spatiales +
réémergence des **problématiques de congestions urbaines**

Une vague de **spécialisation des quartiers avec les QCA, La Défense, les villes nouvelles**. Des lieux mono-usages qui sont largement remis en question car ils ne semblent *"plus répondre aux modes de vies actuels, où vie professionnelle et personnelle ont tendance à se mélanger de plus en plus"* (La Défense : Vers un quartier d'affaires à haut niveau de services – Agence François Leclercq, 2016)

- ➔ Un **phénomène récent de rééquilibrage, d'hybridation et de mixité des usages voire de réversibilité pour optimiser les ouvrages immobiliers.**

Observatoire du logement (2019) : la surface moyenne par personne a progressé de 64% depuis 1984 (passant de 31m² par personne en moyenne en France) à plus de 51m² en 2010.

Sur la même période, la surface moyenne par logement en m² n'a augmenté que de 13%.

- Une **individualisation progressive** de la structure des ménages dans la société française
- Emergence de quartiers sur le modèle de la banlieue pavillonnaire : la maison individuelle comme aboutissement
- Une perception dégradée des espaces communs

Mais aujourd'hui, tout est requestionné avec les enjeux de désartificialisation des sols, de limitation de l'étalement urbain, de la réduction de l'usage et de la place de la voiture dans les villes...

Les nouvelles tendances sociétales

- **Prise de conscience grandissante et volonté collective de vouloir préserver la planète :**
en 2021, 72 % des Français mobilisés en faveur de la consommation responsable (étude Ademe)
- Secteur du bâtiment : 44 % de l'énergie consommée en France (transports : 31 %) avec 123 millions de tonnes de CO₂ émises chaque année.
□
- **Evolution des mobilités :**
 - Augmentation et intensification des transports en commun
 - Mesures prises contre la circulation automobile (ZFE)
 - Dispositifs financiers et aménagements urbains en faveur du vélo
- **Essor du télétravail**
 - En 2017, seulement 3 % des salariés télétravaillaient au moins 1 fois/semaine
 - Post Covid, 8/10 travailleurs souhaitent continuer à télétravailler au moins 1 fois/semaine
- Baisse des besoins des entreprises en termes de surfaces
- Généralisation des open spaces et flex-office pour une optimisation immobilière et une meilleure collaboration entre les salariés
- **Digitalisation :**
 - 78 % des foyers français possèdent au moins un objet connecté (étude Gfk) et le **concept de « maison connectée » séduit 75 % des Français.**
 - Nouvelles générations familiales avec les nouvelles technologies, elles s'attendent donc à des environnements intelligents et connectés, à la maison et au bureau avec des avantages aujourd'hui reconnus en termes de sécurité, de gain de temps et d'économies d'énergie.
- Des technologies qui ont un intérêt pour l'utilisation et la gestion des espaces communs (réservation simplifiée, maintenance prédictive) et selon une étude de JLL, réorganisation

des bureaux avec digital et espaces communs = augmentation de 5 à 10 % du taux d'occupation.

La méthode de travail des étudiants

- **Qualitative** : entretiens avec des professionnels, étude de la littérature et état de l'art
- **Quantitative** : réalisation d'une **enquête autour des besoins et intentions en termes d'espaces communs. 108 répondants** avec deux biais : étudiants et cadres sup (questionnaire envoyé aux étudiants de l'ESSEC et chez Quartus) dont il est tenu compte dans l'analyse des résultats. La sur-représentativité des étudiants (50% des répondants) = générations futures auxquelles on s'adresse dans nos projets.

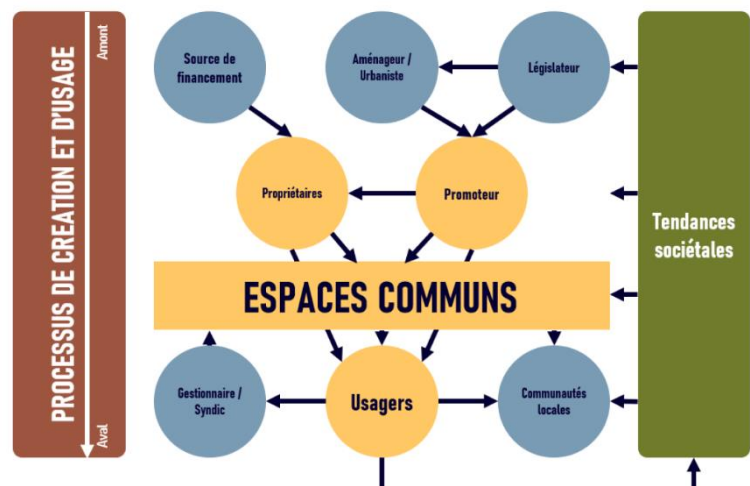
□

Que sont les espaces communs ?

- A la croisée des espaces au sein de l'immeuble et font le lien entre les usagers,
- Sont globalement situés à des localisations encourageant le flux et font le lien entre la propriété et le monde extérieur,
- Définis souvent très en amont, et font donc le lien entre les parties prenantes les plus en amont (le législateur, le promoteur, l'investisseur), et les parties prenantes les plus en aval (les usagers ou les communautés locales en bénéficiant).
- Des espaces souvent proposés au-delà du réglementaire qui « dégradent » le ratio surface habitable sur surface de plancher, surface difficilement rentabilisée (souvent la première à être réduite dans le bilan avec la pression foncière et la hausse des coûts de construction)
- Des lieux qui rendent service à la communauté, un lieu de vie où se croisent les populations, création de lien social, de moments d'échanges et de partage et répondent à une demande en services

Qui sont les parties prenantes dans les espaces communs ?

- **Le législateur** : pose le cadre légal immobilier et notamment des espaces communs « obligatoires »
- **L'aménageur** : décide des croisements sociaux, économiques et culturels souhaités sur son territoire
- **Le promoteur** : a la responsabilité de la bonne réalisation des lieux et des conditions de leur bonne



gestion/utilisation en anticipant les besoins des usagers

- **La copropriété - ASL/investisseur** : pouvoir sur la pérennité des espaces commun
- **L'usager** : le bénéficiaire de ces espaces, non perçus comme une perte de surface mais comme un gain à ses propres besoins
- **Les communautés locales** : réseaux de voisinage, associations, etc qui donnent de la vie à ces lieux, qui créent un espace-lieu entre l'espace public et l'espace privé
- **Les gestionnaires/syndics** : composantes administratives, financières, travaux et contentieux/médiation dans la gestion de l'immeuble. Un acteur qui peine à se renouveler pour la gestion des espaces communs.

Acteur	Avantage des espaces communs
Législateur/Aménageur	- Cadre légal qui doit être le reflet de la société, a intérêt à faire évoluer les espaces communs réglementaires en synergie avec l'évolution des tendances sociétales - Promotion du bien-être et de la cohésion sociale au cœur des stratégies des acteurs territoriaux
Promoteur	- Répondre à la demande du marché / adéquation aux besoins des usagers - Valeur ajoutée pour l'actif, renforcement de son attractivité - Différenciation concurrentielle
Propriétaire	- Demande du marché : locataires résidentiels et tertiaires avec appétence pour les espaces communs - Valorisation de l'actif (prêts à payer un loyer plus élevé pour avoir plus de services, moins de vacance) - Différenciation concurrentielle : un marché de plus en plus concurrentiel dans lequel il faut savoir se distinguer
Usagers	- Confort et commodités : améliorer l'expérience des habitants et usagers et faciliter leur quotidien - Interactions sociales : création de liens entre les usagers mais aussi renforcement d'appartenance au bien immobilier, mixité des populations et des profils
Syndics/gestionnaires	- Gestion proportionnée : adaptation des lieux et services aux populations habitantes ou salariée - Satisfaction des occupants : une image renouvelée du métier

Les résultats de l'enquête et ses enseignements

- 75 % des répondants résident en centre-ville
 - **Dont une majorité possède peu, voire pas, d'espaces communs**
 - Les espaces communs fréquents sont « réglementaires » : parking et local vélos → **tendance à prévoir : une inversion de la surface allouée entre les deux espaces, moins de parking au profit du local vélo** étant donnée la modification des habitudes de mobilité.

Les espaces communs les plus désirés :

- La salle de sport
- Le jardin partagé
- Le local vélo ++

Concernant les sanitaires et buanderies, les usagers en préfèrent un usage exclusif. → **Importance de l'intimité en France.**

La cuisine partagée : en France, un lieu central dans le logement, multi usages. Chaque individu a ses propres normes et habitudes en matière de cuisine et craint le manque d'hygiène, on ne relève pas d'envie particulière pour cet espace.

Localisation des espaces communs :

- Majorité des répondants **souhaitent des espaces communs chez eux ET au travail**, mais pas les mêmes parfois...
 - Salle de sport : plutôt chez soi pour préserver son intimité
 - Conciergerie et réception de colis : plutôt chez soi
 - L'espace de convivialité : chez soi pour pouvoir organiser des événements entre voisins ou en famille
 - Coworking : plutôt au travail avec l'envie de ne pas mêler vie pro et perso chez soi
 - Bornes de recharge électriques (pas un espace en soi mais un service très attendu)
 - Des jardins, des patios, des terrasses aménagées au bureau pour favoriser l'échange, la détente et pouvoir organiser des activités informelles
- Globalement **une très grande appétence pour les services et lieux communs mais une réticence à intégrer des espaces communs « intimes » sur le lieu de travail**
- Chez soi, un désir pour des **espaces communs fonctionnels, agréables et propices aux rencontres** et échanges entre résidents
- Une **envie forte de partager plus qu'un espace de travail** avec ses collègues, à la recherche des interactions sociales

Des modes de vie qui évoluent avec des produits immobiliers qui développent le « commun » comme fer de lance de leur offre

- **Le coliving** : place les espaces communs au centre du projet – étude Mazars qui recense **14 500 lits en coliving en 2023 contre 2 600 en 2020**. Un essor de cette typologie

d'actifs pour les jeunes actifs, professionnels en mission, particuliers en transition, de 18 à 40 ans.

- **Le Built-to-Rent** : privilégie l'usage à la propriété et des usagers qui accordent plus d'importance à **des logements flexibles, bien entretenus, offrant des services, lieux et équipements communs adaptés à leur style de vie.**
- **L'Hospitality Management** : une gestion quasi hôtelière des lieux et services communs au service de la copropriété ou de l'ASL. **Un coût humain également réparti dans les charges et la création d'une communauté habitante qui s'investit dans son immeuble.**

Les clés de réussite pour une bonne conception, utilisation et gestion des espaces communs

1. **Une image des espaces communs à transformer** : améliorer l'image que les usagers en ont pour renforcer leur confiance
2. **Une communication transparente sur les avantages et mesures prises pour assurer la qualité des espaces communs**, en favorisant un dialogue ouvert avec les résidents et en veillant à une gestion efficace et responsable de ces espaces. Une pédagogie à mettre en place pour faire adhérer au modèle des communs.
3. **Un processus participatif** dans le dessin et la conception des espaces communs : consultation et concertation avec les futurs usagers pour bien définir la destination de ces lieux, gage de leur utilisation et de l'engagement de tous dans la gestion = **la reconnaissance des savoirs et expertises des usagers par la co-crédation.**
4. **Une rentabilité des espaces à imaginer par la chronotopie** : louer les espaces à des entreprises, des privés ou des associations en dehors des horaires d'utilisation habituels pour optimiser le remplissage de l'espace, sa consommation d'énergie. Permet d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes et de réduire la nécessité de nouvelles constructions.
5. **Une hybridation des lieux** : croisement des populations et des flux, **changement de destination dans le temps, réversibilité des usages** dans un espace. La **flexibilité et modularité** des espaces semblent être un garant de leur utilisation optimisée ainsi qu'une capacité à répondre aux évolutions sociétales et donc aux besoins des usagers sans transformation lourde puisque le changement a été anticipé.
5. **La digitalisation comme outil** de réservation et de gestion des espaces pour en faciliter l'utilisation : service moins cher que la gestion présentielle des lieux et qui rassure par la traçabilité et la sécurité

6. Une prise de conscience chez le promoteur où **l'espace commun est placé au cœur de l'habitat**, où les espaces sont précisément identifiés dans l'opération et sont concrètement budgétisés dans le bilan de l'opération = une vision de long terme qui **place les « commons » comme lieux essentiels vecteurs de valeurs**.

7. Une nécessaire évolution du cadre légal : les **modes de gestion des espaces communs**, définis en France notamment par la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont **en décalage avec les besoins des utilisateurs**. Les contrats signés auprès des syndic ne permettent pas forcément d'obtenir un tel **niveau de prestations ou d'innovations en termes d'espaces communs attendu par les usagers**.



NOUVELLES FORMES D'HABITATS PARTAGES :

Répertoire des projets associatifs soutenus par le programme
Habitat 2022 de la Fondation de France

➡ Je cherche à disposer d'un panorama des projets associatifs d'habitat, et des solutions - notamment de mutualisation - qu'ils comportent, ce répertoire est fait pour moi !

Les projets sont présentés selon trois thématiques :

- ☐ Des solutions de logements (colocation temporaire, hébergement citoyen solidaire, auberge, etc) pour personnes vulnérables (SDF, réfugiés, victimes de violences conjugales, mineurs non accompagnés, jeunes et travailleurs précaires, habitats insalubres)
- ☐ Des dynamiques citoyennes proposant de nouvelles formes de gestion pour l'habitat (gestion autonome des communs, habitat léger, construction participative) et de nouvelles formes d'habitats partagés et solidaires
- ☐ Des initiatives dans des territoires urbains et ruraux en transition et/ou en tension

Projets soutenus par le programme Habitat Année 2022

Appel à projets / Appel à initiatives

**« Co-opérons pour habiter nos territoires,
de nouvelles solutions d'habitats pour les plus fragiles ».**



Ces projets ont été classés selon 3 axes en lien avec le programme : « Habitat et vulnérabilité », « Des dynamiques d'habitants pour se loger autrement », et « Des territoires solidaires ».

Le signe * indique les projets émergents soutenus dans le cadre d'un appel à initiatives.

Habitat et vulnérabilité

SITUATION DES PERSONNES MAL-LOGEES, EN BIDONVILLES, SQUATS, MIGRANTS, EN GRANDE PRECARITE

■ Depaul France

De la rue au logement (Paris et 1^{ère} couronne) – L'association met en place un partenariat avec l'organisme SIPRHEM, créée en 1993 par des associations d'insertion, afin de développer une hôtellerie sociale sur Paris et les départements de la 1^{ère} couronne. Le projet consiste en la transformation de chambres hôtelières en petits studios autonomes offrant ainsi un logement pérenne à des personnes vivant actuellement dans la rue. Ses membres, rattachés au mouvement SOLIHA, ont constitué l'association SEDES pour assurer une gestion locative adaptée et développer le projet associatif. Elle gère actuellement 10 hôtels représentant 341 logements (SIPRHEM est propriétaire des fonds de commerce et de certains murs). Ce projet de partenariat entre Depaul France et SIPREM-SEDES vise à prendre en compte toutes les difficultés pouvant être rencontrées dans le processus de relogement : les personnes accueillies choisissent leur logement et sont accompagnées par un ensemble de partenaires sociaux et médicaux dans les modalités financières de leur accès au logement et dans leur réinsertion.

■ Réfugiés Bienvenue

Maisons Réfugiés Bienvenue (Ile-de-France) – L'association développe depuis 2021 un nouveau format d'hébergement collectif pour les bénéficiaires : les Maisons Réfugiés Bienvenue. Ces colocations solidaires accueillent gratuitement trois à quatre personnes détenant une protection internationale et une à deux personnes françaises, toutes précaires et sans solution d'hébergement, pour un total de quatre à six places d'hébergement et une durée minimale d'hébergement de douze mois. Ces hébergements sont administrés par Réfugiés Bienvenue en partenariat avec des associations spécialisées dans l'orientation et l'insertion professionnelle. Toutes les personnes accueillies sont suivies individuellement par un travailleur social de l'association et engagées dans un parcours personnel d'accès à l'emploi. En effet, les Maisons Réfugiés sont construites pour l'accès à l'emploi de leurs bénéficiaires. Ceux-ci s'orientent ensemble vers un même secteur d'emploi attaché à chaque maison : BTP, restauration, logistique, artistique. Grâce à l'expertise conjointe de Réfugiés Bienvenue et de ses partenaires, les maisons permettent un accès rapide à l'emploi pour ses bénéficiaires ainsi que l'accès à l'ensemble de leurs droits, du fait de la stabilité et la sécurité offerte par l'hébergement. Elles viennent donc renforcer l'offre d'hébergement solidaire de l'association dans un même environnement d'interculturalité et de gratuité.

■ Revivre

L'hébergement citoyen et le logement en réseau associatif en faveur des demandeurs d'asile et des réfugiés (Ile-de-France) – Revivre accompagne des exilés et leurs familles en France. Cet accompagnement est global : demandes d'asile, cours de français, activités

culturelles et d'intégration sociale, logement. L'accompagnement au logement se décline en deux missions : animer et développer un réseau d'hébergeurs privés (une soixantaine actuellement), accueillant chez eux un ou plusieurs demandeurs d'asile ou réfugiés statutaires, gratuitement, pour quelques mois ; rendre possible l'accès pour quelques années à des logements « passerelle » pour les réfugiés statutaires grâce à un soutien financier et des partenariats avec des bailleurs sociaux, des associations et quelques propriétaires privés. Disposer d'un toit stable est essentiel pour ces réfugiés après de longues années d'errance et de traumatismes.

■ SINGA

Lancement de « j'accueille » dans de nouvelles villes (Lille, Grenoble, Bordeaux, Nantes, Marseille) – Cette association spécialisée dans l'intégration des personnes réfugiées et migrantes. Depuis 2015, l'association développe son réseau d'accueil de personnes réfugiées chez les particuliers (accueils de 3 à 12 mois). Après plus de 15 000 propositions d'accueil à travers la France et plus de 700 personnes réfugiées accueillies, « J'accueille » a développé une ingénierie et une expertise reconnue par les acteurs du monde associatif qui le reproduisent et par les institutions (Ministère du logement, DIHAL, DGCS ou encore municipalités) et les entreprises qui accompagnent son développement. « J'accueille » est un accélérateur d'intégration. Les personnes réfugiées participant au programme rencontrent des français qui partagent leur quotidien. L'immersion culturelle favorise l'apprentissage de la langue et des codes socio-culturels, et la rencontre en favorise le développement de réseau social et professionnel. 44,2% des accueillis trouvent un emploi au cours de leur accueil, 42% reprennent des études ou suivent une formation professionnelle et plus de 70% accèdent à une solution de logement autonome. Au vu de la réussite du programme, du nombre de propositions d'accueil dans les grandes villes et de l'accueil des personnes réfugiées venant d'Ukraine. Ce projet vise au déploiement du programme dans 5 nouvelles villes.

■ Caracol

Colocation temporaire et mixte (Lyon métropole) – L'association développe des colocations interculturelles où habitent ensemble des personnes ayant le statut de réfugié et tout public rencontrant des difficultés dans l'accès au logement ou ayant vocation l'intégration de ce public. Caracol a été sollicité en 2021 par la ville de Lyon et par la Métropole du Grand Lyon pour mettre en œuvre deux occupations temporaires. Le premier projet concerne la création d'une colocation pour 26 personnes dans le 2ème arrondissement de Lyon aux côtés de la ville et du Centre Communal d'Action Social (CCAS). Le deuxième projet est le lancement d'une colocation pour 5 personnes à Tassin-la-Demi-Lune. Ces projets s'appuient respectivement sur l'occupation d'un ancien hôtel et sur l'occupation d'un pavillon appartenant à la Métropole du Grand Lyon. Ces projets de 36 mois chacun sont menés en partenariat étroit avec Habitat & Humanisme Rhône pour le suivi social des résidents qui cherchent à compléter les leviers d'action en matière d'habitat temporaire et d'accueil des personnes réfugiées. Un des axes d'innovation est le choix d'intervenir spécifiquement auprès de personnes réfugiées, en partant du constat que ces personnes sont souvent confrontées à des ruptures de parcours au moment de l'obtention de leur statut. La mixité poussée de ces colocations, en termes de statut administratif, d'origine ou de genre, est également un facteur d'innovation. De nombreux dispositifs privilégient en effet une logique de publics homogènes, qui répond à notre sens imparfaitement à l'enjeu d'inclusion des réfugiés par une socialisation élargie. Enfin, le fait d'intervenir sur un patrimoine intercalaire, avant travaux ou démolition, apparaît comme une solution originale et complémentaire des dispositifs dit de logement temporaire, notamment intermédiation locative.

■ Cent pour un toit

De nouveaux appartements pour les jeunes exilés de l'Aide sociale à l'enfance (Saône-et-Loire) – L'association loue à des bailleurs privés des appartements afin de proposer un logement provisoire à des personnes et familles vulnérables sans solution d'hébergement. Dans le cadre de ce projet, il s'agira de louer 9 appartements supplémentaires pour héberger 24 jeunes migrants mis à la rue après un passage à l'Aide Sociale à l'Enfance (après 18 ans). Cette situation leur fait perdre la possibilité

de continuer leur formation d'apprentis. Cet hébergement temporaire leur permet de continuer, de trouver un employeur en alternance et d'obtenir de la Préfecture un récépissé de demande de titre de séjour. Cet hébergement permet de former des jeunes compétents dans les métiers en tension dans le bâtiment, la restauration et l'hôtellerie notamment, dont les employeurs ont un besoin urgent. Le fonctionnement de l'association étant totalement assuré par le bénévolat, elle cherche à trouver 600 donateurs, 48 bénévoles accompagnants et constituer un fonds de garantie pour ces nouveaux appartements. L'aide de la Fondation de France est destinée à constituer ce fonds de garantie et former les bénévoles au recrutement de donateurs et d'accompagnants.

■ Soutien Migrants Redon

Un projet immobilier citoyen et solidaire (Redon – 35) – L'association a pour but d'accompagner les individus et familles menacés d'expulsion ou de reconduite à la frontière dans tous les aspects de leur intégration en France. Face à l'impossibilité de trouver des logements pour certaines familles de migrants sans logement à Redon, une cinquantaine de particuliers, mobilisés par l'association porteuse du projet, ont décidé de constituer une société citoyenne pour investir dans un immeuble. Celui-ci est en cours d'acquisition car il représentait une opportunité unique après une année de recherche. Il est situé à proximité du centre-ville de Redon et disposant d'un terrain arboré de 2000 m², permettant l'aménagement de 6 logements indépendants avec des espaces communs, en particulier une buanderie et des locaux techniques ou de stockage, permettant de favoriser le lien social entre les habitants. 2 logements seront destinés à des familles de migrants, 2 à d'autres publics en précarité (dont par exemple un jeune dans un studio) et 2 à des familles du territoire, de façon à créer une mixité culturelle, sociale et économique. Toutefois, le projet a pris une telle ampleur par rapport à l'idée de départ qu'il est nécessaire pour l'association de faire appel à différents professionnels pour le mener à bien : conseils juridiques, rédaction de documents, constitution de dossiers, recherche de partenaires, études préliminaires, animation et suivi général du projet. Le soutien apporté par la Fondation de France est ainsi destiné à la structuration et au cadrage du projet.

■ Caracol

Quand l'habitat temporaire toulousain se met au service de la mixité et l'innovation sociale (Toulouse) – Et si l'habitat temporaire permettait de tester de nouvelles formes de solidarités ? L'association développe des colocations interculturelles où habitent ensemble des personnes ayant le statut de réfugié et tout public rencontrant des difficultés dans l'accès au logement ou ayant vocation l'intégration de ce public. Caracol travaille depuis 2019 à Toulouse sur un pavillon de 6 places en partenariat avec la Mairie et Habitat et Humanisme Midi-Pyrénées. En 2021, Caracol a été sollicité par Novaxia pour développer un programme d'habitat solidaire de 3 000 m² à Jolimont, accueillant 63 personnes d'horizons et cultures différentes. Parmi eux, 4 personnes handicapées sont accompagnées par l'Esperluette. Ce projet s'adresse aux personnes réfugiées statutaires (protection internationale ou protection subsidiaire), aux personnes locales (français ou ressortissants européens installées depuis longtemps sur le territoire Toulousain) et à des personnes en situation de handicap. Des espaces communs permettent aux habitants des deux colocations de se retrouver et de proposer des activités. Plusieurs associations et bénévoles y proposent également des ateliers (cours de français, danse...). De véritables espace-temps de coopération. La mixité du public accueilli constitue une première en terme d'habitat inclusif et permet de préfigurer un projet pérenne porté par Habitat et Humanisme et l'Esperluette sur l'éco-quartier Guillaumet. Ces opérations, au-delà d'être une réponse aux difficultés d'accès au logement, permettent de tester des modèles de mixité sociale apprenants. Par conséquent, il s'agira de soutenir les implications existantes (habitanes, bénévoles, partenaires); de capitaliser sur ces expériences, de réaliser une mesure d'impact, d'émettre des recommandations; de contribuer à la création de l'antenne locale; de développer une nouvelle antenne sur Toulouse, et de contribuer aux 2 opérations en cours avec un objectif de 180 logements sur 3 ans.

■ Toit à moi

Mal-logement en milieu rural (Arize-Lèze – 09) – Toit à moi aide des personnes sans-abri à sortir durablement de la rue. Face au besoin croissant de solutions alternatives à l'hébergement d'urgence et forte de 15 années d'existence, Toit à Moi souhaite changer d'échelle dans les dix prochaines années et notamment toucher de plus petites communes au travers de micro-antennes, y compris en zone rurale. À ce titre, l'association souhaite lancer une première expérimentation en zone rurale au sein de la communauté de commune Arize-Lèze (Ariège) afin d'y adapter le modèle développé depuis 15 ans en milieu urbain. Cette démarche fait suite au constat que les principaux dispositifs d'aide sociale sont recensés dans ou autour des centres urbains. Dans les communes rurales, la démarche d'aller demander de l'aide, au service social d'une mairie par exemple, est rendue complexe par l'absence d'anonymat, à contrario des grandes villes. Les objectifs du projet reposent sur les trois volets d'action de l'association : - Sécuriser le parcours de personnes dans domicile ou vivant dans des logements insalubres en les accueillant dans un logement meublé et équipé le temps nécessaire, une participation financière aux charges est demandée, en fonction des ressources des personnes. ; - Proposer un accompagnement psycho-social personnalisé répondant aux besoins des personnes et leur permettant d'accéder progressivement à une situation d'autonomie ; - Tisser des liens avec les bénévoles pour sortir de l'isolement, s'ouvrir à l'extérieur et reprendre confiance en l'autre tout en améliorant l'estime de soi grâce à des sorties et activités régulièrement organisées..

■ Union Cépière Robert Monnier

Intermezzo, une pause pour les grands marginaux (Toulouse) – L'Union Cépière Robert Monnier œuvre sur le territoire de la métropole toulousaine et de la Région Occitanie auprès des publics en situation de désinsertion sociale ou risque de fragilité et propose un accompagnement social vers et dans l'hébergement, le logement, la formation et l'insertion professionnelle. Le dispositif Intermezzo consiste à offrir une pause et un accompagnement à des personnes en situation de grande marginalité dans le cadre d'un lieu de vie innovant, à dimension collective. Il est pensé sans temporalité prédéfinie et tient à la volonté des personnes accueillies, en tant que pause ou tremplin, pour la suite de leur parcours de vie. Un dispositif plus humain, bâti sur les valeurs du respect, du non-jugement et de la solidarité. Le projet est destiné à des publics réputés incompatibles avec les dispositifs d'hébergements traditionnels, perdus de vue par le 115 et devenus « invisibles » pour les institutions. Ce projet concernerait 20 personnes, accompagnées ou non par un animal de compagnie, en situation de grande marginalité, sur le territoire toulousain. Les places créées sont ainsi ouvertes à des personnes isolées ou en couple, de tout âge (avec une attention particulière aux 18-25 ans). Ce dispositif permet aux bénéficiaires de faire une pause et/ ou de rebondir, dans leur parcours.

■ Caracol

Colocation temporaire et mixte (Strasbourg) – L'association développe des colocations interculturelles où habitent ensemble des personnes ayant le statut de réfugié et tout public rencontrant des difficultés dans l'accès au logement ou ayant vocation l'intégration de ce public. Caracol a été sollicité en 2020 par CDC Habitat (organisme HLM) pour mettre en œuvre une occupation temporaire dans le quartier de l'Elsau à Strasbourg. Une résidence partiellement vide, à l'entrée de ce quartier politique de la ville, accueille depuis septembre 2021, 33 colocataires, aux côtés de résident.es historiques et de personnes logées par d'autres associations. Ce projet de 18 mois est mené en partenariat étroit avec l'opérateur Adoma (accueil de migrants) pour le suivi social des résident.es et la compagnie des arts dans l'espace public lu2, chargée d'un volet d'intervention artistique et culturelle. Il reçoit un intérêt marqué de l'Eurométropole, qui cherche à compléter ses leviers d'action en matière d'habitat temporaire, d'accueil de publics prioritaires et de cohésion des périmètres de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Un des axes d'innovation est le choix d'intervenir spécifiquement auprès de personnes réfugiées, en partant du constat que ces personnes sont souvent confrontées à des ruptures de parcours au moment de l'obtention de leur statut. Au niveau national, un tiers des personnes reconnues réfugiées quittent leur hébergement sans solution viable, remettant en cause l'ensemble de leur insertion. La mixité poussée de

ces colocations, en termes de statut administratif, d'origine ou de genre, est également un facteur d'innovation.

■ Action Tank Entreprise et Pauvreté

Programme Synchro : faire du sans-abrisme un phénomène rare, bref et non-récurrent (Limoges, Grenoble, Lille) – La pertinence des stratégies logement d'abord pour réduire le sans-abrisme n'est plus à démontrer, offrant un bénéfice direct pour les personnes concernées sans surcoût pour l'Etat. Cette stratégie est promue par le gouvernement depuis 2017, avec le plan quinquennal pour le logement d'abord en France, et portée de façon opérationnelle par la Délégation interministérielle de l'hébergement et de l'accès au logement. Pourtant, plusieurs problématiques empêchent une réduction pérenne du nombre de personnes sans domicile, dont notamment une vision sous-évaluée et non-actualisée des besoins sur les territoires et un manque d'ambition et de pilotage du système au niveau local et national. Pour répondre à ces enjeux à l'échelle des territoires, l'Action Tank a construit le programme Synchrø qui vise à : aligner les parties prenantes au niveau local autour d'un objectif clair et partagé de réduction du nombre de ménages sans domicile, et une vision de transformation systémique (selon les principes du « Logement d'abord ») ; piloter la diminution du nombre de ménages sans domicile via la collecte en temps réel de données fiables concernant les besoins de ces personnes sur le territoire, et alimentant des indicateurs de pilotage mensuels ; construire collectivement des solutions adaptées aux besoins des personnes et aux spécificités du territoire, évaluées et ajustées grâce à l'outil de pilotage.

■ Assoc. Droit Au Logement Opposable (DALO)

Développement des permanences pour les mal-logés (Paris) – La permanence d'accès aux droits de l'association répond à un besoin d'accompagnement juridique des ménages mal logés parisiens en complément de l'accompagnement social déjà apporté par les travailleurs sociaux. Depuis sa création en 2018, les demandes des particuliers, et des associations d'autres départements en Ile de France, pour que DALO intervienne sur leur territoire, sont de plus en plus nombreuses. C'est pourquoi elle nécessite des moyens supplémentaires pour se développer et étendre son périmètre d'intervention.

■ Droits et Habitats

Mal logement et violences conjugales : accompagner les femmes victimes dans l'accès à leurs droits (Paris) – L'association propose un accompagnement spécifique aux femmes mal logées victimes de violences conjugales. Cela implique de pouvoir mieux identifier les femmes victimes, qui viennent solliciter l'association pour leurs problèmes de logement, et d'être en mesure de leur proposer un suivi adapté et individualisé, dans le cadre d'un travail en réseau solide et coconstruit. Cet accompagnement spécifique doit permettre à ces femmes : de bénéficier d'un soutien dans l'ensemble des procédures juridiques, judiciaires et administratives (dépôt de plainte, ordonnance de protection, demande d'un logement social pour elles et leurs enfants quand le maintien n'est pas adapté ou qu'elles en sont dépourvues – logement suroccupé, procédure d'expulsion, habitat indigne, hébergement à l'hôtel ou chez un tiers-, procédure de divorce, ouverture de droits, ...) ; d'avoir un lieu de rencontres hebdomadaires pour se former, se soutenir, rencontrer les partenaires et reprendre confiance en elles, en l'avenir ; d'être accompagnées de façon coordonnée, en lien avec l'ensemble des acteurs dont elles ont besoin pour faire valoir leurs droits, s'insérer socialement, surmonter les épreuves vécues, à venir, se reconstruire (partenaires du monde de la justice, du soin, services sociaux,...) ; d'obtenir un relogement dans le parc social garantissant leur sécurité et celle de leurs enfants.

■ SOLIHA Mayotte

Le Talus de Majicavo, aménagement de l'habitat et de l'environnement extérieur (Mayotte – 97) – Les dispositifs d'accès au logement locatif ou en accession ne parviennent pas à répondre à la situation particulière de certaines populations des Régions et Départements ultramarins, soit

en raison de l'insuffisance de leurs revenus, couplée à la cherté des coûts de construction, soit en raison de l'absence de statut leur autorisant l'accès au parc locatif social ou à l'accession sociale, lorsqu'elles ne cumulent pas ces deux difficultés. Cette situation contribue au développement de l'habitat indigne et d'un habitat informel (bidonville) potentiellement dangereux pour les populations concernées et la plupart du temps néfaste à l'environnement. Cette situation est particulièrement préoccupante dans les départements de Guyane et de Mayotte, à telle enseigne que le Plan Logement outre-mer 2019- 2022 a inscrit une mesure visant à « financer par la Ligne Budgétaire Unique (LBU) un appel à projet spécifique de constructions industrialisées de type « modulaires » à un niveau concurrentiel avec l'habitat informel en termes de coûts et de délais de production ». Le développement d'une offre de logement à un coût accessible pour ces populations, sans pour autant transiger sur la qualité, constitue un défi que le Talus de Majicavo vise relever.

■ UTOPIA 56

Maison d'accueil pour mineurs non accompagnés (Lille – 59) – Le projet consiste en une maison d'accueil pour ces mineurs en errance à la frontière franco-anglaise. Cette maison située à Lille a pour objet d'offrir à ces jeunes une protection et un lieu de répit au sein duquel ils vont pouvoir se décharger des tensions accumulées lors de leur (sur)vie dans la rue et bénéficier d'une sécurité physique et psychologique dans un cadre bienveillant, à l'abri de l'influence et de l'emprise des réseaux de passeurs. Quel que soit leur projet, chaque jeune rencontré ne pouvant accéder à un hébergement d'urgence peut intégrer la maison, sur une durée adaptée à leurs souhaits et projets. En plus d'un hébergement sécurisant, ils peuvent y recevoir des informations concernant leurs droits et les dispositifs de prise en charge de la protection de l'enfance, ainsi que bénéficier d'un accompagnement (juridique, administratif, social et médical) en fonction de leurs besoins. Des activités diverses peuvent être proposées aux jeunes durant leur séjour : cours de langue, artistiques, culturelles et sportives.

