



**ANALYSE ET SUIVI DES BENEFICES ENVIRONNEMENTAUX, ECONOMIQUES ET SOCIAUX DE
L'HABITAT PARTICIPATIF
ETUDE DE CAS DU PROJET « MASCOBADO »**



SYNTHESE

**Rapport après deux ans de vie de la résidence
Janvier 2019**

INTRODUCTION

Adret et Cerfise ont suivi le projet Mascobado depuis la phase PRO, en mars 2014, jusqu'à deux années après la livraison des logements en octobre 2018. Ce document est la synthèse du rapport Adret / Cerfise réalisé à la suite de ces quatre années de suivi. Pour rappel, les objectifs de l'étude étaient « Apporter des éléments d'analyse et surtout de comparaison avec les formes d'habitat plus traditionnel, visant à argumenter l'intérêt de l'habitat participatif ».

Dans une première partie nous transmettrons nos observations sur les bénéfices de l'habitat participatif. Puis dans la deuxième partie, nous partagerons nos analyses sur les conditions de réussite du projet, en d'autres termes, les facteurs clefs de succès nécessitant un accompagnement humain et des moyens financiers. Le tout, dans une logique de reproductibilité.

LES BÉNÉFICES DE L'HABITAT PARTICIPATIF- Etude de cas Mascobado

Les bénéfices sociaux et sociétaux

La première qualité sociale de l'habitat partagé est déjà d'avoir pu apprendre à se connaître entre voisins, avant même de le devenir. Le groupe se connaît et s'intègre dans la vie du quartier et de la cité, d'ailleurs la salle polyvalente est parfois utilisée par les riverains. C'est un élément dynamique dans le contexte particulier de la création d'un nouveau quartier (Les Grisettes).

Mascobado offre un mode de résidence vécu comme un espace citoyen. En effet, Mascobado se vit comme un village dans la ville. La mixité sociale et intergénérationnelle était nécessaire, elle est arrivée d'elle-même durant la construction du groupe. Cette mixité influe positivement sur le vivre ensemble. C'est aussi un bel espace pour les enfants et les personnes âgées, ces dernières reçoivent une aide de leurs voisins en cas de besoin. Ceci sans pour autant en faire un espace où tout est rose, chacun a sa propre vie et ses contraintes.

Les espaces mutualisés, d'une grande importance, sont une vraie réussite. A commencer par les trois chambres d'amis dont les taux d'occupation sont élevés. En cas de forte demande, certains habitants n'hésitent pas à prêter leur logement en cas d'absence ou à accueillir un visiteur. Cette confiance partagée entre les habitants est un témoin de la réussite du projet.

Les bénéfices économiques

Le poids important du logement dans le budget des ménages français n'est plus à démontrer. Nous observons que les habitants ont réalisé d'importantes économies, la première lors de l'acquisition du logement : environ 9% d'économie par rapport à l'achat en VEFA en accession libre. Deuxièmement, les charges de copropriété et d'énergies sont plus faibles que dans les opérations classiques. Juste un chiffre : 89€, c'est ce que paye un ménage dans un T3 de 60m² à Mascobado pour l'ensemble de ses charges mensuelles (électricité, eau, chauffage, eau chaude et charges de copropriété). Ce chiffre résulte des choix de conception bioclimatique, d'un syndic bénévole, d'un entretien de la résidence par les habitants, mais surtout d'une démarche proactive des habitants sur la maîtrise de leurs consommations et leur implication dans la copropriété. Cerise sur le gâteau, la mutualisation d'objets et le prêt d'automobiles entre voisins, génère encore de nouvelles économies sur le budget des habitants. Certains ont ressenti une amélioration de leur niveau de vie.

Enfin, il y a aussi des éléments difficilement chiffrables, comme la solidarité intergénérationnelle : les seniors gardent les enfants des jeunes actifs et en retour, ils sont assistés dans des tâches administratives.

Les bénéfices environnementaux

Dans la résidence Mascobado, la création d'espaces partagés (buanderie, terrasse, chambre d'amis, salle polyvalente) n'entraîne pas une baisse des surfaces privatives, il n'y a donc pas de bénéfice environnemental lié à une optimisation des surfaces. Par ailleurs, la densité de logements à l'hectare, un indicateur utilisé par les urbanistes pour mesurer la consommation de foncier, est comparable aux autres opérations d'habitats collectifs.

Les bénéfices environnementaux se trouvent ailleurs :

La conception de la résidence respecte le bioclimatisme : orientation Sud, inertie, protections solaires et logements traversants. La reconnaissance du projet au niveau OR de la démarche *Bâtiment Durable Méditerranéen*, atteste des qualités environnementales du bâtiment. Les habitants ont affiché dès le départ une volonté forte quant au choix de matériaux naturels (briques de terres cuites, bois, etc.). Les différentes campagnes de mesure de la température et le retour des habitants mettent en lumière un niveau de confort très satisfaisant dans l'immeuble. Une construction standardisée non adaptée au climat local, n'aurait pas permis une telle résilience durant la période de canicule de 2018.

