



Cpa
Cps

Construire pour les autres comme pour soi-même

Promoteur participatif

Etre maître d'ouvrage de projets participatifs, c'est donner aux habitants les moyens d'agir sur la fabrique d'une ville inventive, solidaire et écologique.



HABITER ≠ SE LOGER

Une réponse opérationnelle à de nouvelles aspirations

Le décalage s'est creusé entre l'offre de logements standard et les aspirations d'un nombre croissant de citoyens qui se projettent dans des lieux de vie plus ouverts, collaboratifs, écologiques et solidaires. Des lieux qui ne sacrifient pas l'imaginaire au profit

“ Si se loger est une nécessité, habiter est un art, et un art proprement humain ”

de la technicité, pour des citoyens qui n'ont pas oublié que si se loger est une nécessité, habiter est un art, et un art proprement humain. Mais beaucoup n'ont ni le temps, ni les compétences, et encore moins la sécurité financière suffisante pour se lancer dans l'aventure de l'autopromotion, particulièrement complexe et risquée en zone urbaine dense. En prenant en charge la maîtrise d'ouvrage de leur projet, nous leur donnons la capacité d'être acteurs de la conception et de la gestion de leur espace de vie au sens large du terme.

Réinventer l'art d'habiter ensemble

Pour nous, les projets participatifs représentent d'abord une formidable opportunité de repenser la ville et l'art d'habiter ensemble. Alors que la participation des habitants se borne trop souvent à faire

“ Nos projets accueillent des logements sociaux diffus, assurant une mixité assumée ”

la somme des désirs de chacun, nous pensons au contraire qu'un projet fonctionne dans la durée s'il s'élabore sur un socle commun cohérent, au sein duquel chacun trouve - et fait - sa place. Ce qui n'enlève rien à notre conviction que pour apporter sa pleine contribution à la vie collective, il faut aussi se sentir bien dans son espace intime. Et c'est d'autant plus vrai que nos projets accueillent des logements sociaux diffus, assurant une mixité assumée par les acquéreurs et accompagnée par un bailleur social.

Faire de l'acte de bâtir un acte de bienveillance

En tant que maître d'ouvrage, notre ambition est de professionnaliser le participatif pour aller au bout de ses potentialités. Une ambition indissociable de l'importance que nous accordons à l'architecture, comme dimension essentielle des pratiques humaines. Bâtir doit être une

“ Notre ambition est de professionnaliser le participatif pour aller au bout de ses potentialités ”

expérience collective qui rend chacun plus curieux, plus attentif et plus riche. Un acte de bienveillance qui s'adresse aussi aux riverains, aux voisins, se soucie de la « politesse » des bâtiments non seulement pour favoriser l'intégration urbaine du projet, mais au-delà, pour apporter, à travers l'architecture, la concertation et la participation, une valeur ajoutée humaine et citoyenne. C'est la raison pour laquelle nous accordons aussi beaucoup d'importance au récit du projet, que nous racontons en mots et en images pour qu'il fasse partie de nos expériences mémorables.

L'habitat participatif, objet pivot de la fabrique de la ville

Au fil de notre parcours, nous avons acquis la conviction que l'habitat participatif peut être un objet pivot de la fabrique de la ville, autour duquel se développent des mixités sociales, générationnelles et

“ Fabriquer la ville de demain, c'est repenser la notion de communauté et le partage de « communs », qui sont au cœur de tous nos projets ”

fonctionnelles. En participant à de récents appels à projets (Réinventer Paris, Réinventer la Seine...), nous avons pu vérifier que si les fonctions s'hybrident (habiter, travailler, apprendre, se divertir ayant tendance à s'inscrire dans un continuum), il ne suffit pas de les juxtaposer pour qu'elles fonctionnent. Fabriquer la ville de demain, c'est repenser la notion de communauté et le partage de « communs », qui sont au cœur de tous nos projets et doivent restructurer le quotidien, en allant bien au-delà des simples effets de mode.

Parce s'engager dans un projet participatif n'est pas une aventure banale, nous proposons des règles du jeu partagées et un cadre d'intervention sécurisant pour les futurs habitants.

REGLES DU JEU

Langage de vérité Le décor est posé d'entrée de jeu pour se prémunir des clichés et de toute forme d'angélisme : si un projet participatif est fait de rencontres, de plaisir et d'inventivité, il est aussi synonyme de temps passé, d'inquiétudes, de remise en question, de déceptions et de renoncements. Nous n'en faisons pas mystère. Et si nous invitons les participants, avant de s'engager, à être très lucides sur la réalité de leur motivation, nous savons aussi accompagner ceux que les périodes d'incertitude peuvent déstabiliser, et faire preuve de discernement dans le partage de l'information.