■ Dédale

SERELO (SEcuriser les squats et bidonvilles, REhabiliter le foncier vacant, Loger les personnes en situation de précarité) à Bordeaux – Il s'agit d'un projet d'innovation sociale qui vise un double objectif : d'abord réduire les risques liés à l'habitat informel. Il s'agit notamment de permettre l'accès à l'eau, à l'assainissement et l'accès à l'électricité dans des conditions de sécurité. Toutefois, Dédale aspire à ce que toute personne, si c'est son choix, puisse accéder à un logement décent et pérenne. Ainsi, un squat/bidonville, aussi sécurisé soit-il, ne doit être conçu que comme un mode d'habitat transitoire qui permettra aux habitants d'accéder, in fine, à une forme d'habitat plus qualitative et plus adaptée à leurs besoins individuels. Puis de proposer une offre nouvelle d'habitats dignes et solidaires. Les biens temporairement vacants représentent un considérable gisement potentiel de logements à mettre à disposition des personnes non ou mal logées par des actions de remise en état ciblées. Dédale voit la mobilisation du patrimoine foncier vacant comme une solution rapide, économe, écologique, favorisant la mixité sociale, au service de la lutte contre le non et le mal-logement.

■ La Petite Sœur

L'auberge de la Petite Sœur : un milieu culturel ouvert sur l'autre (Bordeaux – 33) – La Petite Sœur vise : la création d'un lieu de vie pour favoriser la rencontre entre publics en situation de vulnérabilité et publics hors circuit d'accompagnement social ; le développement d'une offre d'hébergement temporaire par la création de places en lien avec les acteurs de l'accompagnement et du soin. La Petite Sœur, en partenariat avec la Ville de Bordeaux et l'OREAG, crée la première auberge de jeunesse en insertion afin de créer : de nouveaux supports d'insertion pour les publics sortant des établissements médico-sociaux. Un parcours évolutif s'articulera autour de quatre fonctions : réceptionniste, maîtresse de maison, animateur info-culture, barista. La typologie de ces postes, au-delà de permettre le fonctionnement du lieu, assureront des opportunités de liens. La mise en place d'une programmation culturelle au sein du lieu de vie ainsi qu'une lisibilité de ce qui se passe sur le territoire de proximité permettra aux personnes hébergées d'habiter leur territoire différemment. Le projet vise également une offre touristique ancrée dans l'ESS hébergeant une clientèle mixte car des personnes en situation de vulnérabilité ont parfois besoin

d'une étape dans leur parcours résidentiel, et une partie de la population ne peut venir en vacances à cause d'un manque d'accessibilité financière et culturelle.

■ Quatorze

Montpellier Zéro Bidonville (MZB) – Le programme MZB a pour objectif la résorption douce de l'ensemble des bidonvilles de la métropole montpelliéraine. Il vise la coconstruction d'une stratégie, et de sa mise en œuvre opérationnelle par l'ensemble des parties prenantes (associations, collectivités, Etat, habitants...). Mobilisation de biens vacants permettant l'organisation de 5 chantiers participatifs par an : relogement d'environ 15 ménages / an (environ 60 personnes). La mise en mouvement et l'apprentissage des techniques diverses à l'occasion des chantiers participatifs permet de travailler sur la confiance en soi et sur l'insertion professionnelle des bénéficiaires (encapacitation des personnes). Pour les personnes en situation de grande précarité et très éloignées du logement classique, ces premières expériences de vie dans un habitat digne permettront de se projeter plus sereinement sur la suite de leur parcours résidentiel.

■ ALPIL

Une information collective et un accompagnement multidisciplinaire pour lever les freins à l'accès au logement (Lyon) – L'Alpil propose de construire, en partenariat avec 4 structures d'aide aux victimes et d'insertion par l'emploi, des ateliers délocalisés d'information sur l'accès au logement. Les ateliers seront destinés aux publics accompagnés par les partenaires de ce projet : chômeurs en fin de droit, personnes durablement éloignées de l'emploi, femmes victimes de violences, femmes en situation d'isolement au sortir de la maladie ou de l'exil. Ils se tiendront dans les locaux des structures partenaires pour maintenir les habitudes des personnes accompagnées et favoriser le développement d'accompagnements en complémentarité pour les situations complexes. Le projet a vocation à informer les personnes sur les modalités d'accès au logement, leur redonner une place active dans leur recherche de logement, permettre la mise en place d'un accompagnement conjoint par l'Alpil et la structure partenaire chacun dans son domaine de compétence, renforcer les partenariats et développer des habitudes de travail commun autour des situations complexes.

LOGEMENT DES JEUNES / TRAVAILLEURS PRECAIRES

■ Habitat jeunes en Trégor Argoat

"Logez jeunesse" : de nouvelles solutions pour le logement des jeunes (intercommunalités de l'ouest des Côtes d'Armor) – L'association favorise la socialisation des jeunes par l'Habitat. Elle se fonde sur ses missions d'accueil, information, orientation, accompagnement et sur la mise à disposition d'une gamme de logements et de services adaptés à leurs parcours résidentiels. Les situations de jeunesse se complexifient, notamment concernant leur insertion socio-professionnelle, dépendante entre autres, de leur possibilité de se loger, au regard de leur faibles voir très faibles revenus. Mais aussi du fait du manque de garanties, de besoin de contrats de location courts. Encore plus aujourd'hui, avec la crise sanitaire, les jeunes se retrouvent isolés et précarisés, de surcroît en milieu rural. Or, face à cette situation, l'association fait le constat que l'accompagnement spécifique au logement est insuffisant. En effet, il n'existe pas de service d'information/orientation destiné aux jeunes en matière de recherche de logement sur le territoire. Aussi, pour faciliter les parcours résidentiels vers le logement autonome, Habitat jeunes en Trégor mobilise ses partenaires autour de la création d'un Service Logement Habitat Jeunes (SHAJ) nommé "Logez Jeunesse". Cette démarche a pour objectifs d'accueillir et orienter tout jeune en fonction de sa demande de logement (actions individuelles et collectives) et de proposer une gamme de logements adaptés (dont les jeunes en milieu rural). Ce service a également comme mission de faire la coordination entre partenaires publics, privés autour de cette problématique.

■ Lille Avenirs

Co-design toi Toit ! (Métropole lilloise) – L'association vient en aide aux jeunes déscolarisés de 16 ans et plus à résoudre l'ensemble des problèmes que pose leur insertion professionnelle et sociale. La précarité résidentielle des jeunes est un frein puissant à leur insertion, elle en allonge la durée, le coût et abîme les personnes qui la subissent. Les solutions sont rares et mal acceptées des jeunes. Sur le territoire de la métropole (MEL), 1 jeune accompagné en insertion sur 3, est pas ou mal logé. Inspirée par les expériences d'habitat partagé de l'AFEV et des Kots à projet belges, la Mission Locale de Lille a proposé de rendre accessible la colocation aux jeunes en les associant à la construction du dispositif destiné à les y accompagner, sous forme d'un prototype de service, puis de l'expérimenter en ouvrant 4 unités d'habitations destinées à 12 colocataires sur 12 mois. Le projet fut engagé en 4 étapes : la coconstruction du prototype par 16 jeunes, son expérimentation depuis juin 2021, sa modélisation et son essaimage à l'échelle du territoire de la MEL. Ces 2 dernières phases faisant l'objet du présent projet, s'agissant de faire un retour d'expérience associant à nouveau les jeunes pour élaborer un modèle généralisable et d'engager un changement d'échelle en mettant en service 20 unités d'habitat partagé pour 60 jeunes et un point d'accueil et de mise à l'abri.

■ Habitat Jeunes Pau-Pyrénées

Un habitat durable pour les jeunes (Agglomération de Pau – 64) – L'association porte son attention sur la place faite à la jeunesse dans la société et sur les territoires. Elle s'appuie notamment sur le logement comme support de socialisation et d'autonomie et de permettre aux jeunes d'habiter le territoire. Dans le marché immobilier paillais, trop de jeunes sont confrontés à des situations de mal logement et parfois victimes de marchands de sommeil. Ces logements constituent un risque pour leur santé et/ou leur sécurité et sont à l'origine de la constitution de dettes (impayés de loyer, de factures d'énergie) qui pénalisent durablement les jeunes dans la poursuite de leur parcours résidentiel. Enfin, ces situations de mal logement mobilisent des financements publics (FSL, AL) qui le plus souvent permettent aux jeunes de se maintenir dans ce "mauvais logement" plutôt que de l'aider à en trouver un meilleur. L'enjeu de ce projet est de répondre à des situations concrètes en partant des problématiques des jeunes et non pas des pathologies du logement occupé : résoudre techniquement /juridiquement une situation d'habitat dégradé peut prendre des années, alors que la situation de l'occupant se dégrade rapidement. Ce projet s'appuiera sur des coopérations opérationnelles mobilisées autour de la situation des jeunes pour construire avec eux des parcours résidentiels vers des logements durables à coût maîtrisé. Partir du principe que le jeune est au cœur du projet pourrait susciter auprès des acteurs publics ou associatifs locaux une nouvelle approche du traitement du mal logement.

■ Eclorre *

Propuls, pour l'habitat autonome des jeunes sortant de l'Aide sociale à l'enfance (Dépt de Seine-St-Denis) – Les jeunes sortant de prise en charge en protection de l'enfance ont besoin d'un accompagnement vers la vie en habitat autonome. Propuls est un parcours d'accompagnement global qui s'inscrit sur la période de transition dans et hors de l'institution. Débutant 6 mois avant la majorité / fin de prise en charge, et se terminant 6 mois après, le parcours mobilise une diversité d'intervenants avec une double compétence éducative et technique (bâtiment, décoration, cuisine, sport, santé, etc.) : des ateliers et formations autour du savoir habiter et des compétences liées ; une aide à l'installation dans l'habitat - des accompagnements individualisés par des acteurs hors institution - des temps partagés, un stage de remobilisation et un voyage initiatique. Ce parcours est proposé à une promotion pilote pour expérimenter cette forme d'accompagnement et en tirer des apprentissages à partager avec les acteurs sociaux et politiques.

■ Association de Coopération pour Les Etudiants de France (ACLEF)

Favoriser l'accueil et l'intégration des étudiants étrangers par le logement (Bordeaux) – L'ACLEF fait le constat que l'accès à un logement décent et abordable est encore plus difficile pour les étudiants étrangers. Cela rajoute un obstacle de taille à ces étudiants dans leurs projets d'études en France. Face à cela, l'ACLEF accueille et accompagne des colocations étudiantes multiculturelles aux loyers abordables et faciles d'accès, dont elle assure une gestion locative adaptée et un accueil spécifique. L'objectif est non seulement que le logement ne soit plus un frein et donc de faciliter

l'accès de ce public à l'enseignement supérieur mais au-delà, que la vie en colocation soit un facteur de lien social, de partage, de solidarité, d'accueil dans la communauté étudiante et plus largement la société française. De manière générale, que nos colocations soient un outil d'intégration offrant un cadre de vie stable et bienveillant. Le rôle de l'ACLEF ne se limite pas à la gestion de ses logements, il vise plus largement l'émancipation et l'autonomie des étudiants locataires. Ainsi, l'association favorise l'organisation d'événements conviviaux, l'entre-aide entre locataires et leur implication. Elle propose un accompagnement à la décohabitation et au savoir-habiter. Ainsi, il s'agira de favoriser le pouvoir d'agir de l'ensemble de nos locataires en les rendant acteur de leur logement et leur quartier.

■ Savoir-Faire des îles du Ponant

Pérenniser le logement à l'année pour les actifs vulnérables des îles du Ponant (Belle-Île - 56) – Au-delà de l'image idyllique des îles bretonnes, des populations y vivent toute l'année et ont de plus en plus de difficultés à se loger décemment. L'augmentation des locations saisonnières ainsi que du prix du foncier font qu'il devient difficile de se loger à l'année sur les îles pour y travailler, et donc, d'y maintenir des services essentiels aux habitants. Devant l'urgence de la situation, les adhérents de Savoir-faire des îles du Ponant ont décidé de s'emparer du sujet et de proposer un plan d'actions sur 3 ans, dans le respect et la préservation des ressources limitées des îles. Ce programme a été élaboré à la suite d'une convention sur ce sujet, qui a réuni élus, entrepreneurs et citoyens.

■ Agence Solidarité Logement

Création d'une résidence sociale pour les jeunes de 18 à 30 ans à Saint-Etienne –

Le projet consiste à créer une résidence sociale dédiée aux jeunes d'une capacité de 18 logements à Saint-Etienne, en complémentarité avec les autres structures existantes sur le territoire. Il s'agit ainsi de proposer une solution de logement temporaire (2 ans maximum), pour des jeunes avec ressources ne pouvant accéder dans l'immédiat à un logement autonome, mais dont la situation ne justifie pas un maintien en hébergement. La résidence sera ainsi une étape dans le parcours résidentiel du jeune vers le logement autonome pérenne. Elle est pensée sur la base des principes-clés suivants : la mixité des publics, la modularité en termes d'accompagnement, de statut des logements, de modalité de sortie, une structure ouverte au partenariat pluridisciplinaire et mutualisé, enfin un tremplin vers le logement social du parc public.

HABITAT DEGRADE, INSALUBRE

■ A chacun son cocon

Logement et bien-être (Clichy-sous-Bois, Aubervilliers - 93) – L'objectif du projet est de permettre à des personnes fragiles n'ayant pas les moyens de vivre dignement dans leur logement d'améliorer leur habitat tout en leur montrant qu'avec des moyens limités, des choses sont possibles. Le projet agit notamment sur l'aménagement intérieur et l'esthétique pour que les personnes se sentent bien chez elles. Il incite ainsi les occupants à rénover leur intérieur, désencombrer leurs logements, leurs balcons, mettre en avant la possibilité de faire des dons que d'autres familles en difficulté pourraient réutiliser. L'association apporte le matériel nécessaire et organise également des ateliers de rénovation de meubles de seconde main permettant de rendre par la suite les habitants autonomes dans leur propre logement. « A chacun son cocon » cherche ainsi à redonner confiance aux habitants par la rénovation de leur intérieur. Plusieurs quartiers populaires de Seine-Saint-Denis sont ciblés, ainsi qu'un essaimage dans les départements limitrophes.

■ Développement Animation Sud Auvergne

Réhabilitation accompagnée à base de matériaux bio-sourcés pour des personnes en situation de précarité (Pays de Lafayette - 43) – dASA agit pour un milieu rural vivant par

le développement social, culturel, économique, démocratique, par le partage et le développement de l'autonomie d'action des individus et des structures. Les objectifs du projet sont les suivants : Proposer de l'autoréhabilitation accompagnée avec des ressources locales (bois, terre, fibre naturelles), sous forme de chantier participatif, auprès de personnes en situation de précarité sur leur habitat. Créer une outillthèque pour soutenir cette initiative. Accompagner des personnes en situation de précarité pour réaliser des travaux d'amélioration de leur logement à l'aide de matériaux bio-sourcés. Accompagner ces personnes sur leur chantier est le cœur du projet. Il s'agira de : rencontrer des personnes souhaitant être accompagnées ; identifier des besoins vis à vis de l'habitat; permettre la prise de contact avec un artisan pertinent pour le projet; accompagner le temps de rencontre entre l'habitant, l'artisan et l'accompagnatrice sur le site des travaux; permettre la mise en place d'un contrat entre l'habitant et l'artisan; mettre en place l'accompagnement par l'artisan pour la mise en œuvre des travaux; réaliser les rendez-vous tripartite de suivi (fréquence à définir dans le contrat) et enfin, réaliser le bilan de fin de chantier.

■ Compagnons Bâisseurs Provence

Habiter Noailles (Marseille) — A travers une démarche d'autoréhabilitation accompagnée, l'association souhaite poursuivre l'implication des habitants de Noailles (quartier populaire de Marseille centre) dans la lutte contre l'habitat dégradé, l'amélioration de leur logement et de leur cadre de vie, en utilisant une action pluridimensionnelle. L'idée, sur ce quartier, est d'aller à la rencontre des habitants et des acteurs locaux, de réaliser des visites à domicile, d'animer des ateliers hebdomadaires en lien avec l'habitat et le bricolage, de proposer l'emprunt d'outillage pour poursuivre chez soi des petits travaux, de réaliser des chantiers individuels et collectifs dans les logements et de contribuer à l'émergence d'un collectif d'habitants ressources sur les questions d'habitat et la réalisation de travaux, capables de prendre le relais. Les actions des Compagnons Bâisseurs dans le quartier de Noailles ont également pour vocation de contribuer à réduire le sentiment d'isolement et de rupture du lien social largement observé et décuplé par la crise sanitaire qui s'est poursuivie en 2021 et qui aura inévitablement des répercussions durables sur le quotidien d'habitants déjà très fragilisés.

■ Compagnons Bâisseurs St-Martin

Bien chez moi, ou l'autoréhabilitation accompagnée à Saint-Martin — Afin de répondre aux problématiques liées aux conditions d'habiter souvent précaires sur le territoire de Saint-Martin, les Compagnons Bâisseurs alimentent leur cadre d'intervention en mettant en œuvre de nouvelles opérations visant à accompagner les foyers, habitants, modestes ou très modestes par la mise en œuvre de chantiers en autoréhabilitation accompagnée afin de lutter contre les situations d'insalubrité, les situations d'insécurité et enfin de précarité énergétique au sein de leur logement. Etre bien chez soi, c'est le premier pas pour être bien dans sa vie. Cette démarche fait suite au soutien de la FDF concernant le cyclone Irma en 2017.

■ SOS Incurie

Accompagner les personnes confrontées à une situation d'incurie dans le logement (Pays d'Auge – 14) — Création d'une association permettant d'accompagner les personnes confrontées à une situation d'incurie dans le logement, l'objectif étant de réduire ou supprimer le risque pour la salubrité publique et de mettre en place un accompagnement pérenne et transversal autour des ménages concernés, en vue de limiter le risque de récurrence. L'association se veut également support technique et moral pour les partenaires institutionnels impliqués dans ces situations, qu'ils soient professionnels du secteur médico-social ou Elus. Il s'agira de favoriser le repérage des situations d'incurie au niveau local pour en faciliter la prise en charge ; renforcer les compétences et connaissances des décideurs locaux et des professionnels de santé grâce à une offre de réunions d'information et de formation, la création d'outils et de procédures ; s'inscrire dans une démarche d'« aller vers » et de « faire avec » afin de rechercher l'assentiment des personnes accompagnées, de lutter contre les inégalités et le non-recours aux droits et le renoncement aux soins (somatiques et psychiatriques), ce en prenant en compte les personnes vulnérables et la spécificité des publics en situation d'incurie dans le parcours de santé et le maintien dans le logement; proposer un accompagnement global et durable (technique, psychologique,

médical, juridique, social et financier), qui permet d'agir pour et avec les personnes, et qui encourage la pérennisation afin de limiter la récurrence ; informer les ménages accompagnés de leurs droits et devoirs, en favorisant le maintien à domicile dans des conditions sanitaires acceptables, ou aider au relogement adapté si nécessaire ; soutenir techniquement et moralement les professionnels, quels qu'ils soient (des professionnels du secteur médico-social aux Élus) et ainsi éviter, autant que faire se peut, la prise d'arrêtés qui mettent fin à ces situations sans nécessairement régler les difficultés ; informer et sensibiliser les partenaires sur les responsabilités qui sont les leurs et sur les outils existants, via la création d'une "culture commune".

■ Le Centsept

La maison de la punaise (Lyon 8^{ème}) — Pour faire face au fléau croissant des punaises de lit dans l'habitat sur la métropole de Lyon, pour répondre aux enjeux sociaux, psychologiques, économiques que cela entraîne, Le Centsept et un collectif de 30 acteurs du territoire qui se mobilisent. L'expérimentation "Maison de la punaise" est une stratégie multi-acteur de lutte contre le fléau des punaises de lit, qui sera déployée dans le Quartier Politique de la Ville Plaine Sainty du 8^{ème} arrondissement de Lyon. Depuis mai 2022, la mobilisation de ces acteurs associatifs et institutionnels a permis l'émergence d'un projet multidimensionnel. Il aura pour objectif de sensibiliser, former, traiter les foyers infestés et interpeller les pouvoirs publics pour répliquer les actions. Il cible en priorité les habitants du parc du logement social, les professionnels du médico-social, les salariés de l'expérimentation Territoire Zéro Chômeur, et les décideurs institutionnels. Concrètement, la Maison de la Punaise mettra en place des brigades de sensibilisation dans le quartier, accueillera les habitants pour informer et enseigner le protocole de traitement qu'ils peuvent faire eux-mêmes, formera les professionnels du médico-social aux leviers activables pour accompagner les personnes. Ce sera un lieu pionnier qui rayonnera de son expérimentation sur les territoires voisins en vue d'une réplique.

PRECARITE ENERGETIQUE

■ Solidarités Nouvelles pour le Logement Essonne *

Tous acteurs de la Transition Énergétique et Solidaire ! (Lardy, Linas, Montgeron - 91) — Solidarités Nouvelles pour le Logement agit en faveur des publics les plus vulnérables à travers la réhabilitation de logements temporaires, qui seront loués à des personnes en situation de grande précarité. L'association inscrit son action dans une démarche respectueuse de l'environnement et permet aux ménages accueillis d'augmenter leur reste à vivre. Le projet « SNL Essonne : Tous acteurs de la Transition Énergétique et Solidaire ! » est né de l'engagement des membres de l'association en faveur d'une démarche vertueuse au profit de l'environnement. Ce projet propose d'enclencher un processus participatif où l'habitant-acteur, c'est-à-dire le locataire, est en posture d'agir ou d'influer sur son environnement et son cadre de vie. Il permet aussi plus largement de rassembler différents acteurs du projet associatif - bénévoles, locataires, salariés - pour « FAIRE ENSEMBLE ». Il vise la participation de tous, dans une logique de coconstruction, indispensable pour faire émerger des changements durables de comportements et contribuer à l'élaboration de projets écoresponsables simples et concrets. - Travailler sur l'autonomie et le pouvoir d'agir des habitants en prise directe avec la gestion de leur habitat (au travers notamment d'ateliers pratiques et de mises en situation réelles) - Susciter un comportement citoyen en sensibilisant aux éco-gestes et à la maîtrise des consommations d'énergies - Contribuer à la reconstitution du lien social grâce à des dynamiques participatives associant bénévoles, locataires et salariés.

■ Secours Catholique

« Chauffe-toi » (Angers – 49) — Le Secours Catholique et ÉCHOBAT s'engagent dans un projet d'accompagnement de ménage, propriétaires de leur logement en Maine et Loire, ayant de très modestes ressources et éligibles aux aides de l'Agence d'amélioration de l'habitat, en vue de la rénovation et l'isolation de leur logement. Cet accompagnement est complémentaire de celui des acteurs institutionnels habituels. Apportant chacun une compétence spécifique, d'accompagnement bénévole de proximité, « tiers

de confiance », pour le Secours Catholique et technique pour ÉCHOBAT, les deux associations font appel à ALISÉE (Espace info énergie) pour assurer, sous la forme d'un poste salarié en Maine et Loire, la compétence d'accompagnement social et financier, troisième pilier indispensable pour ce projet. Proposer une prise en charge globale de l'amélioration de l'habitat à destination des ménages les plus modestes, les plus éloignés des aides et en situation de grande précarité énergétique. Ces logements sont pour la plupart des passoires thermiques qui n'auraient pas de solutions aujourd'hui sans l'appui de ce partenariat et cet accompagnement proposé.

■ Croix-Rouge Insertion

« Impulse-Toit » : pour lutter contre la précarité énergétique à Marseille — 42 570 ménages consacrent plus de 8% de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans le logement à Marseille. Les causes peuvent être très variées (ressources insuffisantes, logements et équipements énergivores, usages...) tout autant que les conséquences (impayés, restriction/privation, dégradation du logement, impacts sur la santé...). Ainsi, un accompagnement individuel est nécessaire pour un traitement efficace de ces situations. Croix-Rouge insertion ne porte pas à ce jour d'actions de lutte contre la précarité énergétique. C'est cependant le cas de Croix-Rouge insertion – LogisCité, autre établissement du groupe basé à Pantin (93), qui en a fait son cœur de métier. Son activité consiste à lutter contre la précarité énergétique via l'expertise de ses salariés en insertion professionnelle. Les salariés en parcours d'insertion sont formés à l'accompagnement des ménages en précarité énergétique via un mode d'intervention connu sous le nom de « visites de diagnostic sociotechnique ». Ce projet vise à essaimer cette méthodologie d'intervention sur l'établissement marseillais "Impulse Toit" en proposant à l'ensemble des salariés de l'association en insertion de réaliser des diagnostics sociotechniques à leur domicile. Il s'agira donc de proposer à 70 ménages un accompagnement sur les enjeux liés à la précarité énergétique à travers une visite de diagnostic sociotechnique. Cette dernière est complétée par un travail de suivi pour tenter de trouver une solution ou débloquer une situation compliquée. A moyen terme, l'ensemble du territoire marseillais pourrait être concerné.

Des dynamiques d'habitants pour se loger autrement

■ Alliance Citoyenne

Quand les femmes de la rue s'organisent pour un hébergement digne (Seine-St-Denis - 93) — Alliance citoyenne rassemble des familles à revenu modeste touchées par des problèmes sociaux et des discriminations afin de développer leur pouvoir d'agir. En 2021, l'association a accompagné un collectif de femmes vivant dans la rue pour les aider à demander de meilleures conditions d'hébergement. A partir de cette expérience réussie, l'association vise à construire des organisations collectives locale et nationale. L'objectif est de construire un pouvoir d'agir des personnes concernées pour inventer de nouvelles formes d'hébergement d'urgence et de parcours vers le logement. Des syndicats de femmes locaux seront construits au sein des communautés hébergées dans des CHRS, des hôtels sociaux ou d'accueil de jour. Des déléguées et de porte-parole en seront mandatées pour agir plus largement et coopérer avec les partenaires et les institutions. Cette organisation de base ouvre la voie à de nouvelles coopérations locales mêlant les femmes concernées, élus, associations, travailleurs sociaux puis un réseau national renforçant le pouvoir d'agir de ces femmes auprès des institutions et pouvoirs publics nationaux.

■ Centre du théâtre de l'opprimé

Du théâtre forum pour encourager le respect et le vivre ensemble (National) — L'association voudrait réaliser 5 représentations de théâtre-forum dans des quartiers prioritaires, à une échelle nationale (5 villes de France), autour des thématiques : respect d'autrui et vivre ensemble. L'objectif

principal de ce projet est d'expérimenter de manière collective et créative des alternatives possibles pour résoudre des conflits du quotidien autour des thématiques évoquées dans les quartiers fragiles. - Premier temps : prise de contact et explication du déroulé de la séance - Second temps : représentation « classique » des scènes par les comédiens professionnels du Théâtre de l'Opprimé. - Troisième temps : le public participe au débat porté sur la scène grâce à des interventions théâtrales suscitées, orchestrées par le metteur en scène (joker), responsable de l'interactivité entre la scène et le public. Les participants sont invités à venir remplacer sur scène les discours de certains personnages avec lesquels ils ne sont pas d'accord. Face aux acteurs et confronté à la scène initiale, le « spectActeur » devra tenter de mettre en place des alternatives possibles pour déjouer le conflit.

■ Esquisses

La gestion autonome d'un espace commun (Paris 18ème) — La terrasse au 28-32 est fleurie, décorée et ouverte tous les mardis à partir de 17h. Sur cet espace, l'association Esquisses a eu pour ambition de permettre une appropriation du lieu par les résidents afin de le transformer en lieu de vie et de partage. Avec le travail de médiation de la Compagnie Gaby Sourire, Esquisses a notamment identifié et constitué un groupe d'habitants relais pouvant s'impliquer dans l'ouverture et l'animation de la terrasse. L'association est aujourd'hui en phase d'autonomisation de la gestion du lieu par ce groupe d'habitant.e.s, qui inclut non seulement des résident.e.s du 28-32 rue de la Goutte d'Or (logements sociaux), mais également du 11 rue des Gardes et de la rue Polonceau. Plusieurs familles sont engagées dans ce projet, le but commun étant de pérenniser les usages positifs de la terrasse (jardinage, ateliers créatifs, temps de jeux, rencontres habitant.e.s) et de faire des liens avec d'autres structures du quartier, notamment avec le Jardin l'Univert. Le groupe d'habitants s'est consolidé et prêt pour être accompagné pour se constituer en amicale des locataires.

■ Observatoire pour les Droits des Citoyens Itinérants (ODCI) *

Inclusion du logement Voyageur dans l'urbanisme local (National) — L'ODCI est une association qui propose un appui et des outils aux citoyens itinérants et de toute personne se sent d'appartenir aux Voyageurs afin qu'ils puissent se mobiliser et agir par eux même pour défendre leurs droits fondamentaux, lutter contre l'exclusion et améliorer leurs conditions de vie. Le projet vise à piloter une nouvelle approche du logement Voyageur qui prend en compte la diversité des besoins des familles à l'échelle de différents territoires (département, intercommunalité, commune) et à faire évoluer les règlements d'urbanisme locaux qui interdisent largement l'installation des résidences mobiles. Actuellement, le logement des Voyageurs est en grande partie limité à des terrains dits « d'accueil pour les Gens du Voyage ». Ces terrains sont une réponse très limitée au besoin de logement des Voyageurs (temps de séjour, type d'habitat, localisation...), et une réponse créatrice de ségrégation et d'exclusion. Partant de l'expertise de l'association, le projet propose une approche plus globale et diversifiée du logement voyageur ainsi qu'une évolution du cadre réglementaire et des pratiques locales en termes de logement. En partenariat avec les élus locaux et les premiers concernés, notamment dans des territoires-pilotes, le projet permettra le respect des besoins en logement des Voyageurs, de les intégrer au territoire, et de lutter contre leur exclusion.

■ Système B

Formation à l'usage de la paille pour des habitats précaires (Commune de l'Essonne à identifier) — L'association agit en faveur de la protection des droits des habitants des bidonvilles et pour l'amélioration des conditions de vie dans le cadre de l'habitat temporaire voire très temporaire. Ce projet concerne une formation de 3 personnes habitantes de bidonville à la construction paille et l'encadrement d'un premier chantier démonstrateur de mise en œuvre de la paille dans un bidonville. Faute de logement et d'hébergement, les habitants des bidonvilles sont contraints de vivre dans des baraques mal isolées et régulièrement reconstruites. L'utilisation de la paille comme matériau naturel, facilement mobilisable et peu coûteux est une proposition intervenue dans le cadre des ateliers et chantiers de coconstruction que mène l'association Système b (association d'architectes) avec les habitants des

bidonvilles, en Ile-de-France. La paille est utilisée aujourd'hui dans des constructions de plusieurs étages. Elle peut être associée au bois et à la terre. Elle produit des habitats sûrs, solides et écologiques. La rapidité de construction d'un mur correspond à la "faisabilité" d'une construction précaire. La paille peut être enduite ou recouverte. Elle peut être également utilisée en isolation seule. Il faut néanmoins être formé à son utilisation pour différents points techniques simples mais indispensables.

■ Commune de Villy-le-Pelloux (74)

Projet d'habitats alternatifs et réversibles — La commune de Villy-le-Pelloux a pour ambition de mettre en œuvre un secteur dédié à de l'habitat léger, alternatif et réversible, telles que des Tiny Houses. Ce projet répondra à des attentes croissantes de personnes souhaitant se loger dans un habitat inscrit dans l'idée de sobriété écologique et à coûts raisonnables, dans une zone stratégique avec la Suisse où la pression foncière ne cesse d'augmenter. Nous avons à cœur également d'y joindre une dimension sociale et solidaire en y insérant sur une partie, un public fragilisé (paysans, mères isolées, étudiants, saisonniers...). L'idée est donc de proposer une vision innovante du logement de demain, où la qualité de vie est corolaire à la notion de sobriété - "less is more". Enfin, malgré les apparences et un certain minimalisme, ce projet démontrera une qualité architecturale et un souci paysager fort.

■ Compagnons Bâisseurs Provence

Les 20 000 lieux (Aix-en-Provence) — Ce projet vise la création d'un tiers-lieu dédié au soutien des initiatives habitantes et des professionnels associatifs au prisme de trois enjeux territoriaux transversaux sur le quartier d'Encagnane à Aix en Provence : l'Habiter, le lien social et la solidarité, la nature en ville. Il s'inscrit dans un lieu co-construit avec les habitants, les associations partenaires et le bailleur social Famille et Provence qui met à disposition un espace de 200m², au travers d'événements et de coopérations inscrites dans l'histoire récente. Espace-tiers mutualisé, « les 20 000 lieux » s'entend comme un projet de centralité populaire dans un quartier en mutation urbaine où les habitants évoquent depuis longtemps la nécessité d'un espace fédérateur. Porté par les Compagnons Bâisseurs Provence, ce projet est néanmoins partagé par différents partenaires qui maillent le territoire (CPIE du pays d'Aix, Centre social et culturel la Provence, La Cabane des voisins, l'AFEV...). Il s'agira de renforcer le pouvoir d'agir des habitants par l'accueil et la facilitation de leurs initiatives : développer des zones de convivialité inclusives; installer un espace d'accueil inconditionnel et chaleureux; renforcer le groupe d'habitants-jardinier; favoriser la participation et instaurer des pratiques coopératives permanentes; créer un collectif d'habitants bricoleurs (Bricothèque); s'orienter vers une économie circulaire adaptée au quartier; constituer un système d'entraide local; former un collectif « biodiversité »; former et informer les habitants et les partenaires; développer des espace-temps d'accompagnement sur le logement; valoriser la mémoire du quartier et de ses habitants; animer un réseau d'acteurs de l'entraide locale; sensibiliser usagers et partenaires aux enjeux environnementaux du territoire et à l'écologie urbaine.

■ Handi Détente *

Agissons pour nous, pour toi ! (Lille) — L'association agit en faveur d'un public en situation de handicap mental afin de les accompagner dans leur vie quotidienne et de leur proposer des moments de détente et de loisir. Au sein de la résidence Charles Six du quartier de Wazemmes, Handi Détente souhaite apporter une amélioration dans les espaces communs des habitants. Les lieux sont en effet peu entretenus et des habitants veulent changer l'environnement. Le projet s'appuie sur un aspect écologique mais aussi de responsabilité citoyenne pour réaliser les actions suivantes : - Améliorer l'environnement des personnes habitante "bien vivre chez soi" avec notamment des ateliers pour améliorer l'aspect des parties communes (petites touches de couleur) ; - Sensibiliser à l'éco système et au bon geste au travers d'ateliers ludiques et pédagogiques sur « l'énergie chez toi » pour sensibiliser à l'environnement, au réemploi (ex: une bouteille d'eau en un vase) et sur la question des déchets et des incivilités. Les ateliers seront menés par des jeunes en service civique, connaissant la thématique de l'éco-responsabilité et d'autres acteurs comme la mairie de Lille, des associations autour de l'environnement (Triporteur, Iris Formation, ...). ; - Lutter contre l'exclusion sociale par la réalisation d'ateliers en collectif et avec les familles.

■ Université Populaire et Citoyenne

Habiter et habitat face à l'urgence sociale et climatique (Roubaix – 59) – L'UPC aborde la question de l'habitat à partir du quartier du Trichon comme contribution importante à la consolidation du mouvement "Roubaix en transition", une initiative portée par l'association. A contrario ou en complément des programmes de démolitions-reconstructions menés par l'Agence de rénovation urbaine (ANRU), le projet expérimenterait des approches innovantes associant améliorations, autoréhabilitation d'habitats anciens et constructions neuves d'habitats légers et durables, économe en énergie, en financements publics et privés (non spéculatif). L'UPC a l'intention de fabriquer un atelier charpente-bois associé à une plateforme de réemploi de matériaux de construction implanté dans le quartier. Une première opération en neuf, engagée en lien avec le programme HELP (Habitat Ecologique Léger Partagé), comprenant la construction de 10 modules de 50 m² et un lieu partagé de 65 m² en bordure de la ferme urbaine du Trichon. L'objectif est d'en faire un projet expérimental reproductible accessible à tous, autonome énergétiquement et en eau. A l'échelle d'un territoire, il s'agira de valoriser les savoirs faire et ressources existantes pour organiser la mobilisation et la participation des habitants afin de renforcer les capacités de résilience face à l'urgence sociale actuelle, mais aussi face aux risques majeurs (pandémies, flux migratoires, inondations, sécheresses, ruptures énergétique...).