L'approche « low-tech » a un impact positif en économie de ressources et de carbone. L'opération s'est bâtie sur une approche constructive simple, pas de climatiseurs, pas d'ascenseurs et pas de VMC double flux. Pour les énergies renouvelables, le bâtiment est relié au réseau de chaleur urbain de la ZAC et une partie des habitants achète son électricité à Enercoop. Enfin, les consommations d'eau, d'électricité et de chauffage sont inférieures aux moyennes habituelles, signe de comportements vertueux. Par exemple, la consommation d'eau des habitants est en moyenne de 67 m³ par ménage/an, en dessous de la médiane du département établie à 90m³.

Cette économie de ressources se poursuit au quotidien, à travers la mutualisation d'objets de consommation courante (un seul appareil pour 24 ménages). Des habitants ont indiqué avoir modifié leurs habitudes, en favorisant désormais les achats locaux.

Les espaces verts sont particulièrement valorisés sur la parcelle, ils sont gérés dans un souci d'accueil de la biodiversité, à l'image d'un jardin luxuriant. Les habitants en tirent aussi d'autres avantages que l'agrément visuel : potager, compost, espaces de jeux pour les enfants, lutte contre les îlots de chaleur urbain et perméabilité du sol. A l'opposé des immeubles du quartier, dans lesquels les espaces verts sont aseptisés et inutilisés par les habitants.

La résidence Mascobado s'inscrit pleinement dans un développement durable et concret dans le quotidien de ses habitants. Les volets « environnemental, économique et social » mettent tous trois en évidence des bénéfices significatifs. Ce type d'habitat répond aux enjeux d'aujourd'hui : Lien social, accès au logement à coût réduit et adaptation au changement climatique.

LES FACTEURS CLEFS DE SUCCES de Mascobado et des futures opérations

Le projet d'habitat participatif Mascobado est un succès. A partir de cette étude de cas, nous avons formulé plusieurs conditions de réussite, permettant de reproduire et d'encourager de tels projets.

Former les habitants

Indispensable pour la stabilité du groupe, les habitants ont été formés à la conduite de réunion, la communication et la gestion de projet. A l'avenir il serait pertinent de former également les habitants aux bases de la conception d'un immeuble collectif, cela permettra de simplifier la conception du bâtiment, par exemple via la superposition des salles de bains. A défaut de formation, une sensibilisation en amont de la part d'un architecte serait pertinente.

Assistance à maîtrise d'ouvrage

Toits de choix a accompagné les habitants sur l'opération. La présence d'un AMO est indispensable, notamment pour mettre en place le travail de groupe et gérer les interactions avec la maîtrise d'œuvre. Le rôle de l'accompagnateur est très important : il fait passer le groupe de l'utopie à la réalité, ou bien, met l'utopie dans la réalité.

Evolution des pratiques et de la rémunération de la maîtrise d'œuvre

Face à l'entrée de la maîtrise d'usage dans le processus d'élaboration, la maîtrise d'œuvre doit consacrer plus de temps à la phase conception. Cela se traduit par une nouvelle méthodologie, des échanges réguliers pour rendre compte des avancées, des difficultés, des réorientations nécessaires et pour débattre des décisions techniques. Ceci doit se traduire par une rémunération plus élevée de la maîtrise d'œuvre qu'en logement traditionnel.

Orienter les aides financières vers les prestations intellectuelles

L'opération a bénéficié d'aides publiques, notamment via l'appel à projet PUCA et celui de l'ADEME. Les aides financières publiques pourraient être orientées vers des honoraires de maîtrise d'œuvre, d'assistants à maîtrise d'ouvrage et des formations en gestion de projet, communication et architecture.

L'accès au foncier

La ville de Montpellier avait ouvert un appel à projet sur la ZAC des Grisettes avec une parcelle dédiée à l'habitat participatif. Cette volonté forte de la part des élus a été un élément déterminant pour Mascobado en proposant un terrain attractif, au prix du marché. Pour se développer à grande échelle, l'habitat participatif mériterait d'être inscrit sur les documents d'urbanisme, le plus en amont possible. Par exemple, en phase programmation et durant la rédaction des règlements des zones.

S'associer à un bailleur social

Juridiquement, le maître d'ouvrage de l'opération est le bailleur social Promologis, ce qui a rassuré les banques. De plus, les appartements ont été vendus en VEFA et PSLA par Promologis, les habitants n'ont pas eu à assurer la conduite des travaux. La présence d'un bailleur social a permis à des habitants ne pouvant être propriétaires d'intégrer le groupe en tant que locataires, pour d'autres d'avoir recours à l'accession sociale. Pour des opérations de logements collectifs supérieurs à 10 appartements, la présence d'un professionnel (promoteur ou bailleur social) est pratiquement indispensable. Un bémol : les bailleurs sociaux ne peuvent quitter les espaces mutualisés, par conséquent ils ne peuvent pas les financer.

Architecture locale et bioclimatique

Le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre en phase avec les envies des habitants est primordial. Les choix constructifs et techniques ont permis de créer des espaces confortables et des appartements économes, tout en préservant des ressources.