Tous acteurs du projet Pour les trois piliers du projet, la participation exige des changements de posture : le maître d'ouvrage doit fonctionner en mode projet et avec transparence, l'architecte doit dialoguer avec les futurs usagers, les habitants ne peuvent se comporter ni en investisseurs distancés, ni en simples clients qui seraient confortés dans leurs exigences par la place qui leur est donnée. Tous sont acteurs à part entière, force de proposition et responsables des choix qu'ils font.

Réciprocité des engagements Cpa-Cps s'engage dès l'origine sur les prix de vente (et pas seulement au moment de la signature du contrat de réservation) et sur le budget global qui peut être alloué à la construction du bâtiment. Au fur et à mesure que les estimations s'affinent, les habitants participent aux arbitrages essentiels concernant les éventuels surcoûts, mais également les gains. Ils s'engagent de leur côté à être assidus aux ateliers de co-production. Leur participation se concrétise par un vrai retour sur investissement, avec des prix au m2 inférieurs à ceux du marché.

Maîtrise des délais Nous garantissons des délais de réalisation comparables à ceux d'une opération immobilière classique. Au cours des 6 premiers mois, les ateliers ont lieu à un rythme hebdomadaire. Objectif : se mobiliser de manière intensive autour des « livrables » attendus pour le dépôt du permis de construire. Les habitants se réunissent à la fois dans le cadre des ateliers collectifs avec la maîtrise d'oeuvre et la maîtrise d'ouvrage, et prennent rapidement l'initiative de se réunir entre eux sur certaines thématiques pour élaborer leur cahier des charges (jardin, salle commune, charte...)

Solidarité dans la durée Le projet ne peut fonctionner que si les relations reposent sur la confiance, la solidarité et le respect des rôles de chacun. Ce qui suppose une reconnaissance des compétences des professionnels, mais aussi une attention particulière aux cas complexes, qui ont des besoins spécifiques ou pour lesquels les solutions de financement s'avèrent difficiles à trouver. Ces habitants sont accompagnés aussi loin et longtemps que possible par Cpa-Cps et le maître d'oeuvre pour que leur projet puisse se concrétiser (des exemples concrets sont à découvrir dans les pages qui suivent).

Mixité assumée Avec notre partenaire actuel Habitat et Humanisme, qui agit en faveur du logement social et de l'insertion des personnes en difficulté, nous militons pour une mixité désirée, assumée et équilibrée, en dédiant quelques appartements à la location sociale de longue ou moyenne durée (logements passerelle, pérennes ou colocations intergénérationnelles). Locataires et copropriétaires sont accompagnés par les bénévoles et les travailleurs sociaux de l'association, pour mieux se comprendre et « s'approprier ».

Vente en VEFA

Le dispositif classique de vente « en l'état futur d'achèvement » est adopté pour permettre aux acquéreurs de bénéficier d'un prix de vente garanti et de l'assurance de l'achèvement de l'ouvrage.

Juste prix

Les prix de sortie sont dictés par l'équilibre économique global de l'opération, et ne s'alignent pas sur le prix du marché. Nous n'engageons une opération que si nous sommes capables de proposer des prix de sortie inférieurs de 5 % à ceux d'opérations comparables sur un même secteur. La surface des logements est adaptée autant que possible au plus près de la capacité d'emprunt des acquéreurs.

Financement accompagné

Des dispositifs sont proposés ou conçus spécifiquement pour accompagner les habitants qui rencontrent des difficultés pour boucler leur plan de financement, certains bénéficiant notamment du Mouvement d'aide au logement (porté par Habitat et Humanisme) sous la forme de prêts à taux zéro complémentaires.



Des foyers qui fusionnent

Quand 2 futurs acquéreurs qui avaient signé, chacun de leur côté, un contrat de réservation pour un appartement dont ils avaient déjà défini les plans, décident de vivre ensemble... Au lieu de 2 appartements, il n'en faut plus qu'1 et la configuration de chacun des appartements doit donc être modifiée : l'un pour accueillir le nouveau couple, qui voit nécessairement plus grand, l'autre pour le nouvel acquéreur du second appartement (remis en vente entre temps), qui voit tout autrement...