■ Synergie Family

Des collectifs d'habitants engagés dans des copropriétés en difficulté (St Denis, Aubervilliers, Sarcelles) – L'ambition de l'association est de créer, modéliser et tester des dispositifs innovants en articulant des trajectoires et des projets individuels avec des dynamiques collectives à l'échelle d'un quartier, d'une ville ou d'un territoire. Ce projet a pour objectif d'améliorer la qualité de vie des habitants et de favoriser l'émergence de dynamiques collectives positives au sein des copropriétés. Cette action est innovante car elle lie constamment intervention technique et action sociale de mobilisation. Le projet vise à accompagner trois copropriétés par an, pendant trois ans. L'enjeu sera de créer des collectifs d'habitants engagés en faveur de leur habitat et de l'espace commun. Deux actions à mener en parallèle : (1) des actions de réhabilitation et de réparation avec les habitants (2) la coconstruction avec les habitants de projets collectifs en faveur de l'espace commun. Il s'agit de mettre les habitants au centre du dispositif en prenant en compte leurs besoins et préoccupations et d'y apporter des réponses concrètes. Des animations en pied d'immeuble seront prévues pour expliquer la démarche auprès des habitants, visites à domicile, réparations en fonction des besoins, projet collectif coconstruit avec les habitants, animations collectives, autonomisation, orientation vers d'autres dispositifs si nécessaire.

■ Capacités

Diffusons les bonnes pratiques de la construction participative de pensions de famille : un manuel co-construit à partir de cas concrets (Paris 14^{ème}, Nîmes, La Réunion) – Les pensions de famille (PF) jouent un rôle majeur dans la mise en œuvre concrète et durable du dispositif *Logement d'abord*. Pendant 2 ans l'association a mené une recherche action en accompagnant des projets de coconstruction. A partir de ces cas concrets, l'association a co-construit une méthodologie pour accompagner les gestionnaires et constructeurs à prendre en compte le savoirs d'usage des habitants précaires. Ce travail participatif entre équipes gestionnaires, habitants, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre a été mené en plaçant au cœur de la construction des PF les personnes concernées. Plusieurs retours d'expériences bailleurs sont aussi à valoriser pour permettre un profond changement de pratiques. La participation est une réponse à la lutte contre l'isolement, elle permet de se retrouver et de partager envies et besoins pour améliorer l'habitat. Ce projet a donc cherché à pallier l'absence d'organisation de la participation en PF malgré son obligation légale et sa pertinence. Ce manuel permet de produire de la connaissance sur la participation dans ces structures. L'objectif est de sensibiliser, convaincre les élus, riverains, acteurs du logement à s'engager dans la coconstruction de solutions pérennes par la coconstruction d'une stratégie de communication avec tous les concernées à 3 échelles : nationale, régionale et locale.

■ Collectif d'Organismes d'Hébergement et d'Accompagnement vers le Logement (COHAL)

Un lieu ressource pour les acteurs de l'hébergement et du logement social (Paris)

— L'association prévoit d'ouvrir les portes de son tout premier lieu ressource. Des réunions seront programmées régulièrement dans cet espace ouvert librement aux habitants concernés par les questions liées au mal-logement. Ce projet permettra aux publics d'échanger collectivement sur des solutions, de découvrir les différents dispositifs du secteur, de rompre l'isolement et de créer du lien dans un lieu dédié. Ce projet doit permettre de rassembler les personnes souhaitant s'exprimer et améliorer collectivement les conditions d'accès au logement à Paris. Créer un espace et organiser de nouveaux événements contribuera également à rendre la voix des acteurs du terrain plus représentative et par conséquent plus écoutée. Le COHAL a pour mission de représenter les acteurs du secteur Accueil Hébergement Insertion auprès du SIAO 75. En effet, depuis la fusion des deux SIAO (urgence et insertion) en 2019, aucun organisme n'a porté à la fois la voix des usagers et des professionnels du terrain auprès du service intégré d'accueil et d'orientation géré par le Samu social.

■ La Halle des Iris

Rêve collectif en bas de chez nous (Grenoble) — « Rêve collectif en bas de chez nous » élargi la notion d'habitat au-delà du logement en proposant de concevoir et d'aménager un espace polyvalent (situé dans le quartier de la Villeneuve de Grenoble, à travers l'organisation de trois semaines d'ateliers participatifs avec des habitants, et avec l'apport d'intervenants pour les accompagner, permettant de concevoir une serre et des paravents / tentures qui préfigureront les usages de la future halle des iris. . L'intention est de faire de cette piscine située au pied de nombreux immeubles de la Villeneuve, un lieu ressource ouvert sur le quartier et la ville, accueillant des initiatives dédiées au bien-être et au bien-vivre (hammam, sauna, café-restauration, espaces de soin bien-être, serre-jardins...) et à tout projet culturel ou social autour de ces sujets. Un autre objectif de l'association est de veiller à ce que les projets pérennes et les occupations temporaires qui vont concerner le bâtiment s'inscrivent dans l'esprit des cinq années d'expérimentations et de travail commun autour de sa reconversion (2018-2022).

■ Territoires

Impliquer les locataires de la coopérative Un Toit Pour Tous Développement (Grenoble)

— Le projet vise à impliquer les locataires du parc appartenant à la coopérative UTPT-D pour répondre à différents axes d'amélioration : - associer les locataires et faire évoluer la gouvernance: depuis 2021, la signature d'un bail par les locataires de la coopérative donne droit à une part sociale leur permettant d'être impliqués et de voter dans les instances décisionnaires - associer les locataires à la coconception des logements abordables : dimension technique et dimension sociale, leur donner la place de s'exprimer et de faire valoir leur diversité de points de vue (conseil de locataires, comité habitant.e.s, association, amicale de locataires, collectif d'entraide...) - Favoriser les liens entre habitant.e.s au sein d'un parc diffus - Renforcer l'action bénévole des habitants entre eux, des habitants avec les bénévoles de l'association - Faciliter le travail du service patrimoine en proposant des solutions ancrées dans la réalité des usages, envies et besoins des locataires - Capitaliser cette expérimentation pour déployer cette approche collaborative auprès d'autres opérateurs en maîtrise d'ouvrage d'insertion.

DES HABITATS PARTAGES ET SOLIDAIRES

■ L'Arche

Des habitats partagés dans le quartier gare clermontois pour revitaliser le territoire et faciliter l'inclusion des plus fragiles (Clermont-Ferrand) –

L'association l'Arche met en place des structures d'accueil de personnes ayant un handicap mental dans des petites unités de vie leur permettant un vivre ensemble fraternel. Chaque personne accueillie dispose d'un suivi individuel à travers son projet personnel pour lui permettre de se réaliser dans la direction qu'elle souhaite. Ce projet vise à la création de 4 habitats partagés destinés à accueillir 27 adultes avec handicap mental implantés sur 3 sites dans l'agglomération clermontoise. L'actuel projet porte plus particulièrement sur l'ensemble immobilier situé dans un ancien groupe scolaire (quartier populaire de la gare). Ce bâtiment sera réhabilité, dans le respect des nouvelles normes écologiques, pour abriter 2 habitats partagés accueillant chacun 8 adultes avec déficience intellectuelle et /ou troubles autistiques aux profils variés. Ces derniers partageront le quotidien avec des assistants (professionnels du secteur médico-social et jeunes volontaires en service civique). Ces professionnels pourront vivre sur place en couple ou en famille, si le site possède le logement adapté pour préserver leur intimité familiale. Des jeunes seront également accueillis contre service pour expérimenter cette vie partagée riche de sens. Chacun disposera de son "chez soi" en studio, et de grands espaces seront mutualisés (cuisine, salle à manger, salon, buanderie) pour partager le quotidien. Un appartement sera réservé à l'accueil d'une famille de réfugiés concernés par le handicap mental. Enfin, les habitats seront en proximité avec un foyer d'étudiants situé dans ce même bâtiment, facilitant ainsi les liens intergénérationnels.

■ Paréidolie

Création d'un lieu de vie partagé mixte socialement (Vallée de l'Arve – 74) –

L'association a pour objet de permettre l'émergence d'un habitat partagé, collectif et socialement mixte, sur lequel se développeront différents types d'activités. Le lieu devrait pouvoir accueillir entre 10 à 20 foyers au total dont 5 à 10 foyers « vulnérables ». Les profils des foyers qui pourront rejoindre ce projet d'habitat partagé seront définis les premiers foyers volontaires pour habiter ce lieu. Après une maturation du projet en 2021 en participant à la Pépinière Oasis, une association a été créée début 2022 et le projet vise à se concrétiser : étude de faisabilité, choix de la zone d'implantation, recherche du lieu, choix de la structure juridique finale, constitution du collectif (résidents et de membres actifs de l'association), construction de la gouvernance, recherche de financement (subventions, appels à projet, financement participatif, fonds de dotation, fondations...). Certaines de ces étapes sont déjà en cours : plusieurs pistes d'implantation sont en étude, le collectif se construit, et de premiers dossiers de réponses à des appels à projet ont été constitués

■ GEIST Mayenne

Habiter ensemble dans les pôles ruraux (Département de la Mayenne) –

L'association a pour objectif de faciliter la construction de parcours de vie pleinement choisis et désirés par les personnes en situation de handicap mental (trisomie 21, difficultés intellectuelles, troubles psychiques persistants). Ces personnes fragilisées notamment du fait de leur situation de handicap et de leur perte d'autonomie n'ont pas de solution de logement adapté à leurs besoins sur les territoires ruraux qu'elles ne souhaitent pas quitter pour la ville. Leurs attentes autour de besoins spécifiques (vie sociale, temps collectifs, entraide) sont isolées les unes des autres notamment sur les territoires ruraux du département de la Mayenne. Les organismes d'accompagnement comme les collectivités développent des réponses de manière individuelle sans parvenir à fédérer les attentes entre elles, notamment autour de solutions de logement pérenne. Les territoires ne parviennent pas à penser une politique d'habitat dans une dimension prospective car elles ne maîtrisent pas la demande sociale et les solutions à mettre en place. Le présent projet entend révéler cette demande sociale en organisant non seulement le diagnostic des besoins pour des habitats regroupés mais aussi en mettant en place des espaces de rencontres pour que les habitants avec des besoins singuliers puissent se choisir et se fédérer. L'implantation du GEIST Mayenne et des structures médicosociales, l'ingénierie de la coopérative HACOOPA et la mobilisation des territoires « Petites Villes de demain » permettront l'émergence de 10 projets collectifs d'habitat innovants et inspirants.

■ Une Famille Un Toit 44

LA MAEZON - Projet d'habitat accompagné et partagé (Moisdon-la-Rivière – 44) –

Une Famille Un Toit 44 a pour mission d'accueillir et d'accompagner toute personne ou famille en difficulté, notamment du fait de ses conditions d'habitat. Ce projet vise à la réhabilitation d'une dizaine de logements en cœur de bourg, où interviendraient différents acteurs et où différentes causes se rencontreraient et agiraient en un même lieu, dans un objectif d'insertion. Le projet s'inscrit dans une logique de revalorisation du centre ancien, sur des parcelles dont le foncier appartient actuellement à la commune. Il se présente comme une solution innovante d'habitat en réponse à un besoin croissant de logements adaptés, et prônant le vivre ensemble en territoires isolés. Il s'adresse à un public ciblé par l'association et la commune, il est notamment composé de personnes en situation de précarité et/ou d'isolement, et /ou ayant une reconnaissance handicap, pour certaines avancées en âge. Il se veut être un lieu de partage et d'insertion pour un public aussi diversifié que possible. Ce projet est également soutenu par la commune de Moisdon-La-Rivière, en Loire Atlantique.

■ Commune de Sigoyer *

Création d'un habitat inclusif pour personnes âgées autonomes et de services à la population du territoire (05) –

La commune réfléchit à l'opportunité du rachat du bâtiment de l'hôtel restaurant, en centre bourg. Cette structure est fermée et risque d'accentuer la désertification villageoise. Ce bâtiment pourrait permettre la réalisation d'un habitat inclusif sénior. Par ailleurs sa situation au cœur du village, ses équipements, sa proximité de l'école, autorise la commune à prévoir d'y installer la cantine dont les locaux actuels sont exigus, de permettre une restauration locale de proximité pour les villageois ou pour les ouvriers de passage, d'y assurer diverses animations. La présence de locataires jeunes dans les logements récemment transformés et loués complèterait encore cette mixité générationnelle effective. La transformation du bâtiment va permettre de disposer en plus des 4 logements récemment rénovés : de 14 logements du studio au T2 de 24 à 69 m². Ils seront loués (loyer conventionné) avec un bouquet de services facultatifs : repas, blanchisserie, animations et accès aux diverses installations (piscine, hammam, ...); d'une maison des assistantes maternelle pouvant accueillir une dizaine d'enfants permettant de pérenniser ce service essentiel pour les familles; d'un fablab; d'une cantine scolaire avec un approvisionnement prioritairement en circuit court et bio.

■ Commune de St-Firmin *

Un habitat inclusif autour de la réouverture de l'ancien hôtel des Alpes (05) –

Le territoire connaît un vieillissement avancé de la population, et des hivers rigoureux. Un hôtel a proposé par le passé de l'hébergement temporaire d'hiver à des personnes isolées de ce territoire montagneux, avant de fermer. Cela avait fonctionné et la population avait apprécié. L'équipe municipale s'est engagée à accompagner au mieux un vieillissement "en forme" dans la vallée : maintenir en bonne activité les personnes qui ont l'intégralité de leurs capacités relationnelles et intellectuelles et assister ceux affaiblis au niveau moteur; proposer des logements attractifs (hiver notamment) afin de les conserver dans la vallée, avec ce premier projet en précurseur; réinventer la mobilité adaptée au territoire pour cette population, et associer des services adaptés à ceux souhaitant rester chez eux (livraison de repas, accompagnement médical...); la reprise de l'hôtel pourrait intéresser (gestion) un organisme d'habitat social.

■ Les bons voisins *

Habitat partagé et ménages précarisés (Gard - 34) –

Les Bons Voisins sont un collectif de personnes en précarité. Ce projet concerne une expérimentation innovante proposant une alternative durable pour la sortie de l'exclusion des personnes en situation de fragilités socio-économiques. L'objectif est de créer une solution adaptée aux besoins, à la situation financière et sociale de ses habitants mais aussi au besoin de toutes ces personnes en France traversant les mêmes difficultés. La création de cet habitat partagé est portée par des valeurs fortes de solidarité, du respect, de la coopération, des échanges et l'écologie. Le projet comporte trois volets principaux : la constitution d'un collectif d'habitants en capacité de vivre ensemble sur un même site, en autonomie dans leur gestion collective au quotidien; la réalisation concrète d'un habitat collectif soit une opération immobilière concernant la création de 12 logements à caractère social et des espaces communs. La réflexion devrait aussi aborder le sujet des logements

écologiques et minimalistes (optimisation des surfaces habitables) à moindre coût sur une commune accueillante. Enfin, la création et le développement d'espaces d'activités rémunératrices et solidaires permettant l'autonomisation des personnes et la pérennité financière du projet.

■ Maison Bessoulie *

Un projet d'habitat pour les exilés, en lien avec les besoins du territoire (Serre-Chevalier – 05) — La Maison Bessoulie expérimente des solutions durables d'hébergement et de formation pour les personnes exilées et développe des propositions touristiques responsables, centrées sur la notion d'accueil. Dans ses nombreuses fonctions, ce lieu propose également un espace de rencontres pour les voisins, habitants et toute personne qui est de passage au hameau du Bez. Ce projet est soutenu par des associations et des bénévoles et fut initié par l'association Quatorze, la FUAJ et La Plateforme des acteurs de solidarité. Il se concrétise depuis 2021 dans un bâtiment appartenant à la FUAJ (convention d'occupation précaire) où seront créées 9 places d'hébergement pour les personnes exilées, 2 studettes pour les travailleurs saisonniers, des espaces communs pour les résidents (cuisine, sanitaires, bureau) et des espaces ouverts au public (salle polyvalente et cuisine-atelier). Le public principal concerne des personnes exilées avec une volonté de régularisation et de rester à moyen terme (1 an ou plus) sur le territoire briançonnais ; ces personnes sont repérées avec le réseau de partenaires de la Maison Bessoulie qui accompagnent les personnes exilées sur le territoire. D'autres publics secondaires comme les travailleurs saisonniers (la maison dispose de deux studettes pour ces travailleurs de la station; les voisins et habitants (pour grande partie la population de ce hameau dans lequel est situé le projet, ce sont des personnes âgées et retraitées, souvent solitaires). Le projet vise à créer un lieu et une dynamique pour les aider à sortir de chez eux, avoir des activités à proximité, pouvoir transmettre des savoir-faire... ; et de faire vivre le tourisme local et slow-tourisme au cœur de la station de Serre Chevalier.

■ Le Village de François

Le village de François Audaux (Audaux – 31) — Le Village de François a pour objectif de récupérer et racheter des grands lieux afin d'y développer des lieux de vie partagés entre des personnes « fragiles » et des personnes « intégrées » et ayant pour piliers fondamentaux : le vivre ensemble, l'activité économique et l'écologie intégrale ». Après un premier village créé en Haute-Garonne, l'association souhaite ouvrir un deuxième village à Audaux, dans les Pyrénées-Atlantiques. En février 2022, l'association a acquis le château d'Audaux, qui appartenait depuis 1943 à la Fondation Apprentis d'Auteuil. Des familles bénévoles sont aujourd'hui prêtes à se mobiliser sur place pour le lancement de ce projet, afin d'accueillir 149 personnes (capacité du lieu), dont environ 70% seront des personnes isolées, fragiles, ou précaires. Pour cela, nous allons lancer la rénovation du lieu, pour créer différents appartements de colocation solidaire, et une hôtellerie. A terme, une diversité de ménages y seront accueillis : 7 familles, 12 personnes avec un handicap, 14 hommes de la rue, 14 femmes de la rue, 6 femmes en sortie de prostitution, 6 accompagnateurs, 16 personnes âgées isolées et 45 places à l'hôtellerie.

■ Inser'gènèr'action

Un modèle d'habitat inclusif et intergénérationnel à destination des personnes en situation précaire ou d'isolement (Elbeuf – 76) — L'association souhaite mettre en place un espace de vie commun à destination des personnes accompagnées afin de créer une communauté/colocation. Une charte sera conçue avec la participation des bénéficiaires eux même, dans le respect des principes d'entraide, de partage et de solidarité. Afin de favoriser ces principes et permettre une inclusion du plus grand nombre, l'association souhaite également mettre en place des moments conviviaux avec des personnes ne résidant pas dans l'habitat partagé par l'organisation d'activités ludiques, culturelles, sportives.... Pour cela, le porteur de projets travaillera avec des acteurs locaux et de l'économie sociale et solidaire. A cet effet, Inser'gènèr'action mettra à disposition des autres acteurs du territoire, des autres associations et leurs bénéficiaires et celle de l'association, un espace dédié (environ 70 m²) afin que chacun puisse réaliser des activités et monter des projets Concernant les chambres, est prévue la mise en place d'un système de compensation de loyer afin de permettre aux plus grand nombre une accessibilité au logement. Les personnes en situation précaire ne paieront qu'une somme symbolique en échange de leur participation et l'accompagnement des personnes dans le besoin.

■ Les Champs Mignons

Un éco-village solidaire inclusif (Varennes-Changy – 45) — Il s'agit d'une nouvelle solution d'habitat inclusif adressée en priorité aux retraités. Structurée sous la forme d'une coopérative, pleinement ancrée dans l'économie sociale et solidaire, ce projet a pour vocation d'être dupliquée à large échelle, partout en France. L'association vient de créer une première coopérative en Centre France, « Les Champs Mignons », certifiée d'intérêt collectif. Ce projet d'éco-village d'une quarantaine de maisons individuelles repose sur 3 piliers : le lien social, l'autonomie et l'environnement. Composée de futurs habitants et de partenaires privés et publics (entreprises, collectivités, associations, institutions...), le modèle de la coopérative permet d'intégrer une diversité d'acteurs dans ses instances de gouvernances. Cette coopérative proposera de nombreux services menant à une mutualisation des usages et des coûts (véhicules, production d'électricité, chambres d'amis...), agissant ainsi face aux problématiques de précarité énergétique, de mobilité et d'isolement.

■ Nouvelles Solidarités

Démarche territoriale de béguinage solidaire (Falaise – 14) — Le territoire de Falaise se caractérise par une forte accélération du vieillissement de sa population. Ce phénomène risque de renforcer les fragilités déjà existantes auxquelles sont confrontées les seniors telles que l'isolement résidentiel, la solitude ou encore l'augmentation de la dépendance qui en résulterait. De ce constat émanent des enjeux d'adaptation du logement et de facilitation des parcours résidentiels. A cette problématique s'ajoute le manque de solution d'habitat pour les personnes âgées ainsi que pour une tranche de la population plus jeune en situation de précarité résidentielle (jeunes travailleurs, élèves de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers et Aides-Soignants). L'objectif est de créer un Tiers Lieu habité qui répondra aux besoins de relations et d'utilité sociale, c'est-à-dire, un lieu où se rencontreront les générations au travers de projets, d'activités et où habiteront des retraités. Ce projet comprendra un Tiers Lieu, ainsi que 27 logements se décomposant en 22 logements accessibles en rez-de-chaussée (15 T2, 7 T3), 1 logement des familles et enfin 4 logements en R+1 non accessibles aux personnes à mobilité réduite et donc, afin de favoriser la mixité, qui seront dédiés à l'accueil de jeunes ayant fait une demande de logement.

■ Auberge de Simon

Des maisons partagées entre personnes handicapées et valides pour redonner du sens à la vie (Croix - 59) — Le projet de Simon de Cyrène (Lille) est d'ouvrir 3 maisons partagées et un lieu pour des activités de jour dans le nouveau quartier de la Maillerie à Croix. Le choix de cette localisation, rendu possible par l'engagement d'un promoteur immobilier du projet d'aménagement de ce nouveau quartier. Ce projet correspond à la volonté d'ouvrir des Maisons Partagées au cœur de la ville et permettre ainsi aux personnes vivant dans ces maisons d'être le plus intégrées possible à la vie de la cité. Ces Maisons Partagées vont permettre d'accueillir chacune, pour vivre ensemble, 6 personnes handicapées et 4 personnes valides. Valides ou handicapés, tous les résidents habitent dans leur propre studio au sein de la maison partagée. Ils disposent aussi d'espaces de vie en commun pour le partage d'activités et de repas. Le lieu d'activités est un espace qui permet d'accueillir un nombre de personnes plus large que les seuls résidents de ces maisons. Il permet de proposer des activités de jour adaptées aux personnes handicapées. L'association capitalise sur l'expérience des maisons partagées Simon de Cyrène de Vanves, Angers, Rungis, Dijon, Nantes, Marseille et Lyon ainsi que l'écoute du projet de vie des personnes handicapées.

■ Eco-hameau Solidaire

Promouvoir un habitat participatif en milieu rural (Adinchtun - 62) — Un groupe de citoyens a, depuis 2018 travaillé sur un projet d'habitat participatif intergénérationnel et solidaire en milieu rural. Les axes centraux du projet sont la recherche d'autonomie alimentaire et énergétique, la sobriété, le développement de la biodiversité et la réduction de l'empreinte carbone. Les membres du groupe ont rédigé la raison d'être, ainsi que la charte des valeurs qui les rassemblent. Aujourd'hui, le bien immobilier a été acquis, le groupe est constitué de 6 foyers, et 4 d'entre eux (8 adultes et 4 enfants) vivent sur la ferme, dans la maison ou dans des habitats légers provisoires. C'est le statut de coopérative d'habitants qui a été choisi

car il permet à chacun d'avoir le même pouvoir sur la gouvernance. Deux foyers n'ont pas d'apport financier et la solidarité financière a joué pleinement son rôle pour l'acquisition du bien et pour le financement des travaux importants qui vont intervenir pour loger correctement tous les membres du groupe. L'association Eco-Hameau solidaire a été un support important pour mener à bien toutes ces actions, maintenant, elle peut passer à l'animation du lieu et à la promotion de cette forme d'habitat qui associe des logements individuels et des espaces collectifs.

■ Fédération Départementale des ADMR de l'Indre-et-Loire

Création d'un habitat inclusif en faveur des personnes âgées de la commune (Yzeures-sur-Creuse - 37)

— Le département d'Indre et Loire connaît un vieillissement de sa population plus important qu'à l'échelle nationale notamment dans certaines communes rurales du Sud du Département. La commune d'Yzeures-sur-Creuse a sollicité l'association ADMR implantée sur sa commune pour l'accompagner dans l'émergence d'une nouvelle offre de service à destination des habitants de plus de 65 ans. L'association a mis à disposition du personnel de la fédération pour accompagner le projet, de la réalisation du diagnostic à la mise en œuvre. Suite au diagnostic réalisé auprès de la population concernée, le projet retenu est de créer un habitat inclusif. Ce projet aura pour objectif de proposer une nouvelle offre de maintien à domicile tout en préservant la place dans la société des personnes âgées. L'habitat inclusif sera le moyen de répondre à la prévention de la perte d'autonomie, de lutte contre l'isolement, d'aménagement de l'habitat... Le projet de vie sociale sera travaillé et construit avec les habitants. De plus, afin de permettre l'accès de cette nouvelle offre à tous, un bailleur social a été sollicité pour proposer cette offre dans le parc social.

■ ADAPEI du Cantal

Une pension de famille à St-Flour (15) — Création de 12 logements sociaux autonomes : 12 personnes (4 studios T1, 8T1Bis). Le bâtiment qui sera réhabilité par des travaux d'aménagement pour ces logements, bureaux, salles communes, bénéficiera aussi de travaux de mise aux normes environnementales (isolation...). Le bâtiment permettra à la fois la création de logement mais aussi d'espaces de rencontres et de partage pour l'hôte chargé du vivre ensemble, ainsi que de bureaux pour accueillir différents services de l'association. La présence des services dans le même bâtiment permettra d'une part, de favoriser l'accessibilité de ces services pour les personnes en fonction de leurs besoins, d'autre part, une mutualisation des professionnels des différents services présents sur St-Flour, permettant une continuité des parcours et un accompagnement sur des tranches horaires plus étendues de 9h-21h, du lundi au dimanche. De par l'implantation géographique du bâtiment, le projet sera un habitat en cœur de ville, proche de toutes les commodités, favorisant ainsi l'inclusion des personnes. Par la mise à disposition gratuite du rez-de-chaussée pour le maintien des activités actuelles de cuisine scolaire de l'école, et du 3^{ème} âge, le projet créera une dynamique intergénérationnelle en proposant des rencontres, activités, animations communes et une ouverture l'ensemble de ces acteurs.

■ Commune de Peisey-Nancroix (73)

Maison d'habitat partagé et inclusif en montagne — Projet innovant de rénovation d'un bâtiment communal à caractère patrimonial fort aujourd'hui désaffecté afin de créer une structure innovante d'habitat partagé et inclusif sur un territoire de montagne au cœur du village de Peisey-Nancroix. L'objectif est de proposer un mode de vie montagnard collectif et social. Pour cela, une campagne de concertation sera mise en œuvre afin de définir un projet correspondant aux attentes locales du territoire. Ce projet a pour objectif d'héberger une douzaine de personnes et d'impliquer les acteurs du territoire, notamment associatifs. Ce projet innovant et alternatif est actuellement inexistant en territoire de montagne. Il serait unique en proposant un mode de vie partagé entre les occupants et intégré sur la commune, notamment par un partage intergénérationnel entre le projet et l'école du village, un lien familial fort et conservé avec une structure incluant les familles des résidents, le recours aux réseaux locaux... Il s'agit d'une proposition d'une solution de destin réversible face aux situations de handicaps et de dépendances accrue par les spécificités du milieu montagnard.

■ Coordon'ation Mouvement National de l'Habitat Participatif

Accompagner l'émergence de projets d'habitat participatif démonstrateurs dans les quartiers prioritaires (national)

— Fort des enseignements d'une étude-action, étudiant de façon poussée 6 projets d'habitat participatif initiés dans des quartiers prioritaires, et démontrant les potentielles plus-values de cette forme d'habitat citoyenne et solidaire, Habitat Participatif France souhaite poursuivre un projet d'émergence de projets d'habitats participatifs démonstrateurs dans les quartiers prioritaires. A cette fin, l'association propose une méthodologie s'appuyant sur l'ensemble de ses membres territoriaux, visant à identifier ou susciter des dynamiques citoyennes et/ou des opportunités institutionnelles susceptibles de constituer un terreau favorable à des projets exemplaires. Une large part des actions consistera en la réalisation d'ateliers de coconstruction de dynamiques citoyennes dans ces quartiers, destinés à susciter le pouvoir d'agir des habitants et pouvant déboucher sur la constitution d'un collectif d'habitants. Parallèlement, lorsque les configurations paraîtront favorables, des études de préfiguration seront menées avec les collectivités et les organismes HLM pour valider la faisabilité des opérations et en définir les modalités opérationnelles dans lesquelles les collectifs d'habitants devront avoir toute leur place. La démarche s'appuie sur des premiers retours d'expériences, elle se veut itérative et dans une logique d'évaluation/amélioration continue. Elle porte au cœur de ses ambitions la place centrale des habitants et de leur expertise citoyenne.

Des territoires solidaires

DES QUARTIERS POPULAIRES (URBAINS) EN DIFFICULTE

■ Alternatives Pour les Projets Urbains Ici et à l'International (APPUII)

Assistance et technique et renforcement du pouvoir d'agir des habitants de La

Noüe / Clos-Français (Montreuil - 93) — Le quartier de la Noüe à Montreuil est ciblé par un projet de rénovation urbaine. Ce projet prévoit, entre autres, la démolition de 92 logements sociaux et de deux galeries commerciales, la construction de 690 logements et la résidentialisation et réhabilitation d'une partie des logements déjà existants. Bien qu'une concertation ait été mise en œuvre depuis 2018, certaines opérations sont contestées. Un collectif d'habitants, en partenariat avec les associations Verdragon, Alternatiba, et Média Tess s'est structuré pour participer activement à la construction de ce projet. Ce collectif a alors fait appel à APPUII pour les accompagner dans ce travail. Pour cette année, il s'agira dans un premier temps de comprendre l'ensemble des tenants et aboutissants du projet de rénovation urbaine, d'identifier les points de désaccord, puis dans un second temps, de construire des propositions urbaines pour sortir de ces désaccords. L'ensemble de ces travaux se feront avec le collectif et les habitants du quartier.

■ Art Vivant

Situation(s) Drouot (Mulhouse) — Face aux inquiétudes et tensions liées au relogement et au processus de démolitions à venir, mais aussi suite au trauma de l'isolement vécu lors du confinement, les membres du collectif invitent l'ensemble des personnes faisant le quartier du Drouot (habitants mais également écoles, associations, centre social...) à créer un espace de rencontre, de partage, un refuge pour les individus mais également de sauvegarde de la mémoire du quartier. Le Refuge Ambulant du Drouot Ouvert se veut une construction collective, imaginée et élaborée à partir des matériaux et savoir-faire présents sur le territoire. Un outil collectif et pérenne, partagé entre les structures présentes ainsi que les habitants. L'intention première est de re-faire collectif face au double bouleversement du renouvellement urbain et de la crise sanitaire. Un espace d'hospitalité qui invite à se réunir, à re-tisser du lien et créer du

commun dans une époque où les liens sociaux ont tendances à être distendus. Une invitation à se retrouver à ciel ouvert, dans l'espace public après une longue période d'enfermement.

■ Les Maisons pour Tous

Rosalie, un espace de vie sociale de coconstruction au cœur de la cité (Coulaines – 72) — Le projet consiste en la création d'espaces de vie sociale décentralisés, en pied d'immeuble, au plus près des habitants. Il repose sur le constat d'un nombre croissant de personnes isolées et vulnérables parmi les habitants de Coulaines (périphérie de la ville du Mans) et d'une absence de lieux de rencontres et d'échanges immédiatement accessibles. Le déploiement d'un espace mobile aménagé, le camion Rosalie, permettra de créer cet espace en pied d'immeuble. L'enjeu est de relier les personnes entre elles, créer une vie de quartier pour rompre avec les sentiments d'ennui et d'individualisation des personnes et mieux agir ensemble. Cet espace d'accueil inconditionnel est proposé deux fois par semaine, dans quatre quartiers de la commune. Il permet aux habitants de se rencontrer, de partager des expériences et des savoirs, et de créer des solidarités et du commun. Des animateurs des Maisons Pour Tous sont présents en tant que facilitateurs : pour inviter les habitants à venir, permettre à chacun de trouver sa place dans le respect de l'autre, être capteur d'idées et de problématiques et accompagner la mise en mouvement. Mais aussi pour proposer sur cet espace des actions de prévention et d'accompagnement, notamment sur l'accès aux droits, le bien-vieillir et la santé.

■ PaQ'la Lune

Habiter une tour : comment soutenir la participation des habitants, notamment des enfants et des jeunes à la vie de leur résidence HLM (Vannes – 56) — PaQ'la Lune s'est associée à 3 bailleurs sociaux pour construire un projet d'animation culturelle et sociale qui permettent aux habitant.es, petits et grands, de participer à la vie de leur résidence HLM. L'association s'appuie sur une initiative lancée il y a 5 ans à Nantes Nord, en 2020 à Angers pour entamer une nouvelle implantation à Vannes. Ce projet s'est implanté dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville qui sont marqués par un nombre important de familles monoparentales et une population très jeune. Les bailleurs mettent à disposition de l'association un logement. Un espace de bureau et d'accueil des habitants y sont installés. En s'appuyant sur des animations de rue, PaQ'la Lune fait découvrir aux enfants et à leurs parents différentes activités et organise des cycles de sensibilisation autour de thématiques culturelles, liées à l'environnement, à la citoyenneté et proposons des actions qui s'inscrivent dans la vie du quartier. Organiser des temps festifs entre habitants, spectacles en appartement, temps fort au pied de l'immeuble, contribuer à l'amélioration du cadre de vie avec des animations autour du jardinage, du tri des déchets... L'association utilise ces premières actions afin de lancer des dynamiques collectives entre les habitants.

DES TERRITOIRES FRAGILES RURAUX EN TRANSITION

■ Relier

Des tiers-lieux non-lucratifs pour des ruralités soutenables (Massif Central) — Le projet, qui se déroulera sur 2 ans, vise à soutenir de nouveaux modes d'habitat, de travail et de vie collectifs émergeant dans les tiers-lieux à but non lucratif des territoires ruraux. Ces lieux représentent d'importants leviers de revitalisation et de lien social pour le monde rural, et jouent un rôle essentiel dans la résilience territoriale. Par leur caractère ouvert et inclusif, ils contribuent à rendre accessible à tou.te.s des lieux de convivialité et d'accompagnement au montage de projets. Pour s'inscrire dans la durée, ces lieux expriment des besoins d'appui, de mise en réseau et d'espaces d'échanges de pratiques. C'est ce qu'entend proposer ce projet, construit sur un partenariat entre plusieurs structures associatives impliquées dans l'accompagnement de tiers-lieux. Il se déclinera en trois grands types d'actions au service des tiers-lieux et de leurs bénéficiaires : l'animation d'un état des lieux partagé et de temps d'échanges ; l'accompagnement de tiers-lieux ; et la valorisation et essaimage des expériences. Cette dimension multi-partenaire permettra de structurer collectivement les actions, de favoriser la mise en réseau des tiers-lieux et de leur

apporter un soutien de qualité qui s'appuie sur des compétences et expériences variées et complémentaires.

■ Centre socio-culturel de Bohain (02)

Un tiers de terre — Le CSC Bohain investit dans un nouvel espace pour y transférer et y déployer ses activités. Loin d'être un simple déménagement, la phase de transition s'avère être cruciale dans le déploiement du projet du centre social. En effet c'est 1620 m² dédiés à un espace de vie sociale où vivre et apprendre ensemble. Au carrefour de l'action sociale, culturelle et éducative et loin des grands dispositifs de communication, le centre social est dans le « Faire », et plus particulièrement dans le « Faire ensemble ». Il ne s'agit pas de déménager d'un point A à un point B mais bien de s'appuyer sur cette phase de transition pour donner à voir ce que peut être un espace à vivre ensemble demain. Ce projet intègre les objectifs de développement durable et de transition écologique à partager avec les habitants en proposant des actions d'éco-rénovation et d'éco-responsabilité. Ces actions sont les suivantes : utilisation de matériaux locaux (paille, terre, graine, ...) et de savoirs faire ancestraux tels que le torchis ou la terre crue, installation de panneaux solaire etc. Tout ceci se fera dans le cadre d'ateliers participatifs pour apprendre et faire ensemble en lien avec les techniques de réhabilitation écologiques : faire venir les habitants sur des temps de convivialité pour partager l'espace, définir l'habité de cet espace; envisager la rénovation et l'isolation de l'espace les différentes solutions existantes, leur impact carbone, environnementale et écologique; sourcer les matériaux locaux (paille terre...) et enfin développer des ateliers de pratique partagée.

■ 23 à Anères

Les ateliers du 23 : créons un espace pour la coopération au quotidien à Anères

(65) — La réhabilitation de l'ancienne maison de retraite d'Anères prendra du temps. Les nouveaux bâtiments ne seront pas livrés avant la fin de l'année 2024. En attendant, l'association souhaite initialiser des actions de coopération au quotidien avec les habitants du village et sa région par l'aménagement de 3 espaces dans des bâtiments existants et indépendants du bâtiment principal. 1 atelier de bricolage (24 m²) - actions proposées : création de petits objets en bois ou en acier (meubles, nichoirs...), repair-café (réparation d'objets domestiques) 1 cuisine (16m²) et cellier (12 m²) - coopérative d'achats (produits sec, huile, vin, produits de propreté...), transformation d'aliments (confitures, champignons, conserves de légumes...) 1 atelier "doux" (18 m²) - couture, tricot, origamis, broderie, papier mâché...) Une attention particulière sera portée sur l'impact environnementale du chantier. Ainsi, seront utilisés des matériaux de récupération du bâtiment principal destiné à une réhabilitation lourde : portes intérieurs, placards, plomberie et électricité... D'autre part, seront employées des techniques à faible impact comme une isolation par des enduits chaux-chanvre ou terre crue est des matériaux biosourcés (isolation en toiture en fibre de bois). Les menuiseries extérieures seront en bois français issu de forêts gérés durables.

■ Espace Socio-culturel du Diois

"Habiter le Diois" d'une manière Accueillante, Libre, Intergénérationnelle, Alternative et Sociale (Die – 26)

— Ce projet est porté par le centre social associatif du Diois. Il répond à un besoin exprimé par les habitants de diversifier les formes d'habitat pour répondre à des aspirations écologiques, des besoins économiques et une nécessité de lien social. Le territoire connaît des difficultés : - fort taux de précarité sociale et économique - difficulté d'accès à des logements dignes pour tous - nombreuses passoires thermiques qui mettent en difficulté des foyers ayant peu de revenus - peu de lien humain et de solidarité locale dans les quartiers d'habitat social, un sentiment d'isolement des personnes - beaucoup de préjugés sur les formes d'habitat léger, écologique ou alternatifs - isolement des personnes âgées - manque de solutions d'accueil pour les jeunes travailleurs saisonniers ou en formation sur le territoire. Le centre social propose d'animer tout au long de l'année des espaces d'expression, de rencontres, d'échanges avec les habitants pour construire des projets communs. Le projet comprend 4 axes : - l'animation de forums ouverts favorisant l'émergence d'initiatives collectives - le développement d'un dispositif de cohabitation intergénérationnelle - mis en place d'un espace d'information sur les habitats mobiles et écologiques - l'accompagnement de porteurs de projet collectif dans les quartiers.

■ Rural Combo

Le Conte à re-bourg (Pérignat-sur-Allier) – Le Conte à Re-Bourg vise à imaginer, fabriquer et faire vivre collectivement des Communs en milieu rural, constituant des extensions directes de l'habitat et contribuant à une valorisation des lieux et une amélioration de la qualité de vie des habitants. La méthodologie du projet implique les habitants et usagers des lieux dans toutes ses étapes, jusqu'à constituer des modes de gouvernances dédiés. Le Conte à Re-Bourg prend place sur trois sites complémentaires, dans les deux communes limitrophes de Billom et Pérignat-ès-Allier (63) : - La Perm (ancien collège de Billom) : un tiers-lieu dans un bâtiment inscrit au patrimoine, où les usagers deviennent les gestionnaires et principaux acteurs d'un projet de restauration et de remise en usage; - L'Ecopôle du Val d'Allier : une ancienne carrière transformée en site naturaliste où des habitants, des élus et des techniciens expérimentent de nouvelles manières de coopérer et de cohabiter avec le vivant; - Le Village en Chantier : espaces publics et équipements communaux sont pensés et fabriqués directement pas les habitants, développant ainsi des outils à disposition de tous, jusqu'à penser l'aménagement du bourg dans sa globalité. Deux actions concrètes concernent cette nouvelle demande : un chantier-école à l'Ecopôle et la Perm 'Ado.

Autres initiatives

■ La Clé *

Solution coopérative innovante pour un logement digne et abordable (Lyon métropole) – L'association œuvre pour la mise en place de logements coopératifs permettant de définir des modalités concrètes de déclinaison de la notion de commun aux enjeux immobiliers et de lutter durablement contre la spéculation immobilière et les processus d'exclusion sociale qu'elle induit. La hausse des loyers et du prix du m2 observés sur de nombreux territoires engendrent des inégalités fortes sur l'accès au logement ainsi que : des évictions progressives des foyers ne disposant pas des revenus suffisants pour rester dans leurs villes ou quartiers, une concentration de la pauvreté dans les zones périphériques, du mal-logement, etc. Là où les politiques publiques et structures mises en œuvres en matière de logement ne parviennent pas à apporter une réponse adaptée, l'habitat coopératif offre de nombreuses possibilités et perspectives. Il faut ainsi envisager de nouvelles approches pour en accélérer le développement et permettre un changement d'échelle. Dans cette optique, La Clé souhaite concevoir une coopérative immobilière, extension innovante des coopératives d'habitants visant à compléter l'offre actuelle. Ce projet se donne pour objectif de constituer un vaste ensemble de logements coopératifs, par la captation de biens au sein du parc immobilier ancien diffus, avec un souci de rénovation et d'amélioration permanente de l'habitat. L'ambition politique est de décliner la notion de bien commun dans les enjeux immobiliers. Ce projet est avant tout destiné : - aux classes moyennes ne parvenant plus à se loger dans les grands centres urbains et zones en tension : l'accès au Prêt Locatif Social, sous conditions de ressources, permet de proposer des loyers plus faibles; -aux catégories populaires exclues des centres villes et n'ayant plus accès à des logements décentes : la coopérative entend mobiliser des financements de logements sociaux (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social) afin de s'adresser à des publics plus modestes.

■ Assoc. Départem. Pour l'Accueil et la Promotion des Gens du voyage

Accompagner ces familles dans la reconnaissance d'un mode d'habitat choisi (résidence mobile) – Département de La Vienne – L'association a pour but d'entreprendre toute action visant la reconnaissance, la promotion et la non-discrimination de la population des Gens du Voyage résident ou circulant dans la Vienne. Le contexte sanitaire a encouragé des Gens du Voyage à s'installer de façon durable sur le Département. Le nombre d'acquisition de terrains privatifs porté à notre connaissance, a été multiplié par 2. Ce projet a pour objectif de répondre aux besoins de résidentialisation

et de valoriser l'habitat choisi des Gens du Voyage. Le Schéma départemental de la Vienne 2019-2025 amène les collectivités à solliciter l'association, afin de prendre en compte les besoins en habitat adapté. La reconnaissance des Gens du Voyage passe tant par celle d'acteur de la vie locale, que par la prise en compte du mode d'habitat dans les documents d'urbanisme et l'amélioration de leurs conditions de vie. Le projet soutenu par la Fondation de France en 2021, a permis de répondre à de nouvelles demandes, en développant des compétences urbanistiques innovantes. Fort des résultats de cette expérience, l'objectif est de pouvoir étendre cette action à l'ensemble du Département. Ce projet se traduit par : l'accompagnement des familles propriétaires de terrains non règlementaires à faire valoir leurs droits; l'amélioration des conditions d'habitat ; la sensibilisation et la vulgarisation de l'urbanisme et des politiques liées à l'habitat; être force de proposition auprès des intercommunalités concernées.

■ Ouishare

Projet CASBAH : expérimenter un Cadre pour Agir face à la Surchauffe du Bâti Avec ses Habitants (Métropole lilloise) –

Ouishare est une association qui se donne pour mission de connecter les différentes sphères de la société : publique, privée, société civile afin de mener une réflexion sur l'ensemble des modèles économiques émergents basés sur la collaboration, les échanges et la recherche de lien social. Ce projet est un groupement transdisciplinaire d'acteurs réunis autour de la volonté d'étudier et de développer le pouvoir d'agir des habitants de la Métropole Européenne de Lille dans l'adaptation de leur habitat face à l'aléa climatique des vagues de chaleur (notamment avec une attention portée pour les ménages en difficulté). Pour cela il associe habitants, collectifs d'architectes et de designers, centres de recherche et collectivités territoriales dans l'émergence d'une dynamique de transformation participative et appropriée au contexte urbain et territorial. Le cadre d'action dans lequel se réunit ces différents acteurs se structure autour de deux dispositifs complémentaires : un dispositif de mobilisation et d'accompagnement déployé l'été afin de fédérer les habitants soucieux de l'intensification des canicules et de mettre en œuvre avec eux les solutions appropriées dans leur habitat (commune de Faches-Thumesnil en lien avec Ouishare); un dispositif d'enquête pour comprendre le vécu et les usages de ces habitants lors des vagues de chaleur (porté par le centre de recherche sur l'habitat un dispositif de conception de systèmes de rafraîchissement low-tech), déployé avec les étudiants-ingénieurs de Centrale Lille, qui a pour mission de concevoir des outils et équipements répondant aux besoins et usages des habitants (porté par Centrale Lille, Les Saprophytes).

■ Emmaüs Défi

Co-porter la Banque Solidaire de l'Équipement pour relier de nouveaux

Territoires (Toulouse) – Avec la Banque Solidaire de l'Équipement (BSE), Emmaüs Défi a monté un dispositif innovant pour lutter contre le mal-logement en proposant des équipements neufs à des prix solidaires à des personnes accédant pour la première fois à un logement personnel pérenne après une situation d'hébergement précaire ou de vie à la rue, grâce à la récupération d'invendus et avec le concours de salariés en insertion (expérience de Paris, Lyon notamment). L'association, en terme d'essaimage de ce concept se trouve dans une année transitoire. Convaincue de l'utilité sociale du dispositif et par là de l'enjeu d'étendre l'accès à la BSE sur le territoire français, Emmaüs Défi a décidé d'expérimenter en 2022 un nouveau mode d'essaimage en co-portage avec l'association Espoir, à l'ancrage local fort. Cette expérimentation réalisée à Toulouse déterminera la stratégie d'essaimage de ce concept. Celle-ci nécessite de travailler la gouvernance, la structuration juridico-économique du modèle, et le schéma logistique du programme. L'association souhaite mener à bien cette expérimentation (en année 1) et pouvoir en tirer les enseignements nécessaires (en année 2) pour valider une stratégie d'essaimage d'avenir.

■ Renouveau Paysan

D'anciennes fermes transformées en logements sociaux (Espite – 64) – L'association accompagne les bailleurs sociaux et les collectivités pour réhabiliter les fermes en écohabitats sociaux et paysans. Elle travaille de manière transversale et fédère une synergie de compétences pour redonner vie à des lieux et de répondre à différents besoins. La ferme Mouliaa, située dans les Pyrénées Atlantiques, est le site expérimental de la démarche. La bâtisse principale, son hangar et ses terres ont été rachetées en 2021 par le bailleur social public Office 64 de l'Habitat pour être transformées en six logements dont deux destinés à l'installation de paysans. Le permis de construire a été accepté en septembre 2021, les

travaux devraient démarrer en 2022. ReNouveau Paysan a fédéré sur tout le territoire les acteurs du monde de l'habitat (bailleurs sociaux, Banque des Territoires), de l'agriculture (chambres, CIVAM), du foncier (EPFL, SAFER, Terre de Liens), des équipes de recherche (Universités de Pau, Poitiers, La Rochelle, Bordeaux, Rennes) et des collectivités (Région Nouvelle Aquitaine, CD64, CAPB) sur le sujet de la réhabilitation des fermes, de la création de logements sociaux en territoires ruraux et de l'installation/transmission agricole. L'idée est bien ici de proposer des solutions innovantes socialement pour répondre aux nouveaux besoins de société pour demain.

■ La Cabane Recherche

Etude de la création de valeur non-monétaire par les associations caritatives luttant contre la grande pauvreté en Ile-de-France

— Ce projet, porté par l'association de chercheurs La Cabane de la recherche et l'association humanitaire Elancoeur, vise à aborder d'une manière nouvelle la création de valeur des associations caritatives dans les quartiers populaires et auprès des publics en grande précarité grâce à la méthode dite d'ethnocomptabilité. Le travail associatif est souvent bénévole ou gratuit, et les pratiques économiques dans le cadre de ce travail échappent au strictement monétaire, bien qu'elles puissent pourtant être liées où s'appuyer sur l'économie marchande. Ainsi, plutôt que d'évaluer de manière comptable l'activité d'une association, en entrée et sortie, il s'agit d'évaluer la création de valeur depuis le point de vue des acteurs des associations et leurs bénéficiaires, en s'attachant à comprendre ce qui compte pour eux et comment ils le comptent : quelles sont les rationalités économiques, individuelles et collectives, quels sont les cadres de référence d'évaluation, et quelles sont les stratégies de négociation avec le monde marchand ? Ce projet propose donc d'apporter un regard nouveau sur la création de valeur sociale des associations caritatives, et ambitionne d'outiller ces mêmes associations en leurs permettant de mieux se connaître, et de mieux valoriser leur travail auprès de leurs interlocuteurs, notamment étatiques.

Expérimentation sur l'Habitat partagé et solidaire (4 programmes concernés : Habitat, Handicap, Personnes âgées, Maladies psychiques)

■ APF France handicap

Résidence intergénérationnelle de vie éco-citoyenne et solidaire (Dunkerque – 59)

La Résidence Intergénérationnelle de Vie Eco-citoyenne Solidaire est un modèle d'habitat inclusif construit en 2018 sur le quartier Wazemmes à Lille. Sur un site de centre-ville, une résidence de 74 logements sociaux du (T1 au T5) accueille des habitants dont un quart présente une déficience motrice, intellectuelle ou une dépendance liée au grand âge. Des appartements modulables permettent le rapprochement d'ainés âgés et dépendants de leur famille. Des espaces partagés (jardin central, salle de convivialité avec kitchenette) et des éléments de sécurité (gardienne, animatrice sociale) ont été prévus par le bailleur social et facilitent le vivre ensemble. Une surface commerciale en rez-de-chaussée dédiée à un "tiers lieu" assurera le lien avec les habitants du quartier. APF France handicap souhaiterait dupliquer ce modèle sur 4 sites du territoire départemental (Douai, Dunkerque, Hazebrouck et Tourcoing). Le site de Dunkerque démarre avec les partenaires locaux (associatifs, institutionnels, HLM). 40 logements sont prévus.

■ Faire Ville

Un habitat participatif social autour de personnes sourdes et de la pratique de la langue des signes (Toulouse)

- Il s'agit d'élaborer selon les méthodes participatives déjà éprouvées précédemment avec des opérateurs sociaux un projet d'habitat participatif (logement social locatif, avec la SA HLM Les Chalets) non seulement avec, mais autour de personnes sourdes et de la pratique de langue des signes, pour créer les conditions d'un vivre ensemble entre sourds et entendants

avec une réelle réciprocité, dans une perspective de valorisation des échanges autour la pratique et de la culture liée à la langue des signes. Le projet rassemblera une vingtaine de familles, pour moitié sourdes, pour moitié intendantes qui s'engageront dans l'apprentissage de la LSF. Au-delà du projet d'habitat, il s'agit de créer autour d'une « communauté » d'habitants, un lieu de partage, de rencontre, d'échange, d'apprentissage et de diffusion culturelle ouvert sur la ville, et ouvert à tous, autour de la pratique de la langue des signes, pour un développement et une reconnaissance de l'engagement social et culturel de la communauté sourde dans la cité.

■ Habitat et Humanisme Savoie

Soutenir l'engagement participatif des locataires de la maison intergénérationnelle (Bassens - 73)

- L'ambition de ce projet et de créer les conditions pour que les habitants puissent s'approprier leur habitat, l'organiser et l'animer dans une dynamique de solidarité "associative". L'engagement participatif des habitants (séniors, familles et jeunes), pivot du projet, s'inscrit dans une dynamique de développement du pouvoir d'agir des personnes. Ce projet comprendra les phases suivantes : d'abord amont de la réception du bâtiment par la constitution du groupe de futurs habitants, invitation à des rencontres régulières pour se connaître, élaborer la Charte du Vivre Ensemble, dessiner les contours de la vie collective (interne et avec le quartier), s'approprier progressivement le bâtiment. Puis lorsque les habitants auront emménagé, il y aura le démarrage de la vie de la maison et des activités collectives, avec l'accueil progressif de nouveaux locataires (non identifiés au début du processus). Enfin, le déploiement du fonctionnement de la maison, des temps collectifs, des liens avec le voisinage et création d'une dynamique dans le quartier d'habitation.

■ La Hutte Finale

Une copropriétés inclusive (Toulouse) - Ce projet d'habitat participatif est en cours de réalisation, dans une logique ascendante, par les futurs co-habitants dans un éco-quartier en devenir au centre de Toulouse. Initiée en 2016 par un groupe de citoyens, le projet de "La Hutte Finale" réunit aujourd'hui 10 "foyers" sur 19 logements (du T5 au T2). Il a été construit en co-maitrise d'ouvrage avec l'opérateur social "Les Chalets" (livraison en 2024). Une Charte définit les valeurs : entre autres, encourager la mixité sociale, culturelle et générationnelle, l'ouverture d'esprit, la tolérance, la confiance. Il s'agit bien de créer un habitat accessible à tous, indifféremment des capacités physiques, mentales, état de santé; le respect la laïcité; l'engagement de la responsabilité économique, environnementale, sociétale, sans intention spéculative (bail réel solidaire), et limiter au maximum l'empreinte écologique de la construction ainsi que de l'usage du bâtiment. Le projet de La Hutte Finale répond à des besoins non couverts en accueillant des personnes en situation de handicap mental qui, dans un habitat classique, souffriraient d'un réel isolement social. L'habitat créé à l'échelle d'un petit collectif intergénérationnel, une mixité de population reflétant la société, favorisant l'inclusion, l'entraide et la solidarité.

■ La Maison des Cultures

Un habitat partagé pour des adultes ayant un handicap moteur, cognitif ou psychiatrique et des adultes autonomes (Thomery – 77)

- La mairie de Thomery, le Diocèse de Meaux ainsi que la Fondation pour le Logement Social (FLS) ont confirmé leur partenariat avec Maison des Cultures pour la création d'un habitat partagé à Thomery, sur le site dit du « Prieuré ». Le site comporte plusieurs bâtiments, ouvrant la perspective d'une mixité sociale et de population. La maison principale accueillera 8 à 10 adultes ayant un handicap moteur, cognitif ou psychique ne pouvant pas vivre seul. Ce domicile partagé a pour but de proposer un « chez soi » en colocation tout en étant accompagné par des professionnels. Un environnement favorisant la stabilité de la santé et sociale sera favorable à leur réinsertion. Une deuxième maison proposera 2 appartements pour des personnes âgées autonomes isolées. Une troisième maison avec 2 studios pourra être investie par une autre association (ex : l'association Magdalena qui accueille les personnes vivant dans la rue ou de la rue (en situation de prostitution) en vue de la réinsertion. Enfin une quatrième maison comprenant un vaste jardin accueillera un maraîcher permettant l'exploitation ainsi que la vente des produits cultivés, ce lieu pourra être en lien avec la réinsertion d'un ou de plusieurs adultes de la maison principale.

■ Le Sel de la Terre

Maison partagée et Voisins Solidaires (Garches - 92) - Le Projet du « Sel de la Terre » consiste à construire au cœur de la ville de Garches (Hauts-de-Seine), un écosystème solidaire sur un terrain d'environ 900 m², à proximité de commerces et d'un certain nombre de commodités. Ce futur lieu de vie sera composé de deux entités : une Maison partagée pour sept jeunes adultes en situation de handicap qui vivront en colocation. 5 logements autonomes pour des « Voisins Solidaires » souhaitant vivre à proximité immédiate des personnes en situation de handicap, pour faire de ce lieu un habitat inclusif, solidaire et participatif. Ces Voisins solidaires auront exprimé le désir de vivre à proximité de la Maison et d'adhérer à son projet social. Ils constitueront un premier cercle auprès de ces jeunes adultes handicapés, favorisant l'inclusion de l'ensemble dans le quartier avoisinant.

■ Les Invités au Festin

Habitat inclusif et intergénérationnel (Baume-les-Dames - 25) - Ce projet consiste en la création d'un habitat partagé inclusif sur le territoire de Baume-les-Dames, ville rurale de 5 000 habitants dans le Doubs. Ce projet a pour objectif de permettre à des personnes en difficultés psychiques et/ou sociales, notamment vieillissantes, d'accéder à un logement adapté tout en maintenant, voire en développant leur insertion sociale. Cet habitat s'inscrit dans la nécessité de créer des alternatives à l'hôpital psychiatrique. Ceci d'autant plus que le secteur géographique concerné constitue une zone blanche en la matière et que le nombre de personnes âgées y est en augmentation plus importante que dans le reste du pays. Un partenariat est constitué avec la Plateforme en Psychiatrie et Santé Mentale du Doubs, le bailleur social Néolia, et les principaux acteurs du champ du handicap présents sur ce territoire. Il s'agit de rassembler sur un même site des logements individuels, des espaces collectifs et des emplois salariés pour les personnes accueillies. L'accompagnement de ces personnes étant adapté à leur situation individuelle et à leur capacité d'autonomie.

■ L'Esperluette

Envol 'Toit : l'habitat inclusif, tremplin vers une citoyenneté effective (Toulouse) -

L'Esperluette porte un projet d'habitat inclusif dont la définition est : « Un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes ou un ensemble de logements au sein d'un même appartement, souvent associés à des services, et promouvant un projet social spécifique. Il s'agit d'habitats se situant hors de la législation relative aux établissements et services sociaux et médico-sociaux, le plus souvent construits dans le cadre de partenariats impliquant des bailleurs sociaux, des collectivités, des associations et des représentants de la société civile. Ces réalisations développent par ailleurs des dispositifs d'accompagnement à la vie sociale, spécifiques et non médicalisés. Solidarité collective et autonomie de décision caractérisent ainsi ces nouvelles formes d'habitat, que l'on qualifiera de "citoyennes". Plus précisément, l'Esperluette définit son projet avec les fondamentaux suivants : mixité de publics (générationnelle, socio- économique, parcours de vie, fragilités); mixité de handicaps et sans handicap; logement pérenne dans un quartier urbain équilibré; esprit de coopération et de bienveillance; ouverture sur l'extérieur : aller vers et accueillir; utilité sociale pour le quartier; démarche participative; espaces de vie collective; démarche de modélisation, capitalisation et transmission.

■ Maison Madeleine

Un lieu d'habitat partagé et accompagné, intergénérationnel et solidaire (Magny-les-Hameaux – 78) -

L'isolement social touche 7 millions de personnes en France selon le baromètre des solitudes. Les personnes en fragilité sont particulièrement concernées. Pour Maison Madeleine, le lien est un facteur de soin et qu'il doit être mis au cœur des structures d'habitats adaptées à ces personnes. L'association pense également que la catégorisation par type de fragilité à la base du système social stigmatise la personne et peut augmenter ce sentiment d'isolement. Ce projet consistera à ouvrir des maisons au cœur de villes moyennes, alliant logements individuels et grands espaces communs pour une quinzaine de personnes en fragilité, autonomes, de plusieurs générations et de différents milieux sociaux avec des activités (dont un café solidaire) pour créer du lien entre les habitants et avec les personnes de l'extérieur. Ces habitats, dans la mouvance de l'habitat inclusif et participatif, combineront la sécurité du collectif, un mode de vie familial et l'intégration dans la vie sociale, permettant la disparition de ce sentiment d'isolement.

■ Relais Accueil

Mieux Habiter et Vivre ensemble (Paris) - Au-delà des missions d'hébergement menées, Relais Accueil souhaite appuyer son action autour d'un projet à destination des jeunes accueillis par l'association, axé sur l'amélioration des conditions de vie des locataires mais également sur la promotion du vivre ensemble pour favoriser leur épanouissement et leur insertion sociale. Ce projet tend à apporter une réponse aux différentes problématiques rencontrées sur le terrain par les équipes ou rapportées par les partenaires, les locataires, les gardiens ou les voisins liées à l'appropriation du logement et au vivre ensemble. Le projet expérimental vise trois objectifs principaux : promouvoir un habitat écoresponsable, améliorer les conditions de vie par l'entretien de son logement, favoriser la participation et le vivre ensemble au sein des habitats partagés. Après une première étape de présentation du projet aux différents acteurs, de mise en place d'un comité de pilotage représentatif, puis de consultation des locataires, partenaires, administrateurs et salariés d'environ 4 mois, Relais Accueil envisage de mettre en œuvre des actions collectives avec et à destination de ce public jeune en insertion qui vit au sein d'espaces partagés.



LIEN ENTRE COMMUN ET TERRITOIRE :

"Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne"

- ➔ Je cherche à conforter ma compréhension des liens entre les communs et leurs territoires d'implantation ? Cette publication offre une vision large et illustrée des liens possibles.

LES COMMUNS À L'ÉPREUVE DU PROJET URBAIN ET DE L'INITIATIVE CITOYENNE



Leïla Kebir - Frédéric Wallet



Collection *Réflexions en partage*

LES COMMUNS À L'ÉPREUVE DU PROJET URBAIN ET DE L'INITIATIVE CITOYENNE

Leïla Kebir - Frédéric Wallet

Avec la collaboration de :

Alexandre Bocquillon

Stagiaire - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

Léa Canevet

Stagiaire - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

Hayat Mouffok

Stagiaire - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

et

Pierre Caplier

Étudiant-Assistant - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

Maxime Leguern

Étudiant - École des ingénieurs de la Ville de Paris - EIVP

Nous tenons à remercier les participants au Comité scientifique du projet, les intervenants aux séminaires et ateliers BISCOTE.

Ainsi que :

Laura Dos Santos et Sarah Hamelin, Aurore Bauer et Paula Espatolero, François Ehinger et Timothée Jacques, étudiants de l'École des ingénieurs de la Ville de Paris qui ont contribué à la recherche dans le cadre de leur « Travail d'Etude et Recherche ».

Ministère de la Transition écologique
Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les
collectivités territoriales
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de La Défense
92055 La Défense Cedex
Mars 2021

Directrice de la publication

Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA

Pilotage de l'action

François Ménard, Bertrand Vallet
francois.menard@developpement-durable.gouv.fr
bertrand.vallet@developpement-durable.gouv.fr

Coordination éditoriale et mise en page

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation
benedicte.bercovici@developpement-durable.gouv.fr

Photo de couverture : Site du projet urbain des Grands Voisins, Manuel
Bouquet, Terra

Site internet : www.urbanisme-puca.gouv.fr

Twitter : @popsu_puca

ISBN 978-2-11-138194-0

ISSN 2649-4949

SOMMAIRE

Pages

09. AVANT-PROPOS

13. INTRODUCTION

21. PARTIE 1 : POUR UNE TERRITORIALISATION DES COMMUNS AU PRISME DES DYNAMIQUES URBAINES

51. PARTIE 2 : DES COMMUNS DANS LA VILLE : LES LEÇONS DU TERRAIN

81. PARTIE 3 : CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

85. RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

91. LES CONTRIBUTEUR(TRICE)S

AVANT-PROPOS

Leïla Kebir, Frédéric Wallet

Depuis quelques années, les concepts de « communs » et de « biens communs » rencontrent un intérêt inédit dans le domaine du développement urbain. On en observe en tout cas un usage intensif, qu'il s'agisse de justifier des opérations d'origine publique ou des projets d'initiative citoyenne, individuelle ou collective. Cet engouement interroge et mérite qu'on y porte une attention particulière. Qu'ils mobilisent des collectifs locaux ou des collectivités territoriales à plus grande échelle, qu'ils concernent des questions aussi diverses que la transition énergétique, le développement urbain durable, la gestion des ressources naturelles ou des lieux publics, le développement de l'économie circulaire ou les écosystèmes urbains, la préservation de la biodiversité, etc., ces démarches cristallisent un certain nombre de problématiques transversales et transectorielles contemporaines et les inscrivent dans un cadre qui se veut nouveau.

Le fort tropisme territorial d'initiatives se réclamant de la création ou de la gestion de « biens communs » nous laisse penser qu'il y a là, dans le domaine du développement urbain, une voie permettant aux acteurs du territoire d'agir et surtout d'innover. Il témoignerait également d'une évolution de notre société vers des modes de valorisation et de gestion des ressources territoriales plus collectives, plus participatives, dans lesquels sont impliquées les parties prenantes et en particulier les usagers. Ainsi, ces démarches semblent-elles traduire une aspiration vers un dévelop-

pement plus localisé, inclusif, durable et équitable, dépassant les limites du partage traditionnel entre le domaine de l'action publique seule capable d'incarner le collectif et celui de l'initiative privée réduite à l'intérêt individuel. Se posent alors plusieurs types de questions : Que sont ces « nouveaux » communs, en quoi consistent-ils concrètement, comment mobilisent-ils le territoire, ses ressources, ses acteurs et ses proximités ? Quelles implications ont-ils en termes d'évolution des systèmes d'acteurs, de coordination, de gouvernance et de cadre juridique ? Dessinent-ils les contours d'une nouvelle manière de faire territoire ? Enfin en termes d'action publique, comment s'invitent-ils dans la définition des orientations prises et des programmes d'action mis en œuvre ? Dans quelle mesure cela modifie-t-il les contours de ces politiques, la manière de les définir et de les mettre en œuvre ? Autant de questions auxquelles la présente recherche apporte des éléments de réponse en recensant plus de 140 initiatives locales et analysant une dizaine d'entre elles de manière approfondie. Se faisant, elle permet un examen à la loupe d'un phénomène foisonnant et encore peu instruit.

INTRODUCTION

Un succès théorique et pratique des « biens communs »

Quoi de commun entre des laboratoires citoyens, des jardins collectifs, des plateformes SIG, des centrales énergétiques villageoises, des espaces de *coworking* et des actions événementielles ? Qu'il s'agisse d'agriculture urbaine (Agrocité à Gennevilliers, Ferme des bouillons à Rouen, Disco Soup dans plusieurs pays), d'habitat participatif (Coordiaction, Atelier populaire d'urbanisme à Grenoble, Fête la friche à Lille), de projets d'aménagement temporaire (les Grands Voisins), ou d'occupations provisoires de bâtiments (Le 6B à Saint-Denis, Shakirail à Paris, Gare Remix à Lyon), on observe aujourd'hui une multiplication des initiatives locales revendiquant la création ou la gestion de « biens communs » dans le champ du développement territorial.

Ce concept trouve en effet actuellement un regain d'intérêt si l'on en juge par le nombre d'initiatives, mais aussi de colloques et de journées d'études mis en place par et pour les acteurs du développement urbain autour de ces notions. De même, semble-t-il également mobiliser la communauté scientifique, comme en témoignent les récents ouvrages faisant déjà référence (Coriat, 2015, Dardot et Laval 2014) ainsi que les nombreux séminaires dédiés.

Une explication du succès de ces concepts réside certainement dans le fait qu'ils semblent cristalliser un certain nombre de problématiques transversales et transectorielles contemporaines, comme par exemple la transition énergétique, le développement urbain durable, la gestion des ressources naturelles ou des lieux publics, le développement de l'économie circulaire ou les écosystèmes urbains, la préservation de la biodiversité, etc. Autant de questions qui mobilisent ou suscitent l'émergence de collectifs locaux et auxquels les concepts de communs ou de biens communs semblent promettre un début de réponse.

Divers par la nature, l'objet et la taille, ces biens communs se déclinent de manière plus ou moins incluant ou excluant tels que les jardins partagés, l'économie sociale et solidaire, l'économie collaborative ou du partage, certains circuits courts alimentaires, la consommation partagée, le mouvement des *creative commons*, etc. Au-delà de cette grande diversité, qu'entend-on par « biens communs » ? Ces dispositifs appellent tous des formes de mutualisation et de gestion des ressources (foncier, infrastructures communes, connaissances, etc.) hybrides situées entre le « public » et le « privé », et entre le marché et la hiérarchie. Là réside la principale spécificité de l'utilisation « commune » du concept : il s'agit, dans les diverses initiatives mentionnées plus haut, d'évoquer, presque de « signaler », un usage de ressources urbaines qui ne soit ni strictement assuré par la puissance publique, ni par une entreprise privée.

Afin d'éviter tout malentendu, précisons d'emblée notre posture de recherche. Nous ne souhaitons pas engager, à ce stade au moins, une discussion sur les diverses acceptions scientifiques, et les controverses associées, des concepts de biens communs et de communs, ni sur l'usage qui est fait de ces concepts, ou sur leur potentiel « dévoiement » par tel ou tel acteur. Si notre recherche poursuit plusieurs objectifs qui sont explicités ci-après, nous avons fait le choix d'identifier et de tenter d'objectiver des initiatives, en cours de réalisation ou terminées, relevant des communs, sans fixer de définition *a priori* de ces derniers. Derrière cette démarche ouverte et non normative, il s'agit pour nous de comprendre comment les acteurs s'approprient aujourd'hui les notions de « communs », « biens communs », ce qu'ils y projettent, comment ils les intègrent dans leurs pratiques et par là font, ou ne font pas, évoluer les formes d'organisations ou de gestion territoriales. Dans notre démarche empirique, une initiative est donc considérée comme relevant des communs à partir du moment où elle est déclarée comme telle par les acteurs porteurs des initiatives en question ou par des tiers.

L'inscription historique des biens communs territoriaux

Ce succès, théorique et pratique, des communs se déploie dans un contexte de crise économique et écologique structurelle, de réduction des finances publiques, de développement de technologies de la communication favorisant le « collaboratif ». Le recours aux communs est une manière de réinterroger les formes classiques de gestion et, se faisant, d'en expérimenter de nouvelles modalités. Et cela dans des domaines de plus en plus étendus.