Si nous continuons à faire des projets participatifs, c'est parce qu'ils ont des effets positifs et concrets sur le destin des villes et celui de leurs habitants

Une solution sur mesure pour Hélène

Célibataire au revenu modeste et proche de la retraite, sans capital, Hélène ne parvient pas à obtenir de prêt auprès des banques pour acheter son studio de 35 m². Or il paraît inconcevable que le projet Jardin divers, dont elle représente l'un des piliers depuis l'origine, puisse se faire sans elle. Une solution sur-mesure va être mise au point avec Habitat et Humanisme, qui se porte acquéreur de la nue propriété de son studio, tandis que l'usufruit revient à Hélène, qui s'acquittera d'un loyer mensuel. A son décès, Habitat et Humanisme deviendra pleinement propriétaire de l'appartement (Hélène n'ayant pas d'héritier). En revanche, si elle décidait de déménager, elle récupérerait la majeure partie des loyers déjà versés qui représentent une forme d'épargne.

Des projets regardés à la loupe

Si la méthode est modélisable, les projets portés par Cpa-Cps ne le sont pas, et les innovations qu'ils permettent exigent un suivi et une évaluation permanente. C'est plus particulièrement le cas du partenariat avec Habitat et Humanisme, qui fait l'objet de retours d'expérience réguliers (avec l'architecte référent, les travailleurs sociaux et la direction de l'association), pour optimiser l'accompagnement des habitants et en tirer les enseignements pour les projets suivants.



RETOURS DE TERRAIN

Réponses souples pour situations tendues

Parce qu'ils ne sont pas formatés, donc plus flexibles, et qu'ils n'ont pas les mêmes critères de rentabilité que ceux des promoteurs immobiliers, les projets participatifs parviennent à trouver des solutions là où les modèles classiques échouent. Qu'il s'agisse de parvenir à un équilibre économique sur une parcelle très étroite où aucun promoteur n'a voulu se risquer, ou proposer une solution à un propriétaire privé pour sortir d'un long blocage pour cause de recours des tiers, nous faisons bouger les lignes architecturales, techniques et juridiques en nous appuyant sur la concertation, la pédagogie et l'innovation.

Portes ouvertes

Nos projets développent auprès des participants une culture de l'habitat qui les rend plus ouverts à la dimension urbaine au sens large du terme. Dans les faits, ce sont des projets catalyseurs d'autres dynamiques - culturelles, associatives, écologiques, etc. - qui rayonnent sur l'ensemble de leur quartier, certains espaces mutualisés pouvant même revendiquer un statut d'ERP (Etablissement Recevant du Public). La concertation est engagée avec les riverains dès le début du projet pour favoriser son appropriation et en faire un lieu à la fois bien inséré dans son quartier et ouvert sur l'extérieur.

Empreints d'écologie

Structurellement conçus pour la frugalité énergétique, les projets d'habitat participatifs sont aussi plus verts et plus responsables : optimisation de la surface constructible, mutualisation d'espaces, ambitions environnementales qui dépassent la notion de label. Nos projets se caractérisent par la recherche du meilleur équilibre entre innovation technique et robustesse des équipements, l'objectif étant de réaliser des bâtiments simples à entretenir pour des habitants formés pour les faire vivre et les préserver.

Rêvés pour durer

Même si les projets participatifs se distinguent par un attachement et une identification très forte des habitants à leur lieu de vie, le renouvellement des occupants, qui reste très inférieur à la moyenne, ne doit pas compromettre l'esprit des lieux qui les caractérisent. Mais précisément parce qu'ils ont été pensés pour concilier l'intimité et la rencontre, le privatif et le collectif, ces dimensions sont inscrites « en dur » dans l'architecture, et demeurent au-delà de ceux qui les ont rêvés et conçus.

Le virus de la transmission

Lorsqu'ils font partie d'un contexte d'aménagement global, les projets participatifs créent des passerelles et favorisent la porosité avec les projets plus classiques, pour créer du lien social durable face au risque de simple juxtaposition de différents types de logements (accession aidée à la propriété / accession libre / logement social).



Le CUB Un projet démonstratif de la capacité de l'habitat participatif à répondre à des fonciers complexes

Programme

- > Une parcelle de 380 m2
- > 1050 m2 de surface habitable
- > 13 logements
- > 2 locaux d'activité
- > Une salle commune de 55 m2 en ERP
- > 250 m2 d'espaces verts accessibles

Maîtrise d'œuvre

- > M'cub Architectes

Localisation

- > Quartier Mairie de Montreuil

Volet social

- > 2 logements sociaux acquis et accompagnés par Habitat et Humanisme :
 - 1 logement passerelle (location répondant aux situations d'urgence)
 - 1 logement intergénérationnel



DIWAN Un des premiers projets à incarner le renouveau de l'habitat participatif en France dans les années 2000.