La question de la gestion des biens « non-privés » (à savoir non-exclusifs et/ou non-rivaux) a donné lieu à d'importants débats et travaux en économie. Nous pouvons identifier une progression de la réflexion en plusieurs grandes étapes, qui se poursuivent aujourd'hui par l'extension du concept à la gestion des ressources territoriales et urbaines. C'est à cette dernière étape que ce programme de recherche propose de contribuer.

La première étape des réflexions, structurée autour de la notion de « biens communs » est marquée par les travaux séminaux d'économie publique des années 50-70 (Samuelson, 1954 et Musgrave et Musgrave, 1973 pour ne citer qu'eux). Déterminer l'échelle d'action la plus efficace pour la gestion des biens publics (puis, plus largement, non-privés), contrer les comportements opportunistes potentiellement destructeurs de ressources (cf. la « Tragédie des communs » de Hardin, 1968¹), définir le niveau d'action publique, identifier les bons leviers de gestion a été et reste encore central dans les réflexions. Puis d'autres voix sont apparues, et avec elles une nouvelle étape dans l'évolution de la pensée. Favorisant des approches institutionnelles et construites de ces ressources (c'est

1 Dans son article de 1968, à partir de l'exemple fictif d'un pâturage, Hardin soutient l'idée que, puisque l'intérêt individuel et à court terme prévaut chez les individus, la gestion commune des ressources conduit inexorablement à la surexploitation et la destruction des ressources. La propriété privée (l'enclosure) apparaît dans ces conditions comme une solution car elle induit que les propriétaires doivent prendre soin de leur carré de pâturage. Dans cet article qui servira de justification à la promotion de la privatisation des ressources, Hardin confond cependant l'accès libre et la propriété commune qu'il critique. Il reviendra sur ses écrits de 1968 à la fin de sa carrière.

avant tout le régime institutionnel qui définit si un bien est privé ou non, et non ses qualités intrinsèques, Nahrath, 2015) et montrant la pertinence de formes de gestion collectives et localisées des ressources (par rapport aux formes de privatisation privilégiées), Ostrom et Ostrom (1977) et son équipe renouvelleront la question de la gestion des ressources communes. Traitant des ressources naturelles (ou foncières), et de l'analyse et de l'identification des régimes institutionnels associés (*common pool resource*), ces réflexions seront ensuite étendues à d'autres ressources communes (*commons* ou communs), notamment aux connaissances et aux ressources informationnelles. En effet, l'extension de la question au domaine de la connaissance s'inscrira notamment dans le développement du brevetage du vivant et des technologies de l'information. Elle donnera lieu à une troisième vague de travaux (Coriat et Orsi, 2002 ; Hess et Ostrom, 2017).

Aujourd'hui la question des communs ré-émerge en se centrant sur la nécessité de trouver de nouvelles approches de la ville en se focalisant sur les objets urbains tels que les jardins partagés, la biodiversité, la récupération des énergies fatales (énergies captives que l'on peut parfois récupérer), l'espace public, les données associées au déploiement des *smart cities*, etc. Certains auteurs, portés sur les questions urbaines, vont jusqu'à évoquer la ville elle-même en tant que commun (Foster et Iaione, 2015).

Enfin, on ne saurait évoquer les communs sans rappeler qu'ils renvoient également à d'autres disciplines et problématiques liées : la philosophie politique et la question éthique de l'intérêt général (Thomas d'Aquin), la science politique avec la problématique de la définition des régimes institutionnels de ressources (Nahrath, 2015). Plus récemment ce sont les fondamentaux du système de gestion actuel (privatisation ou appropriation des ressources par un petit groupe d'acteurs au détriment des autres), qui apparaissent contestés au travers de cette notion, ouvrant jusqu'à la possibilité d'une « alternative politique » (Dardot et Laval, 2014).

Ainsi, dire et penser les communs renvoie, au-delà de la question de la gestion des ressources stricto sensu, à une vision politique de la place et du rôle de l'État, des entreprises, des citoyens et de

l'ensemble des parties prenantes. Mais la mise en commun des ressources n'est pas neutre et pose nombre de questions, notamment de gouvernance.

Une réinterrogation des modalités de gestion des ressources territoriales

Portés par des ensembles aux formes et enjeux variés, ces dispositifs interrogent les modalités contemporaines de gestion des ressources territoriales, en particulier des ressources urbaines. Invoquant la notion de communs, ils impliquent une (re)distribution des responsabilités structurée en grande partie autour de l'utilisateur et du producteur du bien, et non plus autour des seuls propriétaires ou de l'État.

Ils suggèrent également une évolution des formes de développement. En effet, l'utilisation de ce concept interroge les façons dont le développement territorial doit être considéré de nos jours. Les processus associés aux communs semblent par certains aspects être très similaires à ceux décrits par la littérature sur le développement territorial (Camagni et Maillat, 2006 ; Capello, 2007 ; Courlet et Pecqueur, 2008 ; Gilly et Torre, 2000). Dans les deux cas apparaît centrale une forme de (ré-)appropriation du développement par les acteurs locaux centrée sur des processus collectifs de création et d'activation de ressources locales. À ceci près que les dimensions économiques, la compétitivité et l'attractivité (création de connaissances, ressources productives, etc.) sont désormais combinées à des aspects liés aux enjeux sociétaux (transition écologique, bien-être). Articulant à la fois des problématiques productives et/ou résidentielles, elles semblent ne plus être attachées à un cadre strictement économique.

La prise en compte de ces enjeux est ainsi de plus en plus explicite dans les stratégies de développement. L'approche par les communs émergeant aujourd'hui apparaît être ainsi une voie permettant aux acteurs du territoire d'agir et surtout d'innover. C'est pourquoi il nous semble nécessaire d'interroger cette approche. Quel est l'apport de la notion de communs ? Qu'implique-t-elle en termes de mobilisation du territoire, de ses ressources et de ses

parties prenantes ? Qu'est-ce que sa mobilisation récente traduit en matière d'enjeux de développement territorial. Comment s'applique-t-elle ? Quelles opportunités et importunités porte-t-elle en termes de développement, en particulier dans le contexte actuel d'incertitude et de transition vers la durabilité ?



Site du projet urbain des Grands Voisins, Manuel Bouquet, Terra

PARTIE 1

POUR UNE TERRITORIALISATION DES COMMUNS AU PRISME DES DYNAMIQUES URBAINES

Une recherche aux objectifs variés

La recherche s'inscrit dans la volonté de développer un programme de travail amorcé en 2015 sur la question des « nouveaux communs » et leur lien avec le territoire. Trois actions principales ont été menées dans le cadre du projet Biscote.

Il s'est agi dans un premier temps de développer une grille d'analyse conceptuelle et opérationnelle des communs tels qu'ils sont appropriés aujourd'hui par les acteurs du développement territorial. En effet, la nécessité d'ouvrir les cadres d'analyse existants, tout en s'y référant, est apparue nécessaire pour saisir la variété des communs actuels et de leur forme d'organisation (cf. plus loin la discussion sur les définitions). Selon Coriat (2015), il apparaît en effet nécessaire de distinguer les différentes formes qu'ils prennent ainsi que les enjeux spécifiques qu'ils soulèvent en termes de modes de gestion et de gouvernance (en termes de structures d'organisation ou de coordination). Afin de saisir les spécificités liées au développement urbain, **il nous a semblé utile d'ajouter la dimension territoriale, à savoir les questions d'ancrage, de mobilité et de proximité. Nous avons cherché à comprendre les liens que les communs entretiennent avec le territoire. En quoi le territoire en tant que collectif d'acteurs et matrice est-il (ou non) un terreau privilégié de développement des communs ?**

Le développement d'une grille d'analyse ad hoc a servi de support analytique à la réalisation de l'inventaire à proprement parler. Nous avons réalisé un recensement de **projets existants** « **auto-proclamés** » ou **proclamés comme relevant de la création**

ou de la gestion de communs territoriaux (au sens de communs développés à l'échelle régionale et/ou locale). Cet inventaire principalement centré sur la France a été complété d'expériences européennes et internationales. S'appuyant sur la grille d'analyse, il avait pour objectif de mieux comprendre ce que le phénomène récent des communs recouvre et d'en faire un bilan. Aussi, pour compléter l'analyse, un focus a été effectué sur une dizaine de cas choisis pour leur diversité et leur capacité illustrative des enjeux y afférents.

Objectifs

Le programme de recherche BISCOTE poursuit, dans une démarche hypothético-déductive, trois attendus scientifiques complémentaires.

Le premier, conceptuel et théorique, consiste à analyser les implications des communs, urbains notamment. Adoptant une approche institutionnaliste et évolutionniste, croisée avec les questions d'aménagement, il s'agit de comprendre les raisons de ces choix, les modes de gouvernance mis en place (définition de la « communauté », échelle privilégiée, systèmes de décision, de partage et de redistribution, gestion des risques de comportements opportunistes, etc.) et par là la manière dont ils font évoluer aujourd'hui les approches du développement territorial.

Le second, empirique et opératoire, en prise avec le terrain consiste, en relation avec le premier, à apporter, sur la base d'observations et d'analyses issues de pratiques et expériences, des outils de réflexion et d'action aux acteurs concernés (autorités publiques, praticiens, porteurs de projets, etc.). Il s'agit en effet d'alimenter les débats et d'identifier les difficultés et les bonnes pratiques, ainsi que de fournir un cadre d'analyse opérationnel.

Le troisième, porté sur l'action publique, interroge la manière dont les communs s'inscrivent dans les politiques d'aménagement et de développement des territoires. Comment s'invitent-ils dans la définition des orientations prises et des programmes d'action mis en œuvre ? Dans quelle mesure cela modifie-t-il les contours de ces politiques, la manière de les définir et de les mettre en œuvre ?

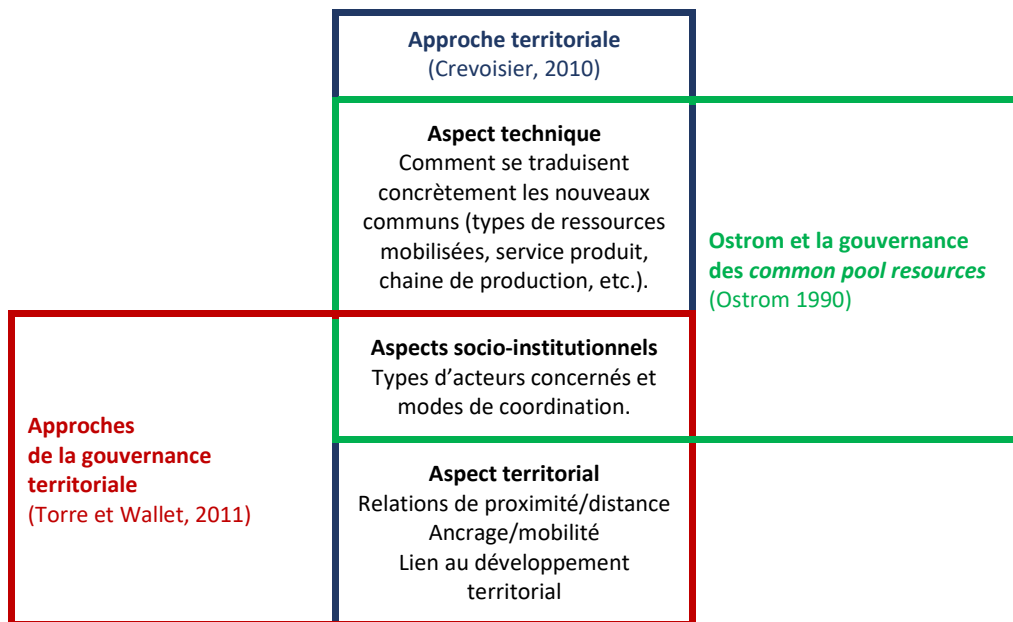
Inventorier et classer les initiatives relevant des communs

Une des tâches principales du projet a été la réalisation d'un inventaire d'initiatives relevant des communs. Avant de présenter les résultats de cet inventaire, un exposé de la grille de lecture et de la méthode utilisée est proposé.

Construire une grille d'analyse au croisement de plusieurs approches

Pour analyser les différents cas répertoriés, une grille de lecture ad hoc a été créée. La figure 1 suivante présente son architecture.

Figure 1 : Fondements théoriques de la grille de lecture



Fondée sur le croisement de plusieurs approches, la grille de lecture se structure autour de l'approche territoriale développée dans le cadre des travaux du Groupe de recherche sur les milieux innovateurs (Crevoisier, 2010 ; Corpataux et al., 2009). Cette approche consiste à analyser le phénomène observé (les projets et initiatives répertoriés) à l'aune des trois dimensions suivantes :

- La dimension technique : en quoi consiste concrètement l'initiative ou le projet, quelles sont les ressources qu'il mobilise, les conditions techniques de sa mise en œuvre, etc. ?
- La dimension socio-institutionnelle : qui sont les acteurs impliqués, de quelle nature sont-ils (collectivité publique, société civile, PME, multinationale, etc.) et quelles relations entretiennent-ils (ponctuelles, de long terme, relations horizontales, verticales, etc.) ?
- La dimension territoriale : quelle est l'inscription spatio-temporelle de l'initiative ou du projet (locale, multi-locale, multi-échelle, à durée permanente, éphémère, ponctuelle, etc.), quels liens se tissent à proximité et à distance, en quoi est-il ancré et/ou mobile ?

L'analyse concomitante de ces trois dimensions permet de mettre en évidence leurs liens d'interdépendance et de comprendre la manière dont l'initiative s'inscrit dans le territoire et ses effets sur le tissu économique local.

Aussi, ces initiatives se structurant autour de ressources communes, l'approche des communs d'Elinor Ostrom (1990) et ses épigones est spécifiquement mobilisée pour caractériser les objets observés. On retient ici notamment les définitions opérationnelles des « *Common pool resources* » à savoir des ressources marquées par les phénomènes de rivalité, et pour lesquelles il est difficile ou trop coûteux d'exclure des usagers potentiels ainsi que celle des « communs » selon laquelle ces derniers se structurent nécessairement autour d'une ressource, d'une communauté et des règles.

Enfin, l'approche de la gouvernance territoriale (Torre et Wallet, 2011) est mobilisée pour analyser l'apport des nouveaux communs

aux dynamiques de gouvernance. Aussi le rôle de l'acteur public, l'insertion de l'initiative dans le tissu local, sa portée ont été pris en compte. L'influence de la nature des dispositifs de gouvernance sur les trajectoires de développement des territoires est ainsi intégrée. Sont notamment traitées les dimensions institutionnelles à travers les configurations prises par les outils de coordination permettant de structurer et d'orienter l'action collective, mais également de gérer les situations de conflit entre catégories d'acteurs ou d'opposition à tel ou tel projet. L'articulation des dispositifs au degré de formalisation plus ou moins établi, et leur emboîtement à différentes échelles, sont pris en compte pour caractériser la manière dont les processus de gouvernance se mettent en place sur les territoires, influençant les formes de mobilisation des acteurs et leur ajustement aux politiques publiques.

Pour chaque initiative identifiée comme relevant de la création ou de la gestion de biens communs territoriaux, nous avons cherché à identifier :

- les caractéristiques (ressource matérielle, immatérielle, artefact) et attributs de la ressource autour de laquelle se structure le commun (effets d'exclusion ou de rivalité),
- les aspects relatifs aux acteurs, à la communauté concernée par celui-ci (communauté existante avant le déploiement de l'initiative, créée ad-hoc) ainsi que les éventuelles règles qu'elles se donnent,
- les aspects relatifs à son inscription territoriale, soit les relations de proximité et de distance, d'ancrage et de mobilité mises en jeu par l'initiative.

Le choix de la diversité

Les initiatives retenues dans l'inventaire devaient être en cours de réalisation ou terminées. Il s'agissait en effet de recueillir des informations sur le phénomène observé tel que vécu et éviter autant que possible les rationalisations *ex post*.

Ces initiatives devaient relever des communs. A noter que nous n'avons pas posé de définition *a priori* de ces derniers, l'idée étant

de comprendre comment les acteurs s'approprient aujourd'hui les notions de « communs », « biens communs », « commons », ce qu'ils y projettent, comment ils les intègrent dans leurs pratiques et par là font, éventuellement, évoluer les formes d'organisations productives territoriales. Une initiative était donc considérée comme relevant des communs à partir du moment où elle était déclarée comme telle par les acteurs porteurs des initiatives en question ou par des tiers².

Les situations observées pouvaient se déployer sur des espaces territoriaux locaux mais aussi internationaux. En effet, il s'agissait de comprendre le phénomène dans son ensemble, celui-ci étant présent aujourd'hui dans de nombreux pays développés (Italie, Grèce, Espagne notamment).

Nous nous sommes cependant concentrés sur des communs situés principalement en milieu urbain et se structurant à l'échelle territoriale. Nous avons donc exclu de l'analyse les communs « classiques » (pâturages, forêts, pêcheries). De même que nous n'avons pas traité des communs globaux (mer, air, forêt amazonienne, etc.) qui sont déjà largement étudiés et dont la problématique de gouvernance se situe en grande partie aux échelles nationales et internationales.

Pour ce qui concerne les domaines d'action de ces initiatives, nous avons cherché la diversité plutôt que la spécialisation sur un domaine ou l'autre. Par exemple, la recherche d'initiative nous a conduits dans un premier temps essentiellement vers les communs sociaux (épicerie, etc.) qui, portés par les mouvements de l'économie sociale et solidaire, sont largement répertoriés et promus par des plateformes spécialisées. Constatant cela, nous avons alors cherché à étendre nos investigations, en particulier dans le

2 Nous avons ainsi appliqué aux communs, par analogie, les principes de l'« actually existing sustainability » (Evans et Jones, 2008 ; Krueger et Aegyman, 2005). Cette dernière est une approche de durabilité dans différents contextes sociaux, politiques et économiques. Elle consiste à analyser la manière dont se produit dans les faits la durabilité, à partir de l'observation de la pratique des acteurs et ce sans appliquer de définition *a priori*. Nous avons donc fait de même ici avec les notions de communs et biens communs qui sont aujourd'hui mobilisées par les acteurs dans le cadre qui nous intéresse.

domaine de l'architecture et de l'aménagement, afin de rendre compte de la variété des initiatives à l'œuvre.

Construction d'une base de données

L'inventaire des cas a été réalisé à partir de :

- Lectures scientifiques : nous avons relevé les cas de communs cités dans des articles ou ouvrages scientifiques.
- Lectures documentaires : nous avons relevé les cas de communs cités dans des documents de littérature grise (des rapports notamment).
- Conférences scientifiques : ont été relevés des cas cités par des chercheurs lors de conférences spécialisées. Dans ce cas des recherches complémentaires ont été effectuées de manière à enrichir les informations reçues.
- Recherches internet : la majeure partie de l'inventaire provient de cette source. Des plateformes spécialisées ont été identifiées : Communs d'abord, Portail des communs et le Wiki Remix the Commons ; ces plateformes promeuvent le mouvement des communs et relaient toutes sortes d'informations et de bonnes pratiques.

L'objectif de cet inventaire exploratoire était de faire état de la diversité des initiatives « en bien commun » et non de chercher une quelconque représentativité pondérée. Aussi pour déterminer la taille de l'échantillon, nous avons procédé par saturation. A partir du moment où les cas additionnels n'apportaient plus de diversité nous avons arrêté les recherches.

A travers cet inventaire, nous avons recensé 145 initiatives. Environ deux tiers d'entre elles sont situées en France : le tiers restant se répartissant en Europe (Espagne et Belgique principalement avec un cas aux Pays-Bas et en Allemagne), et aux Etats-Unis. La catégorie « autres » rassemble les plateformes internet, considérées ici comme mondiales dans la mesure où les services qu'elles proposent se déploient dans un grand nombre de pays et... potentiellement partout (ex : la plateforme d'hébergement Couchsurfing). D'autres dispositifs y ont aussi été classés car il était difficile de les localiser (ex : logiciel Linux).

Réalisation de dix études de cas

Parmi les cas recensés, dix initiatives (situées en Ile-de-France) ont été sélectionnées afin de réaliser des études de cas approfondies.

Méthode adoptée

Les études de cas ont été réalisées sur la base d'une enquête qualitative. Les acteurs porteurs de l'initiative ont été interviewés. Un guide d'entretien semi-directif a été construit. Il se structure en des questions générales sur l'initiative (origine, début, ...) et la personne rencontrée (rôle dans l'initiative ...), puis sur la ressource partagée et comment se déroule le partage en lui-même (degré d'ouverture, rapports entre usagers ...). Puis, il se concentre sur la délimitation et l'identification de la communauté (des utilisateurs), sur sa gouvernance ainsi que sur le mode de gestion de la ressource partagée (qui définit les règles, de quelles manières ?). Ensuite, des questions par rapport à la propriété sont abordées, suivies de l'identification des impacts sur le territoire où est implantée l'initiative. Par la suite, le modèle économique est discuté (financement, partenariats, budgets, projets, salariés ...), enfin le guide d'entretien conclut en abordant le rapport de l'initiative au mouvement des communs.

Les entretiens ont été complétés par des recherches documentaires. Il n'a pas toujours été aisé de contacter les responsables des initiatives étudiées. En effet, portées souvent par des structures très légères, associatives et bénévoles, les informations disponibles n'étaient pas toujours à jour. Et les personnes peu disponibles. En tout, une vingtaine d'entretiens semi-directifs ont été réalisés en 2018 avec des porteurs de projets (fondateurs, chargés de mission, membres des bureaux des associations concernées, institutionnels associés).

Des rapports aux territoires diversifiés

Les cas analysés ont été choisis de manière à couvrir la plus grande diversité de situations : que ce soit en termes de type de ressources concernées ou de lien au territoire.

Le lien au territoire peut s'analyser selon deux critères. Le premier renvoie au degré de spécificité et d'ancrage de l'initiative : l'initiative peut-elle être reproduite et redéployée facilement ailleurs ? Mobilise-t-elle des ressources spécifiques au territoire ? Le second réfère à la taille de la communauté et donc à l'empreinte potentielle de l'initiative sur le territoire. Lorsque l'ancrage est fort et la communauté grande, l'intensité socio-institutionnelle et l'encastrement territorial sont potentiellement élevés. Le croisement de ces deux critères permet de distinguer quatre cas archétypiques (figure 2) :

Figure 2 : Initiatives relevant des communs et leur rapport au territoire

Communauté Lien au territoire	Petite communauté	Grande communauté
Ancrage et spécificité forts Intensité institutionnelle forte (<i>non-répliquabilité, non-redéployabilité</i>)	Projets productifs spécifiques (<i>secteur productif</i>) ex : Le 6B CAS III	Grands projets (<i>secteur productif et/ou résidentiel</i>) ex : Les Grands Voisins CAS IV
Ancrage et spécificité faibles Intensité institutionnelle faible (<i>Répliquabilité et redéployabilité</i>)	Petites initiatives de voisinage (<i>Secteur résidentiel, qualité de vie</i>) ex : Comm'Un Jardin CAS I	Projets étendus (<i>Secteur résidentiel, qualité de vie</i>) ex : Open Street Map CAS II

(Elaboration propre)

Les petites initiatives de voisinage (CAS I) sont portées par des communautés de petite taille et caractérisées par un ancrage et une spécificité faible. Elles rassemblent des projets communautaires dont on peut supposer au moins qu'ils sont facilement répli-

cables et reproductibles dans d'autres territoires. Les ressources et actifs mobilisés sont génériques (au sens de Colletis et Pecqueur, 1994³). Le cas type de ces « petites initiatives de voisinage » est celui des jardins collectifs. Présents dans de nombreuses villes, que ce soit sur des délaissés urbains ou des parcelles dédiées, les jardins collectifs se sont multipliés ces dernières années. L'apport attendu de ces projets est, entre autres, l'amélioration de la qualité de vie et le renforcement du lien social (Scheromm, 2015). Ils font le pari d'apporter une qualité supplémentaire aux territoires dans lesquels ils se déploient. On est ici essentiellement dans l'objectif du renforcement de la qualité résidentielle des lieux (en référence aux systèmes productivo-résidentiels de Davezies et Talandier, 2014) et potentiellement à leur attractivité. Ils apportent des services de proximité, qui peuvent ou non être marchandisés. Aussi, cette qualité peut être valorisée au travers de la rente foncière et conduire à des phénomènes de gentrification (Mestdagh, 2015).

Les initiatives étendues (CAS II), sont portées par des communautés de grande taille et comportent un faible ancrage territorial. Le cas type est celui des plateformes internet qui s'adressent potentiellement à la communauté mondiale. On peut consulter et contribuer à Open Street Map dans le monde entier (à condition d'avoir un accès internet), organiser un troc de biens ou de services via une plateforme d'échange où que l'on soit. Les initiatives qui entrent dans cette catégorie ont pour la plupart comme objectif la production, la diffusion et l'échange de connaissances. Souvent, cette connaissance porte sur les ressources présentes dans le territoire et est géolocalisée (localisation de services, identification de la présence de patrimoine, de biodiversité, etc.). Elle peut

3 La qualification de générique renvoie, selon ces auteurs au fait que la ressource (potentiel non utilisé, ex : délaissé urbain) ou l'actif (ressource utilisée, ex : m2 de jardin collectif installé sur le délaissé urbain) est facilement répliquable et re-déployable (ex : un litre de pétrole). Sa valeur n'est liée ni au territoire ni à une activité particulière. Elle dépend essentiellement du prix du marché. Par opposition, les ressources et actifs spécifiques sont, eux, intimement liés au territoire et aux activités dans lesquelles ils se déploient (ex : production viticole AOC, main-d'œuvre qualifiée). Plus il y a spécificité, plus la valeur de la ressource est liée à son ancrage territorial, et plus la réplique sur d'autres territoires est difficile (voire impossible) et coûteuse.

cependant aussi concerner la diffusion de connaissances techniques (plans de voiture, de bâtiments). Ces plateformes contribuent au renforcement des capacités/capabilités des acteurs, que ce soit pour leur vie quotidienne (cas les plus souvent rencontrés) ou pour la réalisation d'éventuels projets productifs.

Les initiatives productives spécifiques (CAS III) correspondent à des projets portés par de petites communautés fortement ancrées dans le territoire de par les ressources qu'elles mobilisent et les acteurs engagés. Les cas types sont le 6B (qui se décrit comme « lieu de travail, de culture et d'échanges autogéré »⁴) ou encore la Pailasse (« laboratoire de recherche ouvert et citoyen où sont menées des actions d'amorçage et d'accélération de projets scientifiques, entrepreneuriaux et artistiques »⁵). Ces initiatives sont avant tout productives (productions artistiques et culturelles, développement d'innovation - issue de science citoyenne, etc.), mais également tournées vers la cité (organisation d'événements, services pour le voisinage, etc.). Spécialisées dans un domaine particulier, elles participent de la création et la valorisation de ressources territoriales (savoir-faire, réseaux de production, compétences créatives et culturelles, etc.) et s'inscrivent dans les réseaux locaux de production (cluster technologique, production culturelle, etc.). En cela, elles renforcent le tissu économique local et sa compétitivité.

Les initiatives de grande envergure (CAS IV) réunissent une communauté de grande taille et sont marquées par un ancrage fort. Il s'agit par exemple de grands projets d'aménagement de quartier (ex : Grands Voisins à Paris) ou d'un parc (Driemasterpark à Gand). L'emprise de ces projets sur le territoire est importante de par les ressources (emprise foncière, budget, compétences, etc.) qu'ils mobilisent, la variété des acteurs qu'ils impliquent (institutionnels, privés, collectifs divers, etc.) et aussi par leur visibilité. Difficiles à reproduire tels quels, ces projets s'incarnent le plus souvent dans des lieux particuliers qui consolident leur ancrage et les rendent encore moins redéployables. Lieux de production et/ou de services de proximité, ils renforcent la compétitivité et l'attractivité du territoire.

4 <https://www.le6b.fr/presentation> 17/08/2019 ; 23h28.

5 <https://lapailasse.org/> 17/08/2019 ; 23h29.

Dans le cadre de la présente recherche, chacune de ces quatre catégories a fait l'objet d'au moins une étude de cas approfondie.

SQUARE ROSA-LUXEMBURG, RUE RIQUET
75018 PARIS



MERCREDI 14H-17H

"Atelier les petits jardiniers"

Permanence à destination des plus jeunes

Animation autour du jardin pour les enfants

Inscription : potagervu@gmail.com

Jeunes



SAMEDI 14H-17H

"Permanence du jardin"

Les adhérents s'y retrouvent pour :

- Passer un bon moment
- Jardiner ensemble
- Partager sur des techniques de jardinage (et autre)
- S'informer
- S'inscrire

Tous



Dix cas d'études

Agrocité

est une micro-ferme située à Gennevilliers, comprenant des jardins communautaires, des espaces pédagogiques et culturels et une série de dispositifs expérimentaux (chauffage, collecte de l'eau de pluie, production d'énergie solaire, phytoremédiation). L'Agrocité est une unité du collectif R-URBAN (Réseau de résilience urbaine) dédiée à l'agriculture urbaine et s'inscrit dans une stratégie plus large « de résilience urbaine dans une approche écologique et participative ».



Source : Agrocité

Comm'un jardin

est un jardin pédagogique situé dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, sous la Halle Pajol. Il a pour but de sensibiliser et de proposer aux personnes qui le souhaitent de venir jardiner et apprendre à le faire avec les organisateurs (membres de Vergers Urbains qui est la structure gestionnaire du jardin). Il est situé dans un parc public et est complètement ouvert.



Crédit : Léa Canevet

Disco Soupe

est un mouvement associatif de sensibilisation au gaspillage alimentaire. Il promeut l'organisation de « Disco Soup » qui consiste à préparer et servir des potages issus uniquement de la récupération d'inventus alimentaires (marchés, épiceries, grandes surfaces), le tout en musique et dans une ambiance festive et collaborative. Les repas sont organisés dans l'espace public, la plupart du temps, ils sont gratuits ou à prix libre. Toute personne est bienvenue et peut contribuer à l'élaboration de mets pendant l'événement. Cette initiative existe dans plusieurs pays.



Crédit : Sophie Chapelle, Basta

L'association ECObox (Jardin ECObox)

anime un jardin partagé dans le 18^{ème} arrondissement de Paris, à l'impasse de la Chapelle. Elle promeut diverses activités d'écologie urbaine (jardinage, agriculture urbaine, ateliers pédagogiques, expérimentations d'énergies renouvelables, recyclages de déchets urbains, etc.) ; accueille une AMAP ainsi qu'une association d'achat solidaire.



Crédit : site Facebook d'ECObox

Tela Botanica

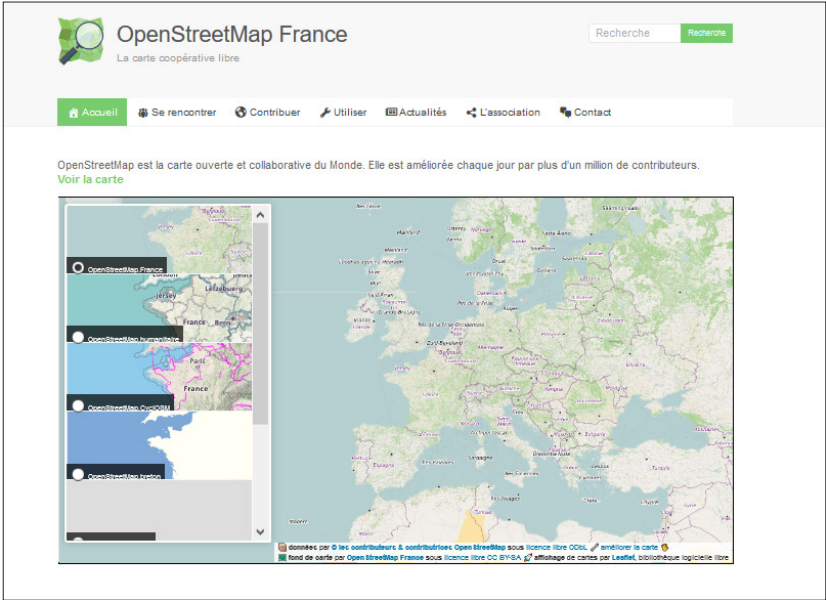
est une association (ONG) qui se donne notamment pour mission d'organiser un espace de création, de communication et d'échanges au service des botanistes francophones et de tous les passionnés du monde végétal. Elle porte une importante base de données dans le domaine de la botanique. Organisée en réseau, la constitution de la base de données s'effectue à l'échelle nationale et de manière collaborative.



Crédit : streets-Tela-Botanica_CC-BY-SA

Open Street Map

est une plateforme de cartographie qui a pour objectif de créer une carte du monde, construite par ses utilisateurs. Chacun peut participer bénévolement à cartographier son quartier ou sa ville, l'objectif étant de fournir des données relatives aux infrastructures, services, commerces, etc. présents sur le territoire. Open Street Map est en données ouvertes, on peut ainsi utiliser les informations qu'elle fournit à condition de citer leur source.

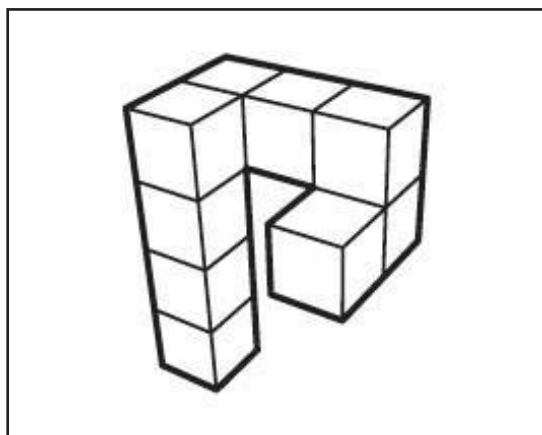


Source : openstreetmap.fr

La Paillasse

est un laboratoire de recherche ouvert et citoyen où sont menées des actions d'amorçage et d'accélération de projets scientifiques, entrepreneuriaux et artistiques. C'est le premier laboratoire communautaire et open-source de ce type en France. Interdisciplinaire, il offre « sans discrimination d'âge, de diplôme ou de revenu »⁶, le cadre technique, juridique et éthique nécessaire au développement de projets collaboratifs et open-source. Il est situé dans le centre de Paris et met à disposition des porteurs de projet des espaces de réunion, de coworking, un laboratoire et du matériel scientifique. Sont privilégiées les recherches portant sur des questions de santé, d'environnement, d'alimentation, de matériaux, d'art, de contre-pouvoirs citoyens.

⁶ <https://lapaillasse.org/> 18/08/2019, 17h50.



KissKissBankBank

Le 6b

est un lieu de travail partagé et autogéré par ses résidents. Situé à Saint Denis, dans un ancien immeuble de bureau, il est aujourd'hui géré par l'association du 6b, qui l'occupe depuis déjà plusieurs années. C'est un espace de location de bureau et d'atelier, destiné principalement à des artistes et des artisans qui s'engagent dans la gestion et le bon fonctionnement du lieu, et aussi dans l'objectif de « proposer une culture à portée de tous, dans un Saint Denis dynamique en pleine mutation urbaine »⁷.

⁷ <https://www.le6b.fr/presentation/> 18/08/2019, 17h55.



Crédit : Léa Canevet

Les Robins des Villes

est une association qui promeut l'engagement des citoyens ainsi que leur participation active à la fabrication de la ville. Active à Lyon, Marseille et Paris elle vise à diffuser, partager et discuter le savoir relatif à la ville. Elle organise des activités pédagogiques (ateliers in situ, formations, etc.). L'antenne parisienne développe des démarches de transformation et d'appropriation collectives des espaces, dans une logique d'accompagnement des populations locales et d'inclusion.



Crédit : les Robins de villes, robinsdesvilles.org

Les Grands Voisins

est un lieu d'activité mixte liant espaces de travail, d'hébergement d'urgence, de loisir et de détente. Installés dans l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul en cours de réaménagement, dans le 14^{ème} arrondissement de Paris. Géré par trois associations (Aurore, Yes We Camp et Plateau Urbain) ce lieu éphémère ouvert au public se veut un espace d'expérimentations sociales et économiques.



Crédit : Léa Canevet

Méthode et organisation de la convergence

Nous avons procédé à l'analyse de ces 10 cas d'études en poursuivant plusieurs objectifs :

- **Identifier le sens donné aux termes de « communs », « biens communs »** par les porteurs des initiatives analysées.
- **Comprendre le contexte d'émergence de ces initiatives** à savoir les raisons de leur genèse (manques de service, valorisation de ressources, opposition à un projet, etc.).
- **Mieux cerner les objectifs qu'ils se donnent, les contours de la communauté, les ressources qu'ils mobilisent, et les formes de gouvernance qu'ils déploient.** Il s'agit en particulier d'identifier les objets, et ressources matérielles et immatérielles (connaissances) mobilisées dans l'initiative ; les parties prenantes et les modalités de leur implication et en particulier le rôle de l'acteur public. Mais aussi de considérer les règles de fonctionnement et leur évolution.
- **Examiner les initiatives observées dans leur lien au territoire.** l'identification des échelles géographiques en jeu et des formes d'ancrage, de mobilité et par là les liens qu'ils tissent au territoire ; l'identification des temporalités de ces initiatives.
- **Identifier les enjeux, les opportunités et difficultés rencontrées par les porteurs de ces initiatives.** Il s'agit d'envisager ici la trajectoire de l'initiative et ses inflexions face au succès, aux problèmes rencontrés ou à une évolution du contexte.

Restitution des analyses ou la méta-synthèse des résultats

Le présent ouvrage prend la forme d'une méta-synthèse qualitative (Fingeld, 2003). En effet, ayant à disposition l'inventaire ainsi que différentes études de cas, nous avons procédé en trois temps.

En premier lieu nous avons établi sur la base de l'inventaire un retour sur la définition des « communs », du sens qui lui est donné par les acteurs de terrain.

En second lieu, nous avons effectué un retour sur les questions de recherche en mobilisant à la fois les enseignements de l'inventaire et, de manière comparative, les différentes études de cas. Cette manière de faire a permis pour l'essentiel de faire ressortir les points saillants.

Enfin, nous avons effectué une réinterprétation des résultats de nature à la fois comparative et intégrative. Ceci signifie que nous avons cherché, au-delà d'un simple dépouillement comparatif des résultats, à dégager un corpus conceptuel qui a une substance propre, qui va au-delà de l'investigation menée sur chaque cas (Fingeld, 2003).

En somme, il s'agit d'élaborer une vision intégrative, qui cherche à englober et comprendre l'ensemble des cas, à la fois dans ce qu'ils présentent comme différences et comme éléments communs. Le corpus conceptuel qui en résulte permet de rendre compte de la question principale de la recherche, à savoir la nature et les territorialités des initiatives relevant des communs. Sa valeur s'appuie sur sa capacité à donner un sens aux différentes études de cas et à souligner leurs différences.

VERGERS

Urbanité





PARTIE 2

DES COMMUNS DANS LA VILLE : LES LEÇONS DU TERRAIN

Un des premiers attendus de la recherche était de cerner le phénomène des communs tel qu'il se manifeste, et est interprété et mis en œuvre dans le concret. L'inventaire a montré que l'on appelait commun, ou bien commun, des formes d'action collective et citoyenne bien loin de correspondre aux définitions établies et reconnues. Suivant notre posture de recherche, nous chercherons à donner sens aux enseignements tirés de cet inventaire et des études de cas, et à caractériser ce que les acteurs projettent dans ces termes et ce à quoi cela renvoie dans la littérature existante. Pour cela, sans faire une revue de la littérature détaillée sur les notions de bien(s) commun(s) et de commun(s), nous allons tenter, à partir des démarches locales, de revenir sur ces concepts et la manière dont ils sont mobilisés.

Bien commun, Biens communs et communs : des initiatives révélant des niveaux différents d'action collective

Les projets et initiatives recensés, de même que la littérature scientifique traitant des communs, se structurent autour de plusieurs concepts marqués par des définitions plus ou moins incluanes et des dispositifs plus ou moins formalisés. Nous proposons de représenter le monde des initiatives relevant des communs en un ensemble de dispositifs se situant à des niveaux différents de complexité et de formalisation (figure 3).

Figure 3 : La Matriochka des initiatives relevant des communs



Le premier niveau renvoie aux « biens communs » (au pluriel) de l'économie publique (Musgrave et Musgrave, 1973) et surtout aux *common pool resources* de l'économie institutionnelle d'Elinor Ostrom (1990) qui précise la dimension socialement construite et institutionnelle de ces dernières. Elle indique à travers huit principes les conditions sous lesquelles les communautés locales sont capables de mettre en place par elles-mêmes les règles de gestion durable des ressources dont elles se servent (pâturages, ressources halieutiques, forêts, eau, etc.). En effet, l'existence de phénomènes de rivalité (de soustractibilité) fonde le commun et, par-là, la nécessité d'une coordination entre les usagers. Les règles ici se définissent non pas à partir des droits de la propriété privée mais à travers un faisceau de droits partagés (droit d'accès et de prélèvement, droit de gestion, droit d'exclusion, droit d'aliénation) distribués au sein de la communauté de manière croissante en fonction de la position de chacun (simple usager, détenteur de droits d'usage et de gestion, propriétaire sans droits d'aliénation, propriétaire) (Orsi, 2014 ; Schlager et Ostrom, 1992)

Le second niveau, plus lâche, est celui du commun en tant que dispositif articulant une ressource, une communauté et des règles

(Coriat, 2015). Moins restrictive, elle prend en compte un ensemble plus large de ressources communes (Hess, 2008). Cette approche fait aujourd'hui référence dans la littérature sur les communs, et notamment sur les communs urbains (Iaione, 2015). Elle permet d'assouplir voire de s'extraire de certaines contraintes comme la rivalité et la non-exclusion. Un exemple ici est celui des communs numériques : utiliser les connaissances produites par Wikipédia n'empêche personne de le faire aussi. De même qu'un espace public, qui serait animé ou défendu par un collectif, gagnera en valeur avec l'extension du nombre de personnes présentes (ou d'usagers) ; les effets de congestion ne se manifestant que très tardivement voire jamais. Les règles de bonne gestion des communs sont ici moins précisées et les collectifs souvent moins structurés. L'enjeu est principalement de permettre aux usagers (des villes notamment) de se réapproprier leurs ressources et territoires de vie, et de lutter contre les phénomènes d'enclosure et de privatisation (Iaione, 2015)

Enfin, le troisième niveau relève de l'action collective et citoyenne. Il s'agit de dispositifs développant un bien ou un service collectif, qui œuvre en quelque sorte pour « le bien commun ». Bien commun (au singulier) pris au sens de la philosophie politique (Thomas d'Aquin) selon laquelle il existe un « bien » (santé, éducation, biodiversité, etc.) qu'il s'agit de maintenir et sauvegarder pour le bien de tous (Lasida, 2014). On se situe ici dans une désirabilité, une aspiration à œuvrer pour un intérêt partagé qui se situe au-delà des intérêts individuels et de ceux de l'État. En ce sens, le bien commun a une portée universelle et permanente. La réflexion sur les biens communs « globaux » ou « sociaux » que l'on retrouve ici relève typiquement de cette conception (Defalvard, 2015 ; Defalvard et al., 2013). La nature du bien ou de la ressource mobilisée, la structuration ou non du collectif, l'existence de règles assurant la participation de chacun, etc. ne sont pas en jeu. Ce qui compte, c'est le fait qu'un collectif se mobilise pour un objectif qui dépasse les individus qui le composent et qui propose en quelque sorte une alternative, un mieux vivre ensemble et/ou une solution à un problème concret. Souvent ces actions collectives se structurent en réseau : on reprend un concept développé ailleurs pour l'appli-

quer chez soi (comme par exemple, les Incroyables comestibles).

Les définitions des communs présentées ici par « niveau » ne s'excluent pas, elles s'emboîtent à la manière de poupées russes, le niveau supérieur englobant l'inférieur. En effet le dépassement de l'intérêt individuel et l'engagement collectif se retrouvent à chaque niveau. Aussi les frontières demeurent souvent floues entre ces différentes définitions qui se combinent souvent tout en s'opposant parfois. La difficulté conceptuelle que pose la notion de commun aujourd'hui, en particulier au regard de l'inventaire réalisé, est qu'elle concerne des objets de nature différente (communs sociaux, ressources naturelles renouvelables, artefacts urbains, ressources immatérielles, etc.), des collectifs (petite association, coopérative de quartier, communautés virtuelles d'utilisateurs de plateformes internet à l'échelle mondiale, etc.) et des dispositifs de gouvernance (auto-organisation, gestion publique, gestion de type club ou privée) aux contours très élastiques.

Mais comme nous l'avons signalé par ailleurs, « il ne faut sans doute pas perdre de vue que ces définitions émergent à des périodes différentes et qu'elles renvoient à des problématiques, des contextes et des agendas politiques à chaque fois spécifiques bien que liés. (...) Si la gestion durable des ressources et la reconnaissance des communautés locales comme acteurs de la gestion durable sont très présentes chez Ostrom, l'objectivation, la prise de conscience et la mobilisation pour la sauvegarde de valeurs et de biens universels et fondamentaux sont quant à elles centrales dans la littérature relative aux biens communs globaux ou sociaux. Aussi, la relative souplesse de la définition actuelle des communs semble permettre, en ces temps de transition écologique, de crise économique structurelle et de retrait de l'État, de reconnaître et objectiver tout un ensemble de mobilisations collectives ou citoyennes qui participent à la sauvegarde de ressources territoriales et urbaines, ainsi qu'à la production de services (marchands ou non marchands) et de valeurs partagées. [Aussi nous définissons les communs comme] l'ensemble des objets à l'usage partagé (l'exclusion en est difficile) et à la gestion en tout ou partie menée par un collectif ou une communauté d'utilisateurs considérés ou

auto-déclarés comme légitimes » (Kebir, Nahrath et Wallet, 2018, p.11).

Mis-à-part les Robins des villes, les cas observés dans notre échantillon de 10 projets entrent tous dans la catégorie des communs tels que décrits dans la Matriochka. En tant que collectif de professionnels engagés (plutôt qu'usagers), l'action des Robins des villes entre, dans notre typologie, plutôt dans la catégorie de l'action collective et citoyenne dans la mesure où le cœur de leur activité consiste à promouvoir pour « le bien commun » (ville partagée, inclusive). Ils militent pour la participation des habitants dans la fabrique de la ville, etc.

Les autres projets promeuvent également des objectifs pour le collectif : l'anti-gaspi, la ville comestible, l'expérimentation de formes durables d'agriculture, le développement de la science citoyenne, etc. Tous constituent des espaces « ouverts » et cherchent la mixité sociale (cela est clairement explicité dans la plupart des cas). La ressource (plateforme, poste de travail, lieu de service, jardin, etc.) autour de laquelle ils se constituent est non-exclusive a priori (ex : les cotisations annuelles sont très faibles, les sites sont ouverts à tous, etc.) et marquée par de la rivalité. Celle-ci se manifeste par des effets de congestion (disponibilité d'espaces, de lopins de terre, etc.) ou des phénomènes de passagers clandestins (vols de fruits et légumes dans les jardins, manque d'investissement dans le commun tout en tirant profit, etc.). En ce sens on se trouve bien dans le cas des communs. Nous ne les qualifierons cependant pas de *common pool resources* dans la mesure où les collectifs et les règles associées sont moins structurés que dans le modèle canonique, et la logique d'action est moins la gestion de la ressource pour sa préservation que son développement et sa diffusion.

Initiatives relevant des communs : un phénomène répandu et multiforme

Des dispositifs de différentes natures

Une des premières surprises de l'inventaire a été de constater qu'étaient nommés « communs » ou « bien communs » aussi bien

des communs que des structures soutenant ou promouvant des communs sans les mettre en œuvre elles-mêmes. Il peut s'agir par exemple de structures (association, agence, etc.) promouvant l'habitat partagé en apportant informations et soutien aux porteurs de projets. Nous avons donc distingué les projets en bien communs et les structures de soutien. La figure 5 présente la répartition des cas recensés par catégories.

Figure 5 : Répartition des cas recensés par catégorie d'initiative



Les projets centrés autour d'une ressource commune sont plus que majoritaires (env. 68%). Les structures de soutien et de promotion (SSP) représentent quant à elles 21% des cas recensés. Une catégorie « divers » (10% de l'effectif) a été créée, elle rassemble des initiatives et projets n'entrant dans aucune des deux précédentes. On y retrouve par exemple des projets portés par des collectivités publiques (plateforme promouvant la mise en place d'un réseau d'alimentation durable dans la ville de Gand par exemple). En effet les collectivités semblent également se lancer dans des opérations de type « commun » ou du moins opérer un changement de modèle dans leurs modes de fonctionnement. Cette catégorie rassemble également des projets existant depuis longtemps et qui, bien que très intéressants dans leur objet paraissaient moins propres à éclairer le phénomène nous concernant (exemple l'association Kokopelli active notamment dans la protection de la biodiversité alimentaire et médicinale).

Parmi les structures de soutien recensées, on retrouve tout d'abord des organisations ou des collectifs de types bien connus :

- Des collectifs de protection ou de défense du patrimoine naturel et culturel. C'est le cas de New Mexico Acequias, association qui défend les systèmes d'irrigation traditionnels ;
- Des structures d'intermédiation œuvrant au soutien et au développement de projets relatifs aux secteurs industriel ou économique (13 cas recensés). La particularité ici tient au type de projets promus, à savoir des projets favorisant des solutions collectives ou communautaires dans des secteurs d'ordinaire dominés par des entreprises et/ou l'Etat (centrales citoyennes, jardins partagés, habitat partagé, etc.). On peut citer ici Terre de liens, Enercoop, Miel de quartier, Habicoop qui promeuvent respectivement l'accès à la terre pour les agriculteurs, le développement de centrales citoyennes, le déploiement par les habitants de fleurs à butiner pour la production d'un miel de quartier (partagé ensuite avec les habitants) et enfin la construction d'habitats partagés.

On trouve également des collectifs typiques des communs urbains tels que les collectifs de lutte contre des projets d'aménagement urbain (2 cas recensés). On peut citer ici des collectifs citoyens qui développent des projets urbains alternatifs face à des projets de rénovation menés par l'Etat, ou qui se mobilisent pour un aménagement concerté (ex : l'Atelier d'urbanisme de Grenoble ou le collectif « Fête la friche » à Lille).

S'y ajoutent des dispositifs moins classiques mais dont les missions s'inscrivent aussi en lien avec les communs urbains. C'est le cas des collectifs œuvrant à la sensibilisation, l'éducation et la formation relative à des sujets en lien avec la transition écologique ou le mieux vivre ensemble (6 cas recensés). Ces collectifs dont la structure juridique peut varier (associations, auto-entrepreneurs, collectifs) proposent des activités gratuites et/ou marchandes. Soutenant des micro-projets, ils visent à promouvoir certaines pratiques (le vélo, les communs, les jardins collectifs, l'anti-gaspi, l'alimentation bio).

Cette catégorie rassemble également des organisations hybrides allant du *think tank* à des collectifs d'architectes/urbanistes. Ces organisations n'entrent *a priori* dans aucune catégorie habituelle. Les projets sont multiples et relèvent aussi bien de la production, de la démonstration, de l'expérimentation et ou de la sensibilisation. Les membres de ces collectifs peuvent être de natures différentes (acteurs privés, institutions publiques, entreprises, etc.) et le fonctionnement souvent en réseau. Ils œuvrent pour le développement d'objectifs sociétaux, les dépassant et ancrés dans l'idée de transition écologique et sociétale fondée sur la participation des habitants/usagers à la fabrique de la ville.

- La première catégorie de ces organisations correspond aux *think tank* et aux accélérateurs de projet (2 cas recensés). Leur objectif est de développer et promouvoir un nouveau modèle de société pour changer le système ou favoriser le développement de relations entre les acteurs d'un territoire au travers notamment d'une plateforme (ex : Oui Share ou Livin'coop et son outil communecter.org).
- La seconde rassemble des concepteurs et des architectes (7 cas recensés). On y retrouve plusieurs laboratoires citoyens espagnols, ainsi que les collectifs du type AAA (Ateliers d'architecture autogérée) et R-URBAN (cf. étude de cas Agrocité).

Des domaines d'activités également très variés

Au-delà de ces structures de soutien, nous avons recensé 99 projets et initiatives. Ils se rassemblent en 11 catégories qui se structurent autour de domaines d'activités. La figure 6 présente ces domaines et, à titre indicatif, le nombre de cas recensés.

Figure 6 : Les domaines d'activité des projets recensés

Domaines d'activité	Projets recensés
Agriculture urbaine	10
Aménagement urbain	12
Energie (centrales citoyennes)	6
Evènementiel	5
Financement et monnaies	4
Habitat participatif	2
Outils collaboratifs	4
Plateformes, dont : <i>4 De troc et d'échange</i> <i>10 De production de connaissances sur l'environnement naturel et construit</i> <i>2 De production de connaissances techniques</i> <i>2 Divers</i>	18
Services de coworking	6
Services et activités de proximité	16
Spots, dont : <i>3 Hot Spots</i> <i>1 Spot agricole</i> <i>6 Spots art et culture</i> <i>1 Spot éco-design</i> <i>5 Spot science et innovation</i>	16
Total	99

On identifie un premier ensemble de projets relevant de domaines bien identifiés : **l'habitat participatif**, le **financement participatif** et les **monnaies locales**, et **l'agriculture urbaine** (jardins partagés et fermes urbaines). Le point commun de ces projets est de constituer une alternative collective et autogérée à des fonctions habituellement portées par des entreprises privées. Aussi, ils revendiquent d'apporter de *l'empowerment* à leur communauté (accès à la propriété et à du logement en centre urbain, à du financement, à de la terre cultivable, etc.). Dans leur sillage, on trouve des projets de **centrales citoyennes** qui, elles aussi, sont des alternatives aux formes classiques d'organisation industrielle et d'approvisionnement énergétique (gestion décentralisée et énergie renouvelable).

On citera ensuite les **services de coworking**. Souvent qualifiés de communs pour leur dimension collective (usage et parfois gestion), leur assimilation à cette catégorie est très discutable (Basile, 2019) dans la mesure où il s'agit plutôt de clubs au sens économique du terme. Ces espaces illustrent bien le Niveau 3 des initiatives relevant des communs : dans ces espaces, il existe souvent un objectif collectif affiché d'engagement, de partage, d'émulation et parfois de co-gestion qui explique sans doute le fait que certains y retrouvent des valeurs que l'on attribue aujourd'hui aux communs.

Parmi les cas recensés, certains relèvent de **l'évènementiel**. Il s'agit de festivals et d'initiatives ponctuelles et éphémères s'appuyant sur du *happening*. L'objectif ici est par exemple la sensibilisation et la promotion de l'anti-gaspi, de la culture « commun » et/ou de la promotion de l'ouverture des savoirs et des données, ainsi que de la collaboration *peer-to-peer* (ex : Disco Soupe, Occu-pai Vivat ou l'Open Week).

Les **outils collaboratifs** proposent des solutions alternatives à des outils existants de fonctionnement ou de gestion tels que Linux, Github (lieu d'hébergement et de gestion de développement de logiciel très utilisé par les *makers*), Discourse (logiciel libre pour forum de discussion en open source) ou Guifi.net (opérateur communautaire de réseau de communication). Au-delà des dimensions collective et/ou collaborative de ces outils, on y re-

trouve la dimension d'*empowerment* par le côté accessible à tous et open source.

Les **plateformes** sont des sites internet collaboratifs qui offrent divers services et que l'on classera ici en quatre catégories. La première regroupe des *plateformes de trocs et d'échange* qui permettent l'échange d'objets et de services (ex : La machine du voisin, ou Welcome to BookCrossing aux Etats-Unis). La deuxième concerne les *plateformes de création et de diffusion (PCDD) de données sur l'environnement construit et naturel*. Ces plateformes ont pour objectif, comme leur nom l'indique, de produire et mettre à disposition des informations sur l'environnement naturel (biodiversité, etc.) et construit (présence de services, d'entreprises, de monuments, etc.). On citera ici Open Street Map, TechOnMap, Telabotanica ou l'application Jungle Bus qui propose des plans de lignes notamment dans des villes qui n'en disposent pas. La troisième catégorie réunit les *plateformes de création et de diffusion de données techniques spécialisées* comme des plans et des schémas architecturaux (ex : Wikibuilding) ou encore des plans de modélisation et de conception (ex : Wikispeed qui propose les principes d'assemblage et détermination de toute la ligne de production de voitures par exemple). La dernière catégorie regroupe ici des « divers » soit les plateformes Open food facts et Open law.

Les **services et activités de proximité** regroupent un ensemble d'initiatives qui apportent des services aux habitants et usagers du territoire. On retrouve dans cette catégorie les épiceries collaboratives (ex : Superquiquin à Lille et la Louve), des initiatives en lien avec l'hébergement et le tourisme (ex : Hôtel du Nord à Marseille ou Couchsurfing), avec les télécommunications (ex : wifi gratuit à Bordeaux), la *mobilité* (ex : Pédibus, le service de livraison à vélo Coopcycle), ainsi que des divers (crèche collective, boîte à lire, etc.). Une autre catégorie, moins classique consiste en des activités hybrides combinant plusieurs services complémentaires structurés autour d'un concept ou un objectif. On retrouve ici typiquement un café proposant, en plus du service de restauration, une ressourcerie, un espace pour des ateliers ou des cours en lien avec le bien être (cours de yoga) ou les pratiques de durabilité (atelier de réparation). Ces lieux sont animés par de petits

entrepreneurs ou des collectifs qui portent un idéal au-delà du commerce qu'ils animent (créer du lien social, animer le quartier, diffuser des pratiques durables, sensibiliser, etc.). Ce sont des lieux d'expérience divers (au sens de Pine et Gilmore, 1989⁸) ce qui renforce l'attrait de ces espaces et leur valeur symbolique. On peut citer ici Adda à Nantes, la Coopérative Baraka à Roubaix, Le Panier rusé à Hellemmes ou encore le Bar commun à Paris.

Les spots sont des lieux hybrides dans lesquels se combinent des activités plus ou moins spécialisées (ex. : "spot" spécialisé dans le domaine de l'art et la culture, ou dans les domaines des sciences et de l'innovation). Autogérés de manière collective, ces espaces combinent activités productives et ouverture à la cité (événements, cours, services, ouverts à tous). Installés le plus souvent dans des friches urbaines ils permettent à des artistes, des petits entrepreneurs, des inventeurs en herbe, de trouver des espaces de travail et d'expérimentation accessibles financièrement en contrepartie d'une participation aux activités communes (entretien, ouverture à la cité, choix des orientations du site, etc.). Ces lieux constituent de véritables espaces d'interaction et d'apprentissage au sens de Corolleur et al. (2000). La diversité des profils présents (artistes, designers, artisans) et la proximité facilitent les projets croisés, les uns devenant les partenaires ou les sous-traitants des autres. Par leur ouverture à la cité (une des conditions de la dimension « commun ») les spots participent de l'image du quartier voire de la ville (lieu de culture, d'avant-garde, d'alternative) tout en promouvant des formes alternatives de gestion et de vivre ensemble propres aux communs urbains (auto-organisation, participation, etc.).

Ces spots se divisent en deux catégories : La première réunit les *spots spécialisés* dans un domaine d'activité tel que l'art et la culture (ex : le 6b, le Shakirail ou Volume ouvert à Lille), les sciences et l'innovation (ex : la Paillasse ou la Manufacture des Idées et des

8 Pine et Gilmore distinguent 4 registres de l'expérience que l'on peut retrouver ici : le divertissement (on peut y écouter un concert), l'esthétique (on peut assister à une exposition, déguster un bon repas), l'apprentissage (on peut suivre des cours, participer à des ateliers), l'évasion (on peut participer à une soirée jeu).

Nouvelles Expérimentations située en Rhône-Alpes), l'agriculture (l'Agrocité), l'éco-design (ex : le Recyclab). La seconde rassemble les *hot spots*. Non spécialisés, plus ou moins formels, ces lieux constituent symboliquement des espaces phares d'expression de l'alternative que représentent les communs. Médiatisés, connus, ils ont une aura et une diversité d'activités bien plus importantes que les spots spécialisés et participent ainsi de la diffusion du modèle auprès d'un large public. On retrouve ici des lieux comme les Grands Voisins, Common Josaphat à Bruxelles et La Condition Publique à Roubaix qui bien qu'orientée sur la culture accueille également d'autres types d'activités.

Le domaine de **l'aménagement urbain** rassemble des initiatives en lien avec la mise en place de projets d'aménagement public et/ou de transformation de la ville. On distingue ici deux catégories d'initiatives. La première consiste en actions de réappropriation d'espaces. Il s'agit de projets de mise en valeur par les habitants et les riverains d'espaces de plus ou moins grande emprise, délaissés ou non. On compte ici le cas berlinois du Templehofer (ancien aéroport devenu lieu de loisir et d'activités de proximité), les Incroyables comestibles qui promeut le développement de l'agriculture urbaine dans tous les coins et recoins de la ville, la piscine éphémère installée sur une place de Madrid par un collectif qui y propose des animations (EL Campo de la Cebada). La seconde catégorie concerne des projets d'aménagement en concertation. Il s'agit de projets de plus ou moins grande envergure, portés par des institutions publiques ou privées. Ces projets comprennent des activités de concertation engageant les populations locales et les habitants. On peut citer ici : les projets d'Ecoquartier de Loos en Gohelle, de la Friche de Fives Cail à Lille, de Gare remix Lyon Saint Paul et de la ZAC Pajol à Paris.

Les initiatives recensées, déclarées ou auto-déclarées comme relevant des communs, recouvrent un large spectre de domaines de la vie urbaine. Elles se structurent autour de ressources d'une grande diversité. Elles concernent des collectifs de tailles et de natures également différentes (des résidents, des riverains, des entrepreneurs, des spécialistes, etc.). Toutes cependant portent des valeurs communes d'auto-gestion, de durabilité (écologique et/

ou sociale), d'engagement pour le collectif et en particulier pour un collectif de proximité. La lecture transversale qui va suivre propose maintenant une analyse de la relation entre ces initiatives et le territoire.

L'inventaire et les études de cas réalisées ont mis en évidence la diversité des formes d'initiatives relevant des communs (la Matriochka, page 52) ainsi qu'une typologie de ces initiatives en lien avec leur rapport au territoire (cf. typologie Figure 2, page 30).

Pourquoi créer du commun ?

L'examen des motivations qui président à l'émergence de ces initiatives, révèle une triple revendication aux composantes non exclusives les unes des autres.

La résolution de problèmes sociaux fondamentaux constitue un premier champ de mobilisation, qui se déploie sur des enjeux tels que l'accès au logement ou à une alimentation de qualité par exemple. Elle s'exprime selon une grande diversité formelle allant de micro-réseaux locaux d'entraide à des dispositifs régionaux voire nationaux. Aux frontières poreuses avec les domaines d'intervention étatiques et des collectivités locales d'intérêt général, elles trouvent place sur les territoires en réponse aux défaillances des mécanismes traditionnels de régulation marchande et d'action publique. A ce titre, il n'est pas rare de voir les autorités locales tenter d'arrimer ces initiatives à leur dispositif d'intervention (en matière d'habitat ou d'aide sociale par exemple), ou – plus rarement – d'assister à des tentatives de « marchandisation » par certains acteurs pariant sur le potentiel consentement à payer lié à la fourniture d'un nouveau service.

On trouve à travers la critique des modes de régulation capitalistes un second ensemble de justifications à l'expérimentation de solutions alternatives se revendiquant des communs. Remettant en cause les principes structurant de l'échange marchand, de l'accumulation capitaliste et de la propriété privée, ces formes d'action collective sont l'expression de la volonté de fonder les échanges sur des liens sociaux d'une autre nature, au sein desquels le bénévolat et la gratuité ou le don, apparaissent centraux.

Ils sont souvent l'expression d'un désir de plus grande solidarité, de lutte contre les différentes formes d'exclusion sociale et économique, et de mixité sociale. Ces initiatives sont davantage ancrées dans un projet politique, et revendiquent l'expérimentation de voies alternatives au capitalisme dans la façon de faire société. Par rapport au premier type de revendication, c'est moins la résolution d'un problème de fourniture d'une réponse à un besoin qui est en jeu que l'adhésion à un système de valeur mettant en son centre l'intérêt de la communauté et de l'ensemble de ses membres.

Un dernier ensemble de revendications peut être identifié autour des enjeux d'expression démocratique et des modalités de prise de décision au sein des dispositifs d'action collective. Le mode de gouvernance mis en place pour la gestion du commun est alors une composante centrale de la démarche, faisant écho aux références issues de l'économie sociale et aux schémas d'organisation des débats favorisant la délibération et limitant les formes hiérarchiques de prise de décision. Si le modèle associatif se retrouve dans un grand nombre d'initiatives, c'est bien la référence à la sociocratie – entendue comme mode de gouvernance structuré via des cercles semi-autonomes de prise de décision et la logique de consentement de l'ensemble de leurs membres – qui constitue l'originalité de bon nombre de ces dispositifs de gestion des communs.

Les démarches de communs empruntent de manière plus ou moins marquée aux trois types de revendications, qu'elles combinent selon des modalités évolutives dans le temps. Elles partagent une volonté d'inventer des schémas innovants de gestion des ressources et de diffuser des modèles alternatifs de pratiques collectives voire de modes de vie et de références pour de nouvelles manières de faire société sur les territoires.

Pour réaliser les études de cas, nous avons sélectionné dix initiatives illustrant la diversité de rapports au territoire. Elles comprennent :

- 1 Hot Spot : les Grands Voisins
- 3 Spots spécialisés : Agrocité (agricole) ; La Paillasse (scientifique), le 6B (culturel)

- 2 Plateformes internet : Open Street Map, Tela Botanica
- 2 Jardins partagés : Comm'un jardin, Jardin ECObox
- 1 Dispositif évènementiel : Disco Soupe
- 1 Structure de soutien : Les Robins des Villes

Ces cas concernent des ressources de natures très diverses : des ressources matérielles (friches, sol arable, etc.), immatérielles (savoir-faire, connaissances, informations, etc.) des artefacts (immeubles, évènements, outils de sensibilisation, archives historiques etc.). Dépassant largement les cas classiques des ressources naturelles, ils s'inscrivent clairement dans les « nouveaux communs » (Hess, 2008). Les raisons d'émergence de ces initiatives sont diverses mais peuvent se classer en trois situations types. Les deux premières correspondent à celles décrites par Farrell (2014) ; raisons que nous complétons par la troisième et dernière catégorie :

- Protester contre l'enclosure (pour la protection de communs) ou pour la résolution de conflits d'usages et la protection des ressources. Ce motif est l'un des motifs centraux relevé par la littérature récente sur les communs (Coriat, 2013 ; Dardot et Laval, 2015). Elle trouve racine dans les mouvements contestataires contre la privatisation de ressources telles que l'eau (Commission Rodota), le patrimoine culturel en Italie (Festa, 2016), de l'habitat en Espagne (Juan, 2018) et de l'espace public en Grèce (Stavrides, 2016). Or ce motif est relativement peu ressorti dans les cas recensés et étudiés. Cela tient sans doute à la méthode adoptée (nécessité de déclaration de l'initiative comme bien commun ou commun par le porteur du projet ou un tiers) et du contexte institutionnel et socio-économique français⁹. Dans un registre moins conflictuel, on relèvera cependant des initiatives dont l'objectif est la sensibilisation à des pratiques vertueuses en matière de durabilité et de protection des ressources (Disco Soup, Les Robins des villes). Il s'agit ici d'organiser des évène-

⁹ Il n'en reste pas moins que des initiatives non identifiées ou revendiquées explicitement en tant que communs (donc absentes de notre base de données), s'en rapprochent et s'inscrivent plus explicitement dans une logique d'opposition au marché. Parmi les situations emblématiques, citons par exemple le cas du quartier libre des Lentillères à Dijon (<https://lentilleres.potager.org/>).

ments festifs ou des formations, de disséminer les bonnes pratiques, de proposer une alternative dans les manières de faire.

- Créer de la valeur, à partir de nouvelles ressources (savoirs, savoir-faire, données, etc.) ou de ressources non utilisées ou sous-utilisées (délaisés urbains, espaces publics, friches). Plusieurs cas entrent dans cette catégorie. Agrocité, par exemple, crée de la valeur à partir de la reconversion d'objets existants (sol) ; Open Street Map, Tela Botanica, La Paillasse, à partir de la production de nouveaux objets (données, plateforme, savoir-faire scientifiques).
- Combler un manque de services dans un contexte d'absence ou de retrait de l'Etat (AMAP, habitat partagé, spots culturels, etc.). Cette dernière catégorie que nous avons ajoutée à la lumière de l'inventaire et des études de cas réalisées concerne un grand nombre d'initiatives. Le 6B, la Paillasse, les Grands Voisins (fournir un espace de travail, d'exposition ou d'expérimentation accessible financièrement à des entrepreneurs créatifs ou à des inventeurs) ou encore le Jardin ECObox.

Ces trois catégories ne sont pas exclusives l'une par rapport à l'autre. Combler un manque peut entraîner la création de valeur (le 6B est aujourd'hui un lieu connu et reconnu sur la scène artistique européenne, des innovations ont vu le jour à la Paillasse, etc.) et inversement. Mais l'impulsion initiale, ce qui motive les acteurs porteurs et les moyens engagés au démarrage seront différents. Aussi les reconversions d'objets-ressources observées peuvent parfois entraîner de vraies ruptures en termes d'usages (du bâtiment industriel au centre culturel), d'acteurs (de l'entreprise industrielle au collectif de créatif) et d'organisation (ouverture du site au public, ancrage local, etc.).

Des collectifs plus ou moins structurés porteurs d'une offre de service aux dynamiques différenciées

Les initiatives étudiées offrent toutes des combinaisons d'activités alliant l'offre de services (accès à des espaces de travail, services d'intermédiation, accès à des laboratoires, paniers de légumes, organisation d'activités festives et de promotion, plateforme, etc.) et

activités pédagogiques ou de dissémination en lien avec l'objectif collectif poursuivi (éducation populaire, organisation d'évènements, cours et ateliers, rencontres). Ces activités font partie intégrante du « modèle » voire en constituent le cœur (Disco Soupe se destine à lutter contre le gaspillage, les Robins de villes agissent pour une ville comestible ...). On est ici dans le cadre d'activités alliant production et services au collectif.

La multiplication des activités est également liée aux modèles d'affaires de ces structures qui cherchent à diversifier les sources de financement pour plus d'indépendance et moins de précarité. Adhésions, bénévolat, subventions, participation aux frais par des résidents (pour la location d'espace), revenu d'activités (restauration, bar), dons en monnaie ou en nature, prestations diverses (expertise, MOOC, accompagnement de projets, etc.), financement participatif (KissKissBankBank), et partenariats sont autant d'outils déployés pour équilibrer les budgets.

Les communautés associées aux initiatives analysées, à savoir les usagers réguliers et les participants actifs sont comme prévu de tailles diverses, de moins d'une centaine de personnes à plus de 2000. Ces chiffres sont à comprendre comme des ordres de grandeur car la définition même de la communauté nécessiterait d'être affinée et précisée pour un comptage plus précis.