Programme

- > 1000 m2 de surface habitable
- > 8 logements
- > Un local d'activité de 80 m2
- > 300 m2 d'espaces verts

Maîtrise d'œuvre

- > GRAAM Architecture

Localisation

- > Quartier Bas Montreuil



Le Jardin divers **L'insertion réussie d'un projet de taille moyenne dans la trame du quartier, fruit d'un travail de concertation essentiel avec les riverains**

Programme

- > 1850 m2 de surface habitable
- > 26 logements
- > Une salle commune de 60 m2
- > 700 m2 d'espaces verts accessibles

Maîtrise d'oeuvre

- > NZI Architectes
- > Champlibre paysagiste

Localisation

- > Quartier Paul Signac, au nord ouest de Montreuil

Volet social

- > 3 logements sociaux acquis et accompagnés par Habitat et Humanisme :
 - 1 logement social dédié à la location de long terme
 - 1 logement passerelle (location répondant aux situations d'urgence)
 - 1 logement social intergénérationnel
- > 6 logements en accession aidée avec le Mouvement d'aide au logement
- > 1 logement en démembrement



Reinventer Paris

Dans la boucle

Projet finaliste - non retenu

Sur un terrain qui s'ouvre sur le paysage de la petite ceinture, notre équipe réunie autour d'Habitat et Humanisme proposait d'associer une résidence sociale avec un gîte urbain et un restaurant d'insertion, mettant au centre du projet la notion d'hospitalité au sens large et l'insertion par le tourisme. La place de l'agriculture en ville était également au centre de la réflexion, avec la présence d'un jardin expérimental dédié à la dépollution « in situ » par l'eau et les plantes.

Habitat et Humanisme, Toa architectes, aasb, Cuisine Mode d'Emploi(s), Topager



Reinventer la Seine

Reinventons la terre

Projet finaliste - phase finale en cours

Sur l'ancienne usine des eaux d'Ivry, Cpa-Cps intervient aux côtés de Quartus en tant que co-maître d'ouvrage pour apporter sa compétence propre et donner une orientation participative très affirmée à l'ensemble du programme d'habitat (20 000 M2). Organisé autour des enjeux de l'économie circulaire, le projet valorise la construction en terre par le recyclage des chantiers du Grand Paris Express. Il se propose de préfigurer un prototype de « Fabcity », qui pose comme impérative l'évolution des modes de production et de consommation urbaine.

Quartus, Amateur Architecture Studio, Lipsky&Rollet, Joly&Loiret, Topager, Le Sens de la Ville



Reinventer la Seine

La manufacture de l'Ourcq

Projet finaliste - phase finale en cours

En lien avec l'Association Française d'AgroForesterie et le réseau Ourcq fertile, Cpa-Cps porte le projet de transformation de la Halle de Rouvray (juxtant la Villette) en manufacture alimentaire, comptoir de vente et lieux de formation. La manufacture accueillera des unités artisanales de production - pain, bière, café, conserves de fruits et légumes - qui seront connectées aux exploitations agricoles du bassin de l'Ourcq, territoire pionnier dans la mutation des pratiques agricoles à travers l'agroforesterie et la permaculture.

KOZ Architectes, Agnès Sourisseau, A tout bout de champs



Construire pour les autres comme pour soi-même

Après avoir, à titre privé, fait l'expérience de l'autopromotion dans le cadre du projet Diwan à Montreuil, nous en avons compris les limites et tiré les enseignements. En créant Cpa-Cps en 2011, notre objectif était de proposer un modèle alternatif, permettant aux futurs acquéreurs de réaliser leur projet sans en assumer les risques financiers, et sans se perdre dans les arcanes juridiques et réglementaires inhérents à toute opération immobilière. « Construire pour les autres comme pour soi-même » (d'où l'acronyme Cpa-Cps), c'est assumer pleinement, en tant que maître d'ouvrage, la responsabilité de la construction pour un groupe d'habitants qui nous accorde sa confiance. Cela signifie aussi conserver le même engagement dans les projets, le même attachement à leur réussite, la même exigence architecturale et environnementale que s'il s'agissait du nôtre, tout en donnant aux habitants la place de « maîtres d'usage » qui leur revient.



2 place de la Fraternité
93100 Montreuil
T. 06 84 75 79 30
cpa-cps@orange.fr
www.cpa-cps.com