A l'origine de la plupart des projets, on retrouve des personnes issues des catégories sociales supérieures (des architectes, des urbanistes principalement et aussi des ingénieurs spécialisés). Autour d'eux gravitent ensuite des usagers dont les profils sont très variés (professionnels, habitants voisins, visiteurs réguliers, migrants, etc.). Comme évoqué plus haut, la volonté d'ouverture, de mixité sociale et d'inclusion fait partie intégrante de ces projets.

Aussi l'arsenal symbolique (la narration accompagnant le projet, les outils de communication) est un élément qui apparaît important et qui dans certains cas est particulièrement élaboré et travaillé (Disco Soupe, les Grands Voisins).

En effet, le pouvoir d'action et de dissémination du commun en dépend car c'est cet arsenal qui définit l'identité de l'initiative, ex-

plicite ses objectifs et sa démarche, suscite l'adhésion, fonde le dénominateur commun de la communauté, justifie le projet et le fait rayonner le cas échéant. On observe en effet deux dynamiques de dissémination et de reproduction de ces communautés : le bourgeonnement et la ruche.

La dissémination par bourgeonnement se retrouve dans plusieurs dispositifs (Comm'Un Jardin, ECObox, Disco Soupe) et suit le schéma suivant (figure 7) :

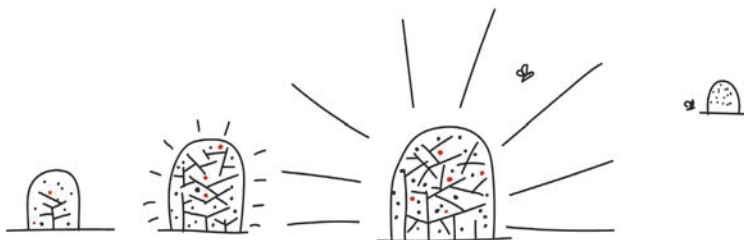
Figure 7 : La dynamique de bourgeonnement



Une association mère investit ou encourage la création d'initiatives qui mettent en œuvre son objectif (ex : développement de jardins partagés auto-gérés pour améliorer la qualité de vie dans la ville). Par une mairie, elle obtient l'accès à une friche ou un délaissé, construit un jardin partagé en lien avec les voisins et les habitants du quartier, transmet son savoir, ses méthodes, son approche et sa vision. Son objectif est de structurer un collectif : qu'une association qui puisse prendre le relais et poursuivre l'animation du jardin en toute autonomie soit créée. L'association mère peut alors se retirer et poursuivre ses activités ailleurs. Son objectif n'est pas de s'étendre et de gérer une multitude de sites, mais de disséminer, reproduire et répliquer son concept, son approche à travers le territoire. Pour cela, elle fonctionne en encourageant la création de nouvelles communautés qui relayent ainsi son action, bon an mal an et en toute indépendance. A noter que le passage à l'autonomisation du nouveau collectif n'est pas toujours aisé. Il manque parfois de personnes-ressources, soit des usagers prêts à s'investir sur la durée, les compétences et les savoir-faire en matière d'animation du collectif ou de l'activité peuvent venir à manquer une fois l'association mère retirée.

La dynamique de la ruche est, elle, très différente. On la retrouve par exemple aux Grands Voisins, au 6B ou à la Paillasse. Elle peut se schématiser comme suit (figure 8) :

Figure 8 : La dynamique de la ruche



L'association mère développe un projet qui se cristallise autour d'une structure (bâtiment, une plateforme, une friche de grande taille, etc.). Elle va investir ou développer une structure pour y déployer son activité. Celle-ci s'étoffe, se spécifie et se densifie au fur et à mesure du temps. L'émulation et les relations entre les membres de la communauté se développent au sein de la structure. Le niveau d'organisation se complexifie, les règles se précisent et le rayonnement du lieu, à savoir son influence sur son environnement immédiat et dans sa sphère d'action (ex : scène artistique, monde de l'aménagement, etc.) s'étend toujours plus. Cette structure est en soit unique, elle n'a pas vocation à être reproduite ni répliquée. Ce n'est pas un prototype. En revanche peut venir s'y inspirer toute personne aspirant à développer une démarche de ce type. La dissémination se fait par des individus qui, à un certain moment, peuvent quitter la structure (la ruche) pour poursuivre leurs activités et fonder à leur tour une colonie indépendante de la structure mère.

Dans ces deux dynamiques, ce qui est disséminé et reproduit, c'est avant tout l'idée, le concept, la démarche, l'objectif de l'association mère. Plus ceux-ci sont construits, précis et pensés plus la dynamique semble pouvoir opérer et perdurer à long terme.

Les initiatives étudiées opèrent pour la plupart à différentes échelles. Elles entretiennent des relations de proximité par le

biais de leur communauté (voisinage), par les partenariats régionaux qui viennent étoffer leur offre (ex : le Jardin ECObox accueille une AMAP) et aussi par les liens qu'elles ont avec les collectivités locales. Elles entretiennent également des relations à distance dans le cadre de leur activité (financements participatifs, réponse à des appels d'offre européens, lien avec des initiatives du même type, etc.), des réseaux desquels elles sont issues (Disco Soupe est le bourgeon français d'une initiative née en Allemagne) mais aussi au travers de leur rayonnement qui peut être international (ex : le 6B ; la Paillasse, les Grands Voisins). Les plateformes étudiées sont un cas intéressant, car bien qu'opérant à l'échelle mondiale, elles sont saisies de manière différenciée à travers l'espace (certaines villes, territoires sont très renseignées d'autres moins), ceci dépend du degré d'activité des communautés locales et de pénétration de la plateforme (certaines institutions publiques s'en servent d'autres pas). Aussi des rencontres et des ateliers sont organisés par les associations nationales pour animer la communauté. Ces dispositifs sont donc loin d'être déterritorialisés...

Ceci nous amène à un autre aspect qui est celui de l'intensité institutionnelle. Dans les cas étudiés, celle-ci se traduit notamment par le fait que certains projets s'insèrent dans des projets plus vastes portés par les collectivités : l'Agrocité constitue par exemple un des maillons d'un vaste projet d'aménagement (quartier des Agnettes à Gennevilliers), les Grands Voisins s'inscrivent dans le cadre du réaménagement de l'ex-hôpital Saint-Vincent-de-Paul, le 6B constitue une ressource reconnue aussi bien par le bailleur (promoteur privé) que par la collectivité locale (il est désormais inscrit au PLU), la Paillasse entretient des liens avec le cluster Silicon sentier. Cette insertion dans le maillage institutionnel ancre de fait les dispositifs dans leur territoire.

Ce que disent ces initiatives de la fabrique urbaine

Le mouvement des communs apparaît engager une évolution de la « fabrique » de la ville, dont les traits caractéristiques consistaient en une mutation autour des modes de gouvernance sur les ressources communes, et la recherche d'un surcroît d'inclusion, d'équité et de démocratie délibérative. Ces initiatives liées aux

communs seraient potentiellement contributrices au renforcement des dynamiques locales dans les domaines qu'elles investissent. La contribution touchant à la qualité de vie (économie résidentielle/présentielle) mais aussi à l'innovation (économie productive). Elles ont pour caractéristiques une attention renforcée à l'implication des usagers, et la création de dispositifs originaux de gestion de la ressource, fondée sur la structuration de réseaux qui évoluent au fil des développements successifs, et des problèmes rencontrés dans une logique d'expérimentation et d'apprentissage liée à l'action collective.

Leur examen plus précis témoigne cependant de liens au territoire plus ou moins étroits, allant d'une localisation en un lieu donné, sans pour autant que l'activité considérée ne s'ancre véritablement dans l'espace urbain, à des configurations plus ouvertes, pensées selon une logique d'insertion du commun dans le quartier dans lequel il est localisé (Grands Voisins, Agricité...)

Au regard des formes d'action collective se dessinant en lien entre développement urbain et communs, trois figures de la fabrique de la ville peuvent être identifiées.

- La « **ville augmentée** » par les communs, caractérisée par des initiatives qui émergent pour répondre à un besoin non pourvu par le marché et les services publics. Les démarches expérimentales sont souvent liées à des enjeux de bien-être (accès à des ressources, à de nouveaux services, ...). Les TIC offrent un potentiel important pour l'invention de formes nouvelles d'expression de ces communs.
- La « **ville contestée** » par les communs se caractérise par des initiatives qui prennent forme en opposition aux modes classiques de structuration de la ville marqués par des logiques d'enclosure des espaces, de privatisation des services, et d'individuation des modes de vie. Elle prend forme par exemple à travers des opérations désormais emblématiques des nouveaux communs urbains comme les mouvements en faveur d'un système alternatif de gestion de l'eau à Bologne ou Naples, ou d'habitat partagé à Barcelone.

- La « **ville réinvestie** » par les communs se caractérise par des initiatives qui se créent dans les interstices de la ville (jardins partagés, Grands Voisins). Ils occupent souvent des espaces laissés vacants du fait de la dynamique capitaliste sise sur une logique de rentabilité et de mobilité des capitaux, et qui délaisse les espaces frappés d'obsolescence technique ou économique.

Cependant, ces initiatives sont souvent fragiles et temporaires, interrogeant la viabilité de leur modèle économique, fondé en grande partie sur une combinaison de bénévolat et de subventions, auxquels peuvent s'ajouter des cotisations de montants modestes. Aucun modèle type ne se dégage véritablement concernant l'attribution des subventions publiques. Tantôt, elles sont attribuées aux structures pilotes du commun, indépendamment de la démarche de commun, et mobilisées ensuite dans ce cadre. Tantôt, elles sont directement et explicitement allouées dans le cadre de cette opération ; intervenant selon les cas en amont ou lors de son démarrage, ou au contraire après une certaine période d'activité, dans une seconde étape de la vie du projet. Dans d'autres cas, l'absence de recours à toute subvention publique est même revendiquée comme gage d'indépendance à l'égard des autorités publiques. Ces dernières peuvent par ailleurs soutenir les initiatives de communs par d'autres moyens, à commencer par la mise à disposition de locaux. Certaines initiatives développent par ailleurs des activités rémunératrices afin de poursuivre ou élargir l'expérimentation, soit directement dans le cadre des actions qui sont mises en œuvre, soit via la mise à disposition d'un espace permettant d'engager une activité rémunératrice pour des personnes membres de la communauté du commun.

Au-delà des risques liés à la fragilité économique des modèles identifiés, c'est la nécessité d'implication en tant que moteur des communs qui interroge leur potentiel de pérennité à long terme. Le rôle central du bénévolat a pour corollaire le risque de rotation des personnes impliquées, auquel est susceptible de s'ajouter une érosion de l'investissement. De sorte que le dispositif de gouvernance et d'animation mis en place doit veiller à perpétuer un certain dynamisme, de manière à maintenir la mobilisation des parties prenantes.

Le succès du mouvement des communs fait également courir le risque de « common-washing » de la part d'acteurs qui pourraient tenter de récupérer les vertus de collaboration, d'ouverture et de partage associées à ces initiatives pour en tirer un profit économique et redorer leur image. Une telle tentative de récupération et d'usurpation a par exemple été menée par une entreprise privée tentant de s'approprier l'aura de la démarche Disco Soup. La communauté a dû se mobiliser rapidement pour engager une campagne de dénigrement de cette opération. Mais d'autres formes de récupération sont susceptibles de se produire, notamment de la part des autorités publiques locales.

Le foisonnement et la diversité des initiatives composant le mouvement des communs définissent une mosaïque de situations dont il peut sembler difficile d'identifier les contours et les rapports avec les formes institutionnelles dominantes que sont les régulations marchandes et les dispositifs d'intervention publique. Cette diversité interroge les rapports plus ou moins étroits qu'entretiennent ces initiatives avec les modèles de développement qu'elles entendent confronter et leur capacité à proposer des alternatives dépassant le stade de niches d'expérimentation sociale. En d'autres termes, cela conduit à échafauder des scénarios relatifs à des futurs envisageables pour le mouvement des communs.

- La première hypothèse est celle d'une opposition durable entre ce mouvement des communs et les formes institutionnelles marchandes et publiques qui supportent le modèle de développement capitaliste dans sa configuration actuelle. Les communs peuvent ainsi être interprétés comme l'expression des fragmentations socio-économiques, et s'inscrivent en réaction au mode de régulation dominant.
- La deuxième hypothèse est celle d'une absorption progressive du mouvement des communs au sein du modèle économique dominant, confirmant la résilience de ce dernier par sa capacité à intégrer les innovations sociales, économiques et institutionnelles qui se développent dans ses marges pour initier sa recomposition. L'hybridation des modes dominants de gouvernance des ressources, par l'incorporation de principes portés

par les communs, est synonyme d'une innovation institutionnelle condamnant l'engouement actuel à n'être en définitive qu'un épiphénomène.

- Le troisième scénario est celui d'un maintien dans la durée d'initiatives relevant des communs, établissant une coexistence pérenne entre ce mouvement et les institutions du néolibéralisme. Soupape du modèle économique dominant, l'ensemble des initiatives se référant aux communs, dans sa variété formelle, peut alors être considéré comme un espace refuge et/ou d'expression des oppositions pour ceux qui sont exclus du cœur du modèle capitaliste ou n'adhèrent pas à ses valeurs et à ses principes de fonctionnement ; tout en étant cantonné dans les marges du système.
- Dans le quatrième scénario enfin, le mouvement des communs est porteur d'une transition de grande ampleur pouvant permettre une transformation en profondeur du modèle économique dominant et fonder les bases d'une économie articulant nouveau rapport à la propriété, définition de modes de gouvernance plus inclusifs, invention des formes nouvelles de gestion des ressources permettant d'alléger la concurrence des usages et la pression sur les écosystèmes.

Bien sûr, il apparaît difficile de prédire aujourd'hui le potentiel de réalisation de l'un de ces scénarios, et comme tout exercice de ce type la construction de futurs hypothétiques sert avant tout à interroger le présent. Ils permettent notamment d'appréhender les enjeux de cohérence institutionnelle du mouvement des communs dans son ensemble et son rapport aux schémas de régulation dominant, notamment dans la perspective de répondre aux enjeux de cohésion territoriale et de réalisation des objectifs de développement durable.

En effet, face aux processus de privatisation et de marchandisation de l'espace public, et à l'accroissement des inégalités socio-territoriales, les communs se revendiquent en tant que levier de réinvention démocratique de la gouvernance urbaine sur la base de synergies territoriales. Outils de mobilisation et d'autolégitimation, en réponse au sentiment d'injustice de l'action publique, ils font pré-

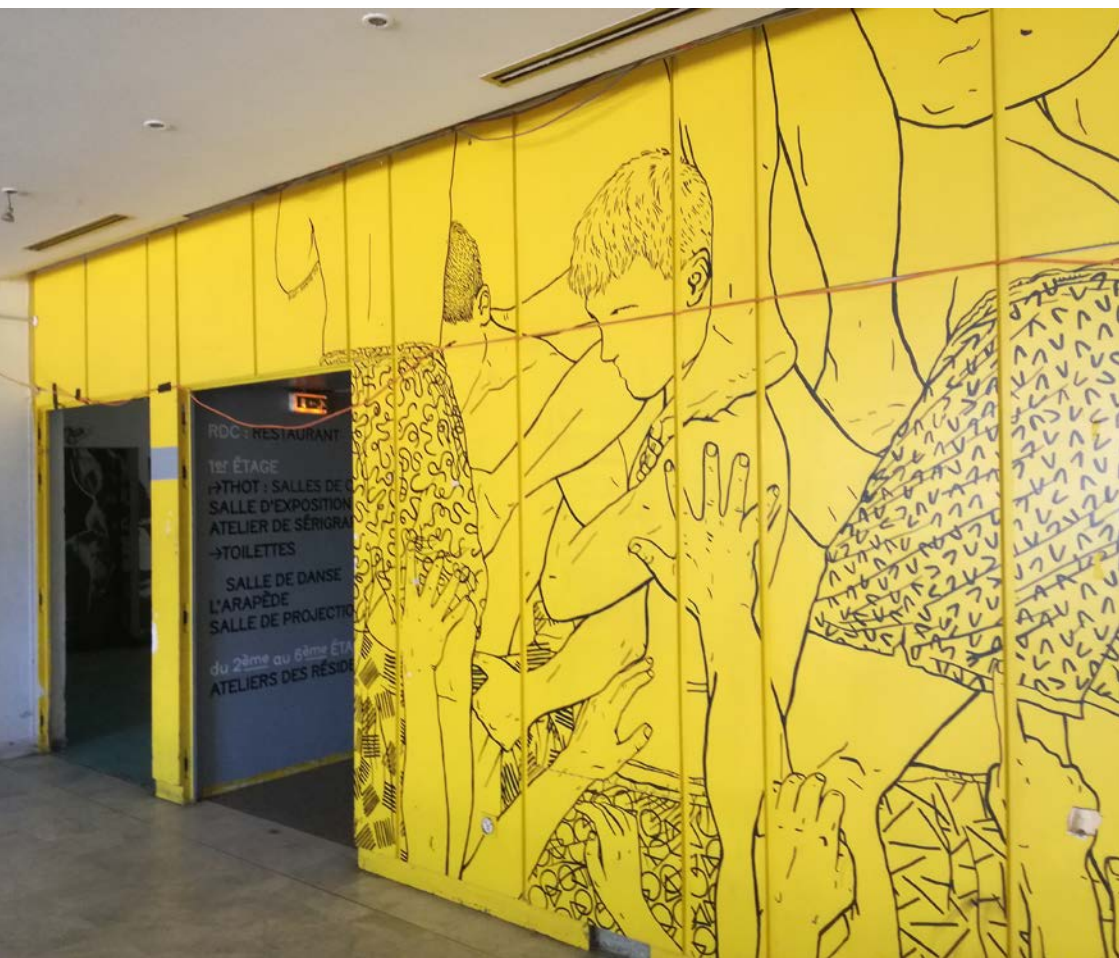
valoir l'intérêt communautaire comme espace social structural permettant la réalisation d'un intérêt général dont les fondements et la défense ne seraient plus assurés dans les interventions des acteurs publics. Cette position de principe souligne cependant le risque d'accaparement exclusif des ressources territoriales par les membres de la communauté gestionnaire du commun au détriment du reste de la population, mettant en exergue un processus de clubisation potentielle, déjà souligné dans certaines études traitant des communs.

Parallèlement, dans un contexte où les autorités locales peinent à trouver des solutions, face aux enjeux auxquels sont confrontées les villes et plus largement les territoires, le dynamisme des initiatives liées aux communs, la créativité des solutions mises en place, et le succès indéniable de bon nombre d'entre-elles sont autant de raisons pouvant amener les acteurs publics à tenter de les intégrer à leurs dispositifs d'intervention, voire de se les réapproprier, afin de leur allouer des ressources supplémentaires et leur offrir un déploiement territorial plus vaste, ou encore de les contrôler pour éviter qu'elles ne prennent trop d'ampleur et ne les débordent.

A contrario, les études de cas menées dans le projet Biscote soulignent également le soutien bienveillant de certaines collectivités locales envers ce type d'initiatives, ou à l'inverse le déficit d'implication voire la mise en œuvre de stratégies ne leur permettant pas de se maintenir dans la durée.

Les initiatives faisant référence aux communs relèvent ainsi un mouvement de réappropriation de la ressource par les collectifs concernés. Les possibilités d'accès et de gestion ne transitent dès lors plus par la détention de droits de propriété détenus par des individus ou des formes privées d'organisation, mais au contraire sont permises par l'appartenance à la communauté. Cette dernière établit ainsi les conditions d'entrée en son sein, les faisceaux de droits dans leur diversité fonctionnelle et les statuts qui y sont associés, selon des schémas et des modalités délibératives d'autorégulation rappelant pour l'essentiel les modèles conceptuels éprouvés par Ostrom. Dans ces situations la valeur de la ressource est étroitement liée à la qualité de la gestion menée par la communauté et les potentialités d'usage qu'elle autorise, bien plus qu'à son potentiel d'échange marchand.





PARTIE 3

CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

Cette recherche, à travers les typologies rendues possibles par l'exploitation de la base de données, et les études de cas approfondies, a permis un examen à la loupe d'un phénomène foisonnant et encore peu instruit. Elle a notamment mis en évidence l'hybridité d'initiatives formant une famille bigarrée qui loin de se ranger derrière une forme canonique des communs revêt des atours multiples, empruntant à l'économie marchande et à la sphère des start-ups, aux modèles d'Economie sociale et solidaire - ESS ou d'intervention publique pour composer des configurations originales de gestion de la ressource.

Elles se composent également de collectifs d'acteurs souvent complexes et pluriels, expérimentant des formes alternatives de production et de management de la ressource, qui prennent appui sur les dynamiques urbaines (et leurs manques) et les institutions qui les composent (et leurs lacunes) pour se déployer. Et à l'inverse, qui proposent, à travers leur contribution au mouvement des communs, des ressources contribuant à une nouvelle façon d'envisager la fabrique de la ville.

Au-delà des initiatives recensées et de leur examen, le dynamisme du mouvement des communs interroge les potentialités d'impact territorial de ces opérations. Généralement, oscillant entre petite communauté discrète et phénomène à la force symbolique retentissante, mais spatialement circonscrit, les projets de communs peuvent être questionnés sous l'angle de leurs potentialités à changer d'échelle pour accroître leur influence sur les dynamiques urbaines, sur l'opportunité qu'il y aurait à mener ce type de stratégie de croissance et sur les modalités de la conduire.

La contribution des communs à un modèle renouvelé de développement territorial suppose aussi de considérer la nécessité de basculement d'une ressource gérée par une communauté selon des règles de gouvernance qu'elle a auto-établies à la complexité

systémique du développement territorial ; prenant en compte les modalités d'articulation entre ces différents objets, et les formes d'organisation et de gestion associées. Faut-il envisager l'hypothèse que puissent se structurer des « bouquets de communs » à l'échelle des quartiers ou des territoires ? Ensembles de ressources complémentaires, gérées selon des modalités de gouvernance compatibles, permettant de structurer une nouvelle manière de fabriquer la ville ? Va-t-on devoir considérer l'hypothèse d'une hiérarchisation des communs pour organiser la pluralité des initiatives ? Court-on le risque d'une concurrence entre communautés, qui pourraient promouvoir des formes de gestion collective de la ressource ? Ainsi, par exemple, que ce serait-il passé si un projet alternatif de commun avait été proposé face à l'initiative des Grands Voisins ? Dans leur capacité à proposer des modes de gouvernance innovants, tout comme à travers l'atout marketing et touristique que constituent désormais ces spots, on peut penser que le soutien à tel ou tel projet peut devenir alors un enjeu stratégique pour la collectivité locale.

Trois types d'enjeux peuvent être identifiés pour le futur des communs

- **Des enjeux de gouvernance.** L'examen des dispositifs de gouvernance est au cœur de la compréhension des modalités de gestion des ressources liées aux communs. Les formes nouvelles de coordination qui émergent dans le cadre des communs urbains constituent encore un ensemble disparate, évolutif et méconnu, se dotant de règles de fonctionnement qui se structurent au fil des étapes de cette nouvelle manière de faire la ville. Marqués par des modes de gouvernance décentralisés « par le bas » et adaptatifs « règles flexibles », une organisation résiliente et des principes d'intégration des parties prenantes, les communs proposent des formes originales de gestion de la ressource. Elles questionnent sur un nouveau rapport à la propriété pour des ressources sujettes à de nouvelles formes d'enclosures (espace public) ou dont les usages commencent à devenir stratégiques pour les villes (données numériques).

Il s'agit également de porter attention aux modalités de scalabilité des initiatives relevant des communs, c'est-à-dire à la manière dont ils vont pouvoir s'adapter et gérer leur croissance et le développement sur les territoires. Le changement d'échelle d'une initiative, ou sa reproduction sur un territoire, ou en d'autres lieux, questionnent les conditions de résilience du dispositif, sa capacité à s'extraire du contexte et des conditions initiales qui l'ont vu naître. Enfin, se posent aussi des problématiques de contrôle et d'appropriation des communs par les autorités publiques, qui voient dans ces initiatives la possibilité d'innover dans leurs pratiques de gestion des ressources stratégiques pour le développement des territoires dont elles ont la charge.

• **Des enjeux de développement territorial.** Par leur potentiel d'inclusion et leur extension à l'échelle du territoire, les communs peuvent être conçus comme des vecteurs de construction territoriale, fondés notamment par le renforcement du sentiment d'appartenance, de réappropriation et de construction d'une identité collective en lien avec le territoire. Cependant, l'articulation des communs avec les orientations de développement, à l'œuvre sur le territoire, et leur contribution aux objectifs de développement reste à envisager de manière plus précise. Mais aussi, il s'agit de considérer la manière dont les différentes initiatives, relevant des communs, peuvent s'ajuster sur le territoire ; dans une logique de potentielle complémentarité mais également avec un risque de concurrence, voire d'incompatibilité entre elles, que ce soit sur le plan des modes de fonctionnement et des règles de gouvernance, ou des usages de la ressource.

• **Des enjeux de transition.** Face à la nécessité de reconsidérer les modèles de développement à l'œuvre sur les territoires pour engager des dynamiques allant dans le sens des ODD, quelle est la place du mouvement des communs ? Peuvent-ils constituer un levier permettant d'accélérer les processus ou, au contraire, la mobilisation de ressources et d'énergies affectées de manière sous optimale à un moment charnière où il convient de se réinterroger sur des modalités innovantes de fabrication de la ville ?

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

BASILE, M. (2019), Le *coworking*, entre ouverture et fermeture des espaces associatifs et communautaires, *Réseaux*, 2019/2-3 (n° 214-215), 289-318.

CALAME, P. (2015), Les communs territoriaux, *Revue urbanisme, A la recherche du bien commun territorial*, HS 52, 18-19.

CAMAGNI, R., et MAILLAT, D. (2006), Milieux innovateurs : théorie et politiques, Economica, Paris.

CAPELLO, R. (2007), *Regional economics*, Routledge, Londres.

COLLETIS, C., et PECQUEUR, B. (1994), *Les facteurs de la concurrence spatiale et la construction des territoires*, In : *Organization of production and territory: local models of development*, Pavia-Gianni Iuculano Editore, 95-115.

COROLLEUR, F., BOULIANNE, L.M., CREVOISIER O., et DECOUTERE, S. (2000), Ville et innovation, le cas de trois villes de Suisse occidentale, in : CREVOISIER O. ET CAMAGNI R. (éds), *Les milieux urbains : innovation, système de production et ancrage*, Enquête GREMI V, Neuchâtel : EDES et GREMI, 69-102.

CORIAT, B. (2013), Le retour des communs, *Revue de la régulation. Capitalisme, institutions, pouvoirs*, n°14, <http://journals.openedition.org/regulation/10463>

CORIAT, B. (2015), Le retour des communs: la crise de l'idéologie propriétaire, Éditions Les Liens qui libèrent, Paris.

CORIAT B., ORSI F. (2002), « Establishing a New Regime of Intellectual Property Rights in the United States, Origins, Content Problems », *Research Policy*, n°31, Nov-Dec, 1491-1507.

CORPATAUX, J., CREVOISIER O., et THEURILLAT T. (2009), The Expansion of the Finance Industry and Its Impact on the Economy: A Territorial Approach Based on Swiss Pension Funds, *Economic Geography*, 85 (3), 313-334.

COURLET, C., et PECQUEUR, (2008), *L'économie territoriale*. Presses universitaires de Grenoble.

CREVOISIER, O. (2001), L'approche par les milieux innovateurs : état des lieux et perspectives, *Revue d'Economie Régionale Urbaine*, (1), 153-165.

CREVOISIER, O. (2010), La pertinence de l'approche territoriale. *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, (5), 969-985.

CREVOISIER, O. et CAMAGNI, R. (eds) (2000), *Les milieux urbains: innovation, systèmes de production et ancrage*, EDES : Institut de Recherches Economiques et Régionales, Neuchâtel, Suisse, Suisse, vii+360 p.

DARDOT, P. et LAVAL, C. (2015), *Commun : essai sur la révolution au XXI^e siècle*, La Découverte, Paris

DAVEZIES, L. et TALANDIER, M. (2014), *L'émergence des systèmes productivo-résidentiels. Territoires productifs-territoires résidentiels : quelles interactions ?*, La Documentation française, Paris.

DEFALVARD, H. (2015), *La révolution de l'économie (en 10 leçons)*, Éditions de l'Atelier.

DEFALVARD, H., L'HORTY, Y., LEGENDRE, F. et NARCY, M. (2013), *Les nouvelles frontières de l'économie sociale et solidaire: XXXIII^es Journées de l'Association d'économie sociale*, Presses universitaires de Louvain.

EVANS, J. et JONES P. (2008), Rethinking sustainable urban regeneration: ambiguity, creativity, and the shared territory, *Environment and Planning A*, vol. 40, 1416-1434.

FARRELL, G. (2014), Biens communs dans les sociétés urbanisées, In : *Protéger les générations futures par les biens communs*, BAILLEY, S. et FARRELL, Farrell et MATTEI, U., Conseil de l'Europe, 235-257.

FESTA, D. (2016), Les communs urbains. L'invention du commun, *Tracés. Revue de Sciences humaines*, n°16, 233-256.

- FINFGELD, D. L. (2003), Metasynthesis: The State of the Art - So Far, *Qualitative Health Research*, 13(7), 893-904.
- FOSTER, S. et IAIONE, C. (2015), The City as a Commons, *Yale Law & Policy Review*, vol. 34, n°2, 280-349.
- GILLY, J. P., TORRE, A. (2000), Dynamiques de proximité. Editions L'Harmattan, Paris.
- HARDIN, G., (1968), The Tragedy of the Commons, *Science*, vol. 162, n°3859, 1243-1248.
- HESS, C., (2008), Mapping the New Commons (SSRN Scholarly Paper no ID 1356835), SSRN *Scholarly Paper, Social Science Research Network*, Rochester, NY.
- HESS, C., et OSTROM E. (eds), (2017), Understanding Knowledge as a Commons : From Theory to Practice, Cambridge, Massachusetts, The MIT Press.
- IAIONE, C. (2015), Governing the Urban Commons, *Italian Journal of Public Law*, Vol. 7, Issue 1, 170. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2589640> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2589640>
- JUAN, M. (2018), Les communs urbains à Barcelone : vers une ré-invention de la gouvernance territoriale ?, *Espaces et sociétés*, vol. n° 175, n°4, 35-49.
- KEBIR, L., NAHRATH, S. et WALLET, F. (éds.) (2018), *Biens communs et territoires, Espaces et sociétés*, vol. n° 4/175
- KRUEGER, R., et AGYEMAN J. (2005), Sustainability schizophrenia or « actually existing sustainabilities ? » toward a broader understanding of the politics and promises of local sustainability in the US, *Geoforum*, 36, 410-417.
- LASIDA, E., (2014), Des biens communs au bien commun. Une lecture économique de la pensée sociale de l'Église, *Transversalités*, n°131, p. 65-76.
- MESTDAGH, L. (2016), Jardins éphémères, motivation intacte : les équipes de jardiniers partagés, *Socio-anthropologie*, n°33, 101-112.

MUSGRAVE, A. R. et MUSGRAVE, P. (1973), *Public Finance in Theory and Practice*, McGraw-Hill. New York.

NAHRATH, S. (2015), « Bien commun » in BOURG, D., et PAPAUX, A. (eds) *Dictionnaire de la pensée écologique*, Presses Universitaires de France.

ORSI, F. (2014), Réhabiliter la propriété comme bundle of rights : des origines à Elinor Ostrom, et au-delà ?, *Revue internationale de droit économique*, vol. t. XXVIII, n°3, 371-385.

OSTROM, E. (1990), *Governing the commons: the evolution of institutions for collective action*, Cambridge Univ. Press, Cambridge.

OSTROM, V. et OSTROM, E. (1977), « Public goods and public choices », In SAVAS, E. S. (ed.), *Alternatives for Delivering Public Services: Toward Improved Performance*, 7-49. Boulder, CO: Westview Press.

PINE, B. J. et GILMORE J. H. (1999), *The Experience Economy: Work Is Theatre & Every Business a Stage*, *Harvard Business School Press*, Harvard.

SAMUELSON, P. A. (1954), The pure theory of public expenditure. The review of economics and statistics, 387-389.

SCHEROMM, P. (2015), L'expérience agricole des citoyens dans les jardins collectifs urbains : le cas de Montpellier, *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, Vol.6, n°1, <http://journals.openedition.org/developpement-durable/10726>

SCHLAGER, E. et OSTROM, E. (1992), Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis, *Land Economics*, vol. 68, n°3, 249-262.

STAVRIDES, S. (2016), *Common space: the city as commons*, Zed Books, London, Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord.

TORRE, A. et WALLET, F. (2011), La gouvernance territoriale au service des processus et politiques de développement des territoires, in Resmini L., TORRE A. (eds), *Competitività Territoriale: Determinanti e Politiche*, Franco Angeli, Milan.

Les contributeur(trice)s à la recherche

Leïla Kebir, Université de Lausanne, IGD

Le projet a été réalisé alors qu'elle était enseignante-chercheure au Lab'Urba, École des ingénieurs de la Ville de Paris, Université Gustave Eiffel (coordinateur scientifique)

Frédéric Wallet, UMR-SADAPT, INRAE-Université Paris-Saclay

- Leïla Kebir est professeure en tourisme et économie territoriale à l'Université de Lausanne. Elle travaille depuis plus de dix ans sur la question du développement territorial dans le contexte de la globalisation et, plus récemment, de la transition écologique. Son parcours de recherche se structure autour de deux entrées complémentaires : les ressources territoriales et l'organisation des activités productives et de l'innovation.

- Frédéric Wallet est chercheur en économie géographique à l'INRAE, Université Paris-Saclay. Il anime notamment depuis 2008 le programme Pour et Sur le Développement Régional (PSDR), et a publié plusieurs ouvrages et de nombreux articles sur les dynamiques de développement régional et rural. Son travail s'articule actuellement autour de trois questions : la gouvernance des stratégies territoriales d'économie circulaire, les initiatives en faveur de la reterritorialisation de l'agriculture et de l'alimentation, et la place des communs dans les dynamiques de transition des territoires.

Kebir, L., Nahrath, S. & Wallet, F. (éd.), (2018), *Biens communs et territoires*, Dossier Espaces et société, Editions Eres, 4/175.

Kebir, L. & Wallet, F., (2019), Biens communs et développement territorial : Éléments de réflexion autour des enjeux de gouvernance. Dans P. Michon, *Les biens communs, un modèle alternatif pour habiter nos territoires au XXI^e siècle*, Presses universitaires de Rennes, Rennes, 131-160.

BISCOTE

BIENS COMMUNS ET TERRITOIRES : ENJEUX ET PERSPECTIVES



Le projet scientifique « BienS COMmuns et TErritoire » (BISCOTE) porte sur le thème émergent des biens communs en tant que nouvelle approche de création et de gestion des ressources urbaines et territoriales.

Le projet se décline en deux volets :

- un volet théorique et conceptuel structuré autour de séminaires et d'échanges entre chercheurs, et avec des praticiens.
- un volet plus empirique et opératoire construit autour de l'identification et de l'analyse de ces « nouveaux communs », et des initiatives afférentes en France et à l'étranger. L'objectif est d'alimenter les débats, de comprendre les logiques et processus à l'œuvre, et surtout d'identifier les difficultés et les bonnes pratiques en la matière.

Que sont ces « nouveaux » biens communs, en quoi consistent-ils concrètement ? Qu'est-ce qui explique leur dynamisme actuel ? Quelles implications ont-ils en termes d'acteurs, de coordination, de gouvernance et de cadre juridique ? En particulier en termes d'équité et de gestion à long terme des objets-ressources concernés ? En quoi participent-ils au développement des territoires, urbains notamment (mais pas seulement) ? En quoi font-ils (ou non) évoluer les approches et conceptions du développement territorial et par là les dispositifs d'action publique ?

Les organismes responsables du Projet BISCOTE

PUCA

Le Plan Urbanisme Construction Architecture est une agence interministérielle créée en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique. Le PUCA initie des programmes de recherche incitative, de recherche-action, d'expérimentation et apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'urbanisme, de l'habitat, de l'architecture et de la construction.

EIVP, Lab'urba

Le Lab'urba est une équipe d'accueil (EA3482) créée en 2008. Multidisciplinaire, elle associe des chercheurs en sciences humaines et sociales et en sciences de l'ingénieur travaillant sur les espaces urbains et dans le champ de l'aménagement, de l'urbanisme et du génie urbain. En 2015, elle compte trois tutelles, l'université de Marne la Vallée, l'université de Créteil et l'École des Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP). Cette dernière, qui accueille l'évènement, est à la fois une grande école d'ingénieurs et un laboratoire de recherche sur les problématiques urbaines.

Elle mène une triple mission de formation initiale et continue, et de recherche.

INRAE (ex INRA), Proximités, UMR SAD-APT, UPS

L'équipe Proximités est une composante de l'UMR Sad-apt (INRAE-AgroParisTech), membre de l'université Paris-Saclay. Les travaux qui y sont menés traitent en priorité des dynamiques de développement territorial sous l'angle des processus d'innovation et des régulations des systèmes alimentaires et fonciers, ainsi que sur les normes et connaissances relatives à la gestion des terres, des sols et des ressources naturelles.



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le projet scientifique « BienS Communs et Territoire » (BISCOTE) porte sur le thème émergent des biens communs en tant que nouvelle approche de création et de gestion des ressources urbaines et territoriales.

Que sont ces « nouveaux » communs, en quoi consistent-ils concrètement, comment mobilisent-ils le territoire, ses ressources, ses acteurs et ses proximités ? Quelles implications ont-ils en termes d'évolution des systèmes d'acteurs, de coordination, de gouvernance et de cadre juridique ? Dessinent-ils les contours d'une nouvelle manière de faire territoire ? Enfin en termes d'action publique, comment s'invitent-ils dans la définition des orientations prises et des programmes d'action mis en œuvre ? Dans quelle mesure cela modifie-t-il les contours de ces politiques, la manière de les définir et de les mettre en œuvre ?

Autant de questions auxquelles cet ouvrage apporte des éléments de réponse en recensant plus de 140 initiatives locales et en analysant une dizaine de manière approfondie. Ainsi, il permet un examen à la loupe d'un phénomène foisonnant et encore peu instruit.

BISCOTE

BIENS COMMUNS ET TERRITOIRES · ENJEUX ET PERSPECTIVES

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.



GERER UN COMMUN :

Note de comparaison technico-juridique des montages
possibles pour les communs

- ➔ Je suis un.e aménageur.se, et mon concédant me demande de proposer une forme de gouvernance pour la propriété et la gestion d'un commun. Pour m'aiguiller dans ce choix, cette note propose une grille de lecture comparative entre les deux structures juridiques : les SCIC et les ASL.

Bongraine - Des communs de quartier : quel(s) mode(s) de fonctionnement ?

Note d'avancement

Janvier 2023

Rédacteur·rices : Sonia Dinh, Vincent Josso et Rémi Montrignac, Le Sens de la Ville

Cette note présente un nouveau point d'étape sur le sujet des communs du quartier et de leur gouvernance. Elle synthétise les enjeux ainsi que les questions et problèmes à résoudre, avec pour objectif de clarifier les contours des communs de quartier (propriété et fonctionnement) avant la signature des promesses de vente.

→ Pourquoi des communs de quartier à Bongraine ?

Penser des « communs de quartier » à Bongraine répond tout d'abord au fait d'inscrire systématiquement l'écologie comme enjeu collectif et de le matérialiser dans des objets concrets de production et de mutualisation ainsi que des formes alternatives de gestion et de propriété. L'ambition autour du projet de Bongraine est d'accompagner la montée en compétence des habitants sur ces sujets, ainsi que de soutenir et outiller leurs initiatives. Ces communs de quartier se traduisent par des ressources concrètes (espaces, infrastructures, services) et des modes de gouvernance afin de nourrir une dynamique participative ne se limitant pas à la phase de conception. En effet, un marqueur fort de la réussite du quartier serait de rendre visible ces ambitions écologiques et participatives à l'origine du projet dans le fonctionnement et la vie quotidienne du quartier à terme.

→ Un cadre pour rendre les choses possibles

Ces ambitions ne se réaliseront que si les habitants s'en emparent. Il s'agit donc à ce stade de structurer un cadre pour rendre les choses possibles. C'est-à-dire :

- 1) Créer des espaces et des services communs
- 2) Organiser une forme de propriété collective pour garantir la dimension collective des lieux communs, un accès à tous ainsi que la complémentarité des services/espaces à l'échelle du quartier et la gestion et l'animation des communs.
- 3) Instaurer une gouvernance aussi légitime et représentative que possible

→ Mise en place des “communs de quartier”, questions et étapes :

- Quelle “**programmation**” des communs ? Quels types de services ? Quelle “quantité de communs” (surface, ratio/logement) ?
- Quelle propriété et quelle **gouvernance** ? (et donc quel montage ?)
- Quel **modèle économique** (investissement et fonctionnement) ?
- Prochains pas et calendrier opérationnel ?

1. Programmation des communs du quartier

Que peut-on mettre en commun et pour quelles raisons ? Quels objets, infrastructures, espaces et services communs et pour qui ?

Communs de quartier potentiels et « quantité »	Pourquoi en commun ? (Par rapport à un schéma classique)	Pour qui ?
La Maison Bongraine, équipement privé de quartier <i>Environ 200 m2 de SDP sur une parcelle de 1000 m2</i>	-Un équipement complètement “aux mains” des habitants - lieu ressource pour un quartier écologique, une programmation à penser en lien avec cette dimension échelle de quartier -Faire vivre un équipement collectif privé & “autofinancer” un poste de gestion sur le quartier	-Pour les futurs habitants (propriétaires, locataires, logements collectifs et individuels) -Pour les Aytrésiens et Rochelais riverains
Les “Petites Serres”, espaces partagés à l’échelle des lots immobiliers - intérieurs et/ou extérieurs <i>Ratio d’environ 1m2/logement soit 800 m2 de SDP environ</i>	- Garantir le caractère collectif et l’échelle du partage des lieux au niveau du quartier et la coordination pour des espaces et services complémentaires (plutôt qu’une juxtaposition d’espaces et services identiques qui auraient du mal à vivre dans le temps à leur échelle) -Outiller leur aménagement et leur animation pour maximiser leur pérennité	-Pour les futurs habitants
Le réseau de chaleur Xx ?	-Capter la rente ? -Intérêt symbolique et pédagogique	-Pour les futurs habitants
Les panneaux photovoltaïques <i>Entre 25 et 35 % des surfaces de toitures. Pour une production électrique à l’échelle de la ZAC de 1865 MWh/an (dont la répartition au lot/bâtiment est encore à réfléchir).</i>	-Capter la rente ? -Intérêt symbolique et pédagogique	-Pour les futurs habitants - Pour les Aytrésiens et Rochelais riverains
Les parkings	-La mobilité, une composante clé d’un	-Pour les futurs

800 places (pk silos et aériens)	quartier écologique -Un stationnement mutualisé et foisonné a priori ?	habitants -Pour les visiteur·ses
Les espaces extérieurs "frontages"	Des espaces publics pleinement appropriables par les habitants	-Pour les futurs habitants

□ **Attention !** Articulation entre ménages des logements collectifs et ménages des logements individuels dans la gouvernance du quartier et les mises en commun anticipées.

Si le quartier de Bongraine comprend une majorité de logements collectifs, une partie du quartier est dédiée à des logements individuels dont l'intégration aux formes de mise en commun doit être pensée de manière spécifique. Si leur participation et leur intégration paraissent évidentes pour la Maison Bongraine voire des Petites Serres (considérant que les ménages des logements individuels pourront être copropriétaires des Petites Serres), la question se pose pour le réseau de chaleur (auquel ils ne sont a priori pas reliés), les panneaux photovoltaïques (qui ne concernent que les logements collectifs) et les parkings – leur propre stationnement étant a priori géré non pas dans des parkings silo mais en stationnement ouvert, le coût de ces places de stationnement n'est donc pas comparable.

2. Propriété des communs du quartier

Deux scénarios possibles : SCIC ou SCIC/ASL

Partant de l'hypothèse que tous les objets cités précédemment sont dans le périmètre des « communs du quartier », la question de leur propriété se pose : quelle structure juridique mettre en place pour instaurer une propriété collective privée dont pourraient s'emparer tous les habitants du quartier (propriétaires et locataires de la ZAC, voire au-delà) ?

Pour cela, plusieurs outils juridiques intéressants ont d'ores et déjà été identifiés :

- L'association syndicale libre (ASL) : une ASL est une personne morale de droit privé regroupant des propriétaires voisins réunis pour gérer et entretenir des ouvrages et biens d'intérêt commun (souvent des espaces verts, voiries, réseaux d'eau...). Les droits et obligations de l'ASL sont attachés aux biens immobiliers et non aux personnes propriétaires – qui eux versent des contributions d'ASL (comme des charges de copropriété).
- La société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) : c'est une forme commerciale (SA, SARL ou SAS) avec un objectif d'utilité sociale et d'intérêt collectif ; elle peut bénéficier de subventions publiques. Dans ce cas-là, c'est la société (la SCIC) qui détient la propriété. Les collectivités peuvent posséder jusqu'à 50% des parts et celles-ci sont distribuées entre plusieurs collèges : bénéficiaires, contributeurs, salariés ou producteurs.

Deux scénarios de structure de propriété et de gouvernance de quartier sont envisagés :

- Un scénario n° 1 reposant sur une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), propriétaire et animatrice des communs, gestionnaire du quartier

- Un scénario n°2 reposant sur une SCIC ainsi qu'une Association Syndicale Libre (ASL). Dans ce scénario, les communs cités sont détenus par une ASL, avec une mission réduite de façon à ce que l'ASL confie ses droits à une SCIC. Ainsi, les objets mis en commun sont mis à disposition de la SCIC (sous un format à consolider) de façon à situer au maximum la gouvernance, les décisions et le pouvoir dans la SCIC.

Modalités de propriété et gouvernance des communs de quartier	Scénario 1 : Une société unique, la SCIC Bongraine	Scénario 2 : Une dissociation entre propriété et exploitation entre une ASL et une SCIC
Propriété des communs	SCIC	ASL
Exploitation, gestion des communs	SCIC	SCIC

Les parkings, éléments structurants de la réflexion

Afin de dérouler les implications de ces deux scénarios, nous considérons que les objets structurants potentiellement intégrés au patrimoine de la structure propriétaire (SCIC ou ASL) sont la Maison Bongraine et les parkings. En effet, tous les objets qui font partie des « communs » n'ont pas nécessairement besoin d'être détenus par une structure collective pour « faire commun » au niveau du quartier. On peut considérer que :

- Les Petites Serres, intégrées aux lots immobiliers produits par les opérateurs immobiliers, sont des parties communes de copropriété, qui peuvent être mises à disposition de la structure de quartier
- Le réseau de chaleur produit et détenu dans un premier temps par l'opérateur énergétique désigné sera transmis dans plusieurs années à la structure de quartier. La SCIC pourra avoir une voix dans la gouvernance de l'opérateur énergétique ?
- Les panneaux photovoltaïques sont propriétés de la copropriété et mis à disposition d'un opérateur tiers (comme les Lucioles, une coopérative locale de production d'énergie photovoltaïque) pour pouvoir élargir la participation au-delà des habitants de la ZAC. La SCIC Bongraine pourra intervenir sous forme de parts sociales auprès de cet opérateur tiers, comme déjà prévu pour le gestionnaire du RCU.
- Pour les espaces extérieurs et notamment les frontages et les coeurs d'îlot, ils peuvent être juridiquement des parties communes de copropriété dont la gestion pourra être anticipée et pensée à l'échelle du quartier, via la structure de question - afin de mutualiser les coûts d'entretien mais aussi d'envisager des formes alternatives de gestion.

Nous faisons donc l'hypothèse que les objets restants - la Maison Bongraine et les parkings constituent le patrimoine de la future structure de quartier (SCIC ou ASL).

Estimation chiffrée du patrimoine ?

Si 800 places de parking et estimation d'une valeur de 15 000 euros/ place, les parkings représentaient 12 millions d'euros. Pour la Maison Bongraine, considérant une surface de 200 m2 et un prix/m2 de 3000 euros, sa valeur serait d'environ 600 000 euros.

=> Un « patrimoine commun » au terme des trois phases d'au moins 12, 6 millions d'euros

Comparaison de deux scénarios de propriété des communs : enjeux, questions à résoudre

1) Maîtrise d'ouvrage des communs : qui produit ?

A priori, les opérateurs immobiliers assurent la promotion des parkings : financement et maîtrise d'ouvrage. Pour la Maison Bongraine, la question reste ouverte. Que la structure de propriété soit une ASL ou une SCIC ne semble pas avoir d'incidence à cette étape-là. La cession pourrait intervenir au plus tard à la livraison du premier immeuble.

2) Capitalisation de la structure de propriété/gouvernance (voir Annexe)

Une fois les premiers communs produits, comment ceux-ci entrent-ils dans le patrimoine de la SCIC ou de l'ASL ?

Deux options semblent possibles :

- Cession à l'euro symbolique des objets (parkings et maison Bongraine) à la structure, ce qui est en première analyse possible pour une ASL mais impossible pour une SCIC (juridiquement, fiscalement) et qui, par ailleurs, suppose une équivalence entre les communs réalisés par chaque opérateur.
- Contribution des opérateurs aux "communs du quartier" pour capitaliser l'ASL ou la SCIC qui acquiert ensuite en VEFA ces espaces auprès de leurs constructeurs respectifs. Cette option est compatible avec la SCIC ou l'ASL et est plus souple (le contribution est calculée selon la surface de chaque opération et est décorrélée des communs réalisés par chaque opérateur).

Attention // Lots à bâtir et acceptabilité de contribution aux communs : les ménages des lots à bâtir payent-ils une contribution aux communs ? Ou celle-ci est-elle supportée uniquement par les opérateurs de la phase 1 ?

Modalités de propriété et gouvernance des communs de quartier	Scénario 1 : Une société unique, la SCIC Bongraine	Scénario 2 : Une dissociation entre propriété et exploitation entre une ASL et une SCIC
Avantages	-Plus grande lisibilité d'un organe unique de propriété et de gestion	-Une création "simple" de l'ASL en amont de la construction du quartier, avec rédaction libre des statuts et statuts joints aux promesses de vente.
Inconvénients / questions	-Complexité des formalités de création: montage, écriture des statuts -Pour capitaliser la SCIC, il faut qu'elle existe : qui la contrôle et la dirige ? Qui pour être garant de la SCIC ? Forcément un moment de création top-down pour assurer son existence (aménageur, collectivités, bailleur) ?	

// Attention découpage juridique et complexité //

Zoom sur les panneaux photovoltaïques (cf. note sur les PV) : Les parkings et la maison Bongraine sont dissociés physiquement des immeubles de logements construits. Pour les PV, la question du découpage juridique se pose car ils sont physiquement sur les toitures. Un découpage en volume pour les PV peut être très complexe et difficilement réversible alors qu'une mise à disposition est

plus souple. Sur l'Ile de Nantes par exemple, l'usufruit ou le droit réel de jouissance exclusive a été confié à l'ASL - il s'agit de voir si cela est aussi possible directement pour une SCIC.

3) Acheter, céder, transmettre ces parts ou tantièmes de communs de quartier aux habitants ?

Modalités de propriété et gouvernance des communs de quartier	Scénario 1 : Une société unique, la SCIC Bongraine	Scénario 2 : Une dissociation entre propriété et exploitation entre une ASL et une SCIC
Avantages	-Une possibilité pour tous les habitants y/c riverains et usagers de devenir propriétaires/financeurs/contributeurs des communs de quartier ainsi que pour les collectivités	- Droits et obligations de l'ASL rattaché à un bien immobilier donc cession automatique au moment de la vente du logement, avec le logement
Inconvénients / questions	-Si on imagine que la SCIC existe et a été capitalisée, comment les habitants et/ou riverains deviennent-ils sociétaires ? Un prix unique de part, une pondération ? Potentiellement un coût très élevé de la part ? Comment rendre la part « attractive » aux locataires et/ou à ceux n'ayant pas besoin d'une place de pk ? Comment associer (ou pas) une part de SCIC à un logement ? A la revente, risque d'un émiettement des parts de la SCIC, voire d'un blocage ?	-Une structure de quartier contrôlée par les propriétaires, quid des locataires et en particulier du logement locatif social ? -Risque de revente des communs ?

// Attention parking // à voir avec la SCET

- Celui qui souhaite bénéficier d'une place de parking paie-t-il le même prix que celui qui souhaite entrer dans la SCIC sans besoin de place de pk ? Comment annuler le prix de la part qui reviendrait environ à 15 000 euros ?
- Si les promoteurs capitalisent une structure, on dissocie complètement l'usage de la propriété puisque, que je dispose d'une place de parking ou pas, ma part correspond à 15 000 euros ?
- Quid de l'aspect technique de la gestion de parkings, une compétence intégrée de fait dans la SCIC ou un contrat de prestations ?
- SCIC et parking : des retours d'expériences ?

4) **Évolutions dans le temps, réversibilité**

Modalités de propriété et gouvernance des communs de quartier	Scénario 1 : Une société unique, la SCIC Bongraine	Scénario 2 : Une dissociation entre propriété et exploitation entre une ASL et une SCIC
Avantages		Pérennité sur les cessions/reventes car droits et obligations rattachées à des biens immobiliers
Inconvénients / questions	Risque d'un pouvoir monopolistique de la SCIC si engagement d'une minorité d'habitants ?	Risque de charges générées importantes et d'un conflit du fait d'une dissociation entre payeurs

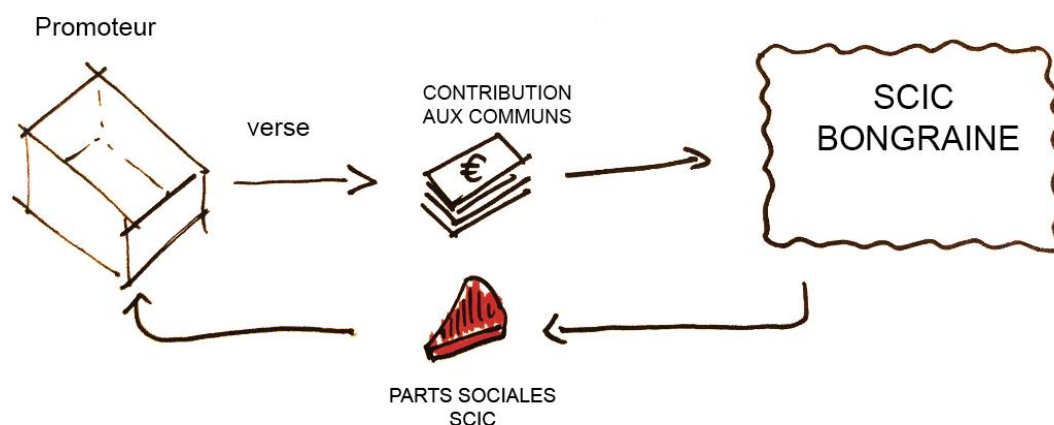
	Quid si pas d'investissement habitant ? Monopole d'un porteur de projet sur le quartier ? Enjeux très complexes de transmission et de revente des parts (cf. le cas des coopératives de logements) : risque d'usine à gaz ? Risque de revente des communs ?	propriétaires et bénéficiaires habitants/riverains ? Risque de revente des communs ?
--	---	--

Pour les phases suivantes, faut-il envisager le fait que les futurs habitants de la phase 2 se dissocient de cette gouvernance de quartier s'ils estiment que les espaces partagés ne les intéressent pas assez pour rejoindre la SCIC ?

Illustration d'un parcours de création et de transmission des "communs" (scénario SCIC)

Pour rendre concret les transmissions des parts et du patrimoine, nous avons tenté de retracer les transmissions des communs dans le quartier.

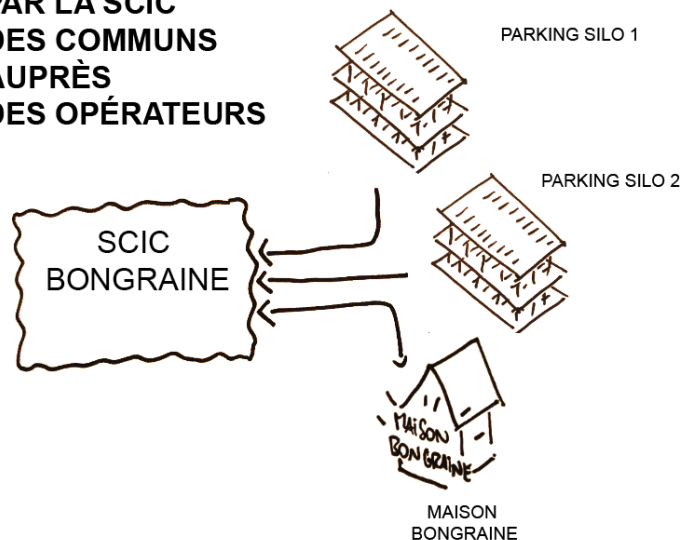
CAPITALISATION SCIC PAR LES OPÉRATEURS



La SCIC est capitalisée via un apport de type "contribution aux communs" (qui serait l'équivalent de la contribution servicielle sur Pirmil, évaluée à 40€ HT/m²) et exigée dans la promesse de vente.

Il importe dans ce cas de pouvoir chiffrer en amont l'ensemble des communs pour déterminer le montant d'une contribution "juste". Le calcul de cette dotation due par chaque opérateur s'effectue par ratio entre la somme des équipements communs à réaliser et le nombre de m². A ce stade, ce sont les opérateurs immobiliers qui détiennent majoritairement les futures parts de la SCIC.

ACQUISITION PAR LA SCIC DES COMMUNS AUPRÈS DES OPÉRATEURS



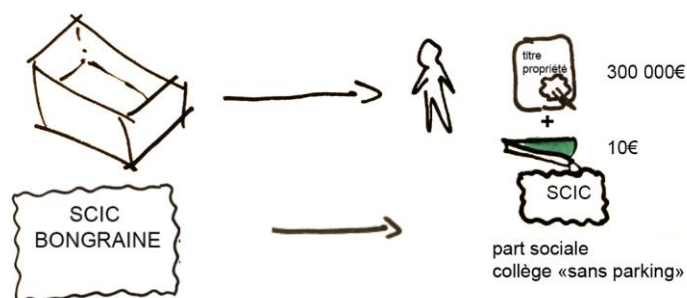
Cette contribution permet à la SCIC d'acquérir ensuite en VEFA auprès des opérateurs les communes en VEFA auprès des opérateurs qui les construisent. Les communes sont désormais propriété de la SCIC, qui est elle-même détenue par les opérateurs.

TRANSMISSION AUX PREMIERS HABITANTS

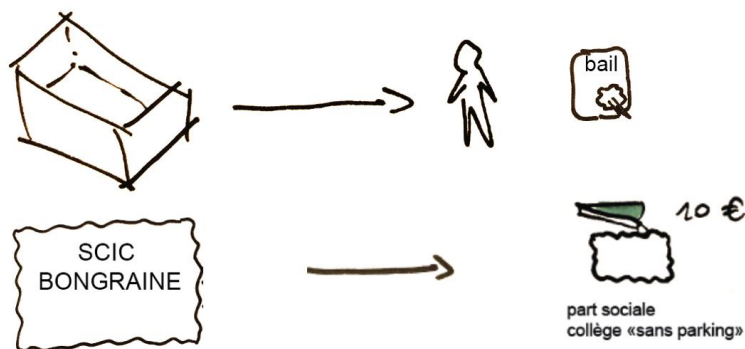
Cession promoteur > acquéreur avec parking



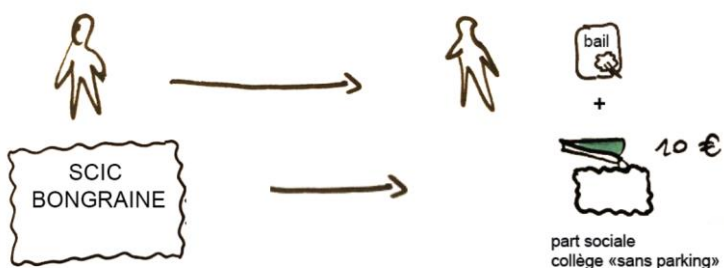
Cession promoteur > acquéreur sans parking



Mise en location bailleur social >



Propriétaire bailleur

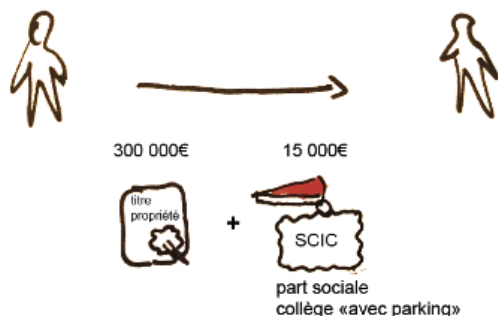


La transmission aux premiers occupants du quartier peut être encadrée avec les opérateurs :

- avec la vente des logements avec parkings : dans ce cas, la part avec parking serait vendue au prix de la place (ce sont donc les acquéreurs de parkings qui détiendraient majoritairement le capital de la SCIC)
- ou la signature des baux pour les locataires : pas possible de leur faire payer une somme importante pour la part sociale : la SCIC émettrait des parts sociales ouvrant un droit de vote mais avec une valeur modique.

Cela pose une question de modèle économique des parkings : dans ce schéma les acquéreurs paient le prix d'une place : c'est potentiellement compliqué de leur faire payer ensuite un abonnement...

REVENTE LOGEMENT



Les choses se compliquent à la cession suivante :

- pour les “parts rouges”, la transmission du droit au parking n’est pas sécurisée par le notaire: ces parts sociales achetées 15000€ doivent se transmettre d’un particulier à un autre, avec un risque d’illiquidité important...
- pour les parts vertes : la SCIC peut émettre de nouvelles parts sociales pour les nouveaux habitants mais il est difficile de sécuriser une transmission systématique : pas d’information systématique, pas de possibilité d’imposer d’acquérir une part sociale, etc. Il y a un risque de dilution du capital social et des droits de vote dans la nature.

Zoom : Propriété et gestion collective. Entre le droit et la pratique, l’activation sociale du droit

En croisant différentes lectures et retours d’expériences, il faut toutefois avoir en tête que le statut juridique est important mais n’est pas l’unique condition de réussite ou gage de bon fonctionnement d’un quartier. Ainsi l’existence d’une SCIC n’est pas une condition suffisante pour mettre en place une gestion collaborative de quartier. Il existe des quartiers avec des SCIC qui ne fonctionnent pas forcément de manière collaborative :

- *Ex îlink et la SCIC Conciergerie labo de quartier : la SCIC était peu compréhensible pour les acquéreurs. Manque d’information et pas du tout de représentativité des habitants dans le « collège habitants » dont le poids n’était que de 7%.*
- *Ex de la SCIC dans le quartier de la Maillerie, Villeneuve d’Ascq : le promoteur aménageur Nhood a mis en place une SCIC “organe de gouvernance partagée du quartier”. Les habitants doivent y adhérer obligatoirement à leur arrivée dans le quartier puis ce sera sur la base du volontariat. La SCIC bénéficie d’un local et “a vocation à prendre le relais de l’aménageur dans l’animation du quartier” (Article dans La Voix du Nord, 2021).*

Même si tout le monde est invité à participer et rejoindre la SCIC, « qui » est-elle vraiment ? Quid de la représentativité par rapport aux habitants du quartier ? La présence d’une SCIC et d’une gouvernance citoyenne n’est pas synonyme de démocratie à l’échelle d’un quartier. La gouvernance

« pour tous » ne profite pas nécessairement à tous. Que fait-on de ceux qui ne feraient pas partie de la SCIC ? Le risque d'une fracture entre ceux qui y sont, ceux qui n'y sont pas ?

- *Ex dans le cas du programme Zellige à Nantes, si des espaces « aux mains » des habitants sont proposés (sans distinction propriétaire/locataire), ce sont majoritairement les propriétaires qui s'impliquent, utilisent et in fine réglementent ces espaces : très peu de locataires (et encore moins sociaux) se sentent légitimes à participer. Une association se voyait déléguée par contrat de prêt à usage l'entretien et l'animation des espaces communs : l'adhésion pour accéder aux espaces était à prix libre mais le taux d'adhésion n'était pas très élevé.*

A l'inverse, il existe des quartiers avec un fonctionnement collaboratif ne passant pas nécessairement par une SCIC ou d'autres outils de propriété collective.

Ex en Suisse à Genève, l'association des habitants de l'îlot 13 gère collectivement une maison de quartier : la buvette gérée bénévolement permet de financer des activités culturelles (salle de 60 m2) et de dégager un fonds de roulement pour les frais d'équipement du lieu. L'association bénéficie d'un « droit de superficie » de la ville sur 30 ans, la ville étant propriétaire du lieu. L'association a fait un prêt notamment pour co-financer des travaux de réhabilitation du bâtiment. La participation financière de la collectivité n'a pas affaibli la mobilisation habitante qui repose notamment sur une histoire militante, un profil social de classes moyennes/classes moyennes supérieures.

Parmi les éléments fondamentaux qui influent sur la gouvernance et les pratiques des habitants : d'abord les profils socio-économiques des habitants et les trajectoires de peuplement de quartier (gentrification, paupérisation...).

A creuser, avec notaires/avocats/syndics :

Gouvernance

- Quid de l'articulation entre copropriétés et structure de quartier (SCIC et/ou ASL) ?
- Quelle place de l'autogestion dans le fonctionnement final du quartier ?
- Si ASL + SCIC / association, quels liens contractuels entre l'ASL et la SCIC/association ? Peut-on imposer que la SCIC soit décisionnaire sur les propriétés ASL ? Un élément à prévoir dans les statuts de l'ASL ? Contrat de gestion sans titre d'occupation ? Prêt à usage ?
- Place du bailleur et de la collectivité comme garants et co-financeurs de la gestion et de la production des communs de quartier ?
- Pour rassurer au moment de la transmission, rachat de la part garanti par la collectivité ou autre acteur si pas de repreneur ?
- Quelles sont les possibilités de rendre obligatoire la cession des parts sociales de la SCIC au moment du départ des habitants / au contraire quelles sont celles permettant de pousser à la prise de parts à l'entrée ?

Charges et participation, bilan économique

- Quels impacts des différents scénarios en termes de charges ? Les charges sont-elles récupérables auprès des locataires ?
- Quid des charges par rapport au logement social ?

- Les apports à la SCIC pourraient être monétaire ou en nature mais aussi en industrie (savoir-faire, travail...) : retours d'expériences ?
- Modèle économique : faut-il envisager les rez-de-chaussée du quartier comme potentiels communs, notamment pour diversifier les sources de revenus de la structure de quartier ?

Scénarios alternatifs ?

- Envisager un scénario intermédiaire où la propriété dans une SCIC est testée et mise en place uniquement dans le cas de la Maison Bongraine et pas à l'échelle de tous les communs de quartier ?
- Quid de montages alternatifs par exemple de dissociation entre nue-propriété (dans l'ASL) et usufruit dans la SCIC ?

3. Prochains pas

Check-list avant la signature des promesses

- ☐ Partir de l'hypothèse la plus contraignante (ASL) et rédiger les statuts de l'ASL en amont (qui doivent être indexés aux promesses de vente)
- ☐ Vérifier auprès de notaires/avocats s'il est possible de laisser le statut de la structure de gouvernance de quartier ouvert dans les promesses de vente (entre SCIC ou ASL) + à quel point les statuts de l'ASL doivent être précis à ce stade + autres statuts juridiques pertinents à envisager au-delà de ces hypothèses SCIC et ASL ?
- ☐ Choisir le scénario de capitalisation du patrimoine SCIC/ASL : a priori plutôt contribution aux communs plutôt que cession à l'euro symbolique ?
- ☐ Fixer un montant pour cette contribution des communs à intégrer dans les promesses

Articulation avec la mission de l'AMU et enjeux de concertation/participation sur la gouvernance de quartier :

- ☐ Comment aborder ces sujets-là ? méthodologie demandée dans le lot transversal
- ☐ Avec qui ? Quelle représentativité en amont par rapport à l'ensemble des futurs habitants ? A tester au moins avec l'association des communs de Bongraine ?

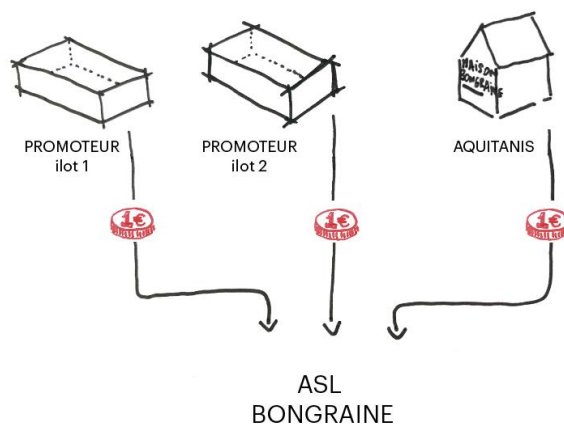
Expertise d'usage / Sourcing d'acteurs sur la gouvernance de quartier

- ☐ Pendant la Bonne semaine, un temps de rencontre avec des syndicats locaux ?
- ☐ Pendant la Bonne semaine, un temps de rencontre avec des « forces vives » potentielles de la SCIC
- ☐ Tester les collectivités pour leur présenter le modèle envisagé et clarifier leur volonté d'être partie prenante ou non du quartier

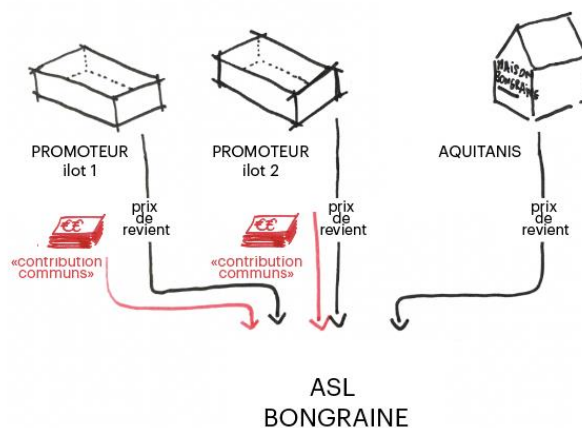
Annexe : constitution du patrimoine de la structure

Pour constituer le patrimoine de la structure (SCIC ou ASL), deux possibilités :

Scénario A : cession à l'euro symbolique > des communs de quartiers cédés par les opérateurs à l'ASL à l'euro symbolique. Dans le cas de Doulon Gohards, les espaces collectifs sont cédés à l'ASL à l'euro symbolique, mais cela suppose dans le cas de Bongraine qu'il y ait une équivalence stricte des espaces portés par les différentes opérations ou des contreparties (sur la charge foncière ?). Dans ce scénario, la Maison Bongraine est cédée symboliquement par Aquitanis donc à financer par le bilan d'aménagement



- Scénario B : une contribution des communs >



$$\text{1€} / \text{m}^2 = \frac{\text{ilot 1} + \text{ilot 2} + \text{Maison Bongraine} + \dots}{\text{surface totale}}$$