

Petit déjeuner régional
« Logement et activité économique solidaire »
mercredi 16 mars 2016 – Lille

L'insertion d'habitants pendant la rénovation, la création de commerces et services de proximité pour les habitants, la mobilisation de projets d'habitants sont des plus values des structures de l'ESS.

Des maîtres d'ouvrage (collectivité, aménageur, bailleur social,...) s'intéressent de plus en plus à ces compétences pour mener à bien leur projet de création de logement ou de rénovation d'un quartier en impliquant les habitants.

Plusieurs projets en Région sont en cours appelant la contribution et la co-construction avec des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire.

Ce petit déjeuner vient de plusieurs acteurs qui souhaitent amener la participation des habitants dans les opérations d'aménagement.

Comment inciter les maîtres d'œuvre à travailler avec des acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire, habitués généralement à travailler avec habitants

Avec les interventions de :

- ▶ **Guillaume Delevaque**, chargé de mission à l'Apes
- ▶ **Ludovic Rousseau**, chef de projet Rev3 à Vilogia
- ▶ **Manon Lemai**, Chargée d'opération à la Fabrique des Quartiers
- ▶ **Renald Sourisse**, en charge du Vieillissement, du Handicap et de la précarité chez Pas De Calais Habitat.

Mot d'accueil et remise en contexte : APES, Océane VILETTE

APES, Guillaume DELEVAQUE

Chargé de mission

Rappel des missions de l'APES : mise en commun, mise en lien des acteurs de l'économie solidaire en NPDC. L'APES est née du constat qu'il faut un cadre, un réseau, pour défendre les acteurs et donner plus de poids aux valeurs de l'ESS :

- l'utilité sociale, à laquelle l'économie marchande ne peut pas, ne sait pas répondre.
- la gestion démocratique des projets et la primauté de la personne
- le travail sur la lucrativité limitée.
- l'ancrage territorial : emplois non délocalisables
- la participation au développement d'un territoire, par l'implication dans des collectifs, des réseaux

Les projets sont très variés, à la fois dans la diversité des secteurs d'activité que dans les statuts.

L'APES a été sollicité pour travailler sur le projet Leleu / Gantois à Lille

La Résidence Leleu est située entre les rues Meunier et Gantois à Lille, foncier qui appartient au CCAS de Lille.

La Ville de Lille, son CCAS et le bailleur Sia Habitat sont au cœur d'un projet de construction d'une résidence intergénérationnelle de 74 logements collectifs. En partenariat avec l'APF, 12 logements seront mis à disposition aux personnes handicapées.

Il a été demandé à l'APES, SIA Habitat et l'APF (en lien avec ASRL et Générations & Cultures) de travailler sur la surface commerciale du rez-de-chaussée. Le souhait principal est que ce **local de 220 m²** devienne un espace original avec une fonction commerciale (épicerie, cafétéria) et pouvant accueillir des activités (animations, coworking, événements ...) assurées par d'autres structures notamment des associations du quartier dans une logique économique autonome.

La volonté de ce projet est que les habitants ne soient pas que locataires mais fassent partis de la vie de lieu, c'est un lieu ouvert sur le quartier.

Ce projet de local recherche un porteur de projet pour animateur le lieu, créer la dynamique présentée ci-dessus. Cette personne est quelqu'un qui puisse s'engager dans la longueur, qui ne soit pas en situation précaire le temps de porter le projet, c'est à dire environ 2 ans, des compétences en animation et en tant que commerçant sont requises.

Le projet part sur les bases de l'ESS (pas que profit, utile pour territoire, gouverné démocratiquement).

Question : *Présence de Maïté, une des porteuses de projet qui s'est déjà présentée auprès de Guillaume.*

Est-ce une force ou une faiblesse d'être un peu éloigné de la rue des postes, très commerciale ?

Réponse :

Q : Pourquoi rien de prévu sur petite enfance ?

R : trop complexe, normes, RH...

Dernier point :Le désir est de travailler, également, sur bail un peu particulier : BCUS (Bail Commercial d'Utilité Sociale) : travailler avec le bailleur sur la co-construction d'un bail innovant prenant en compte les spécificités ESS de l'occupant
C'est un commerce, mais géré de manière hybride

Vilogia, Ludovic ROUSSEAU ***chef de projet Rev3 à Vilogia***

Groupe immobilier privé d'immobilier social, Vilogia propose des solutions-logement adaptées à chacun partout en France. Né il y a près d'un siècle dans le Nord-Pas de Calais, le Groupe Vilogia, groupe privé d'immobilier social, est adossé à un patrimoine locatif de plus de 65 000 logements dans les principales zones tendues : Lille Métropole, Paris Métropole, Nantes Métropole, Lyon Métropole, Grand Sud (Marseille), Bordeaux Métropole, Grand Est (Nancy-Metz, Strasbourg). Le Groupe rassemble 5 sociétés spécialisées dans le domaine du logement : Vilogia S.A, Vilogia Premium, LogiFIM, Vilogia Maison Familiale Lorraine, SEMI (Blanquefort).

Ludovic Rousseau nous explique le projet de requalification de Mouvaux, quartier de l'Escalette qui a été sélectionné pour être l'un des projets expérimentaux de la Troisième Révolution Industrielle, baptisée Rev3, sur le territoire du Nord-Pas de Calais.

Le quartier de l'Escalette c'est :

- 281 logements (2/3 à Vilogia, 1/3 de propriétaires privés) en copropriété (espaces partagés : voiries / squares)
- Prix des maisons élevés en raison de la localisation à Mouvaux (maisons entre 150 000 et 220 000 alors qu'il s'agit d'anciens logements sociaux).

Le quartier est issu des années 50 à l'heure de la 2^{ème} Révolution Industrielle. Aujourd'hui cet habitat se dégrade. C'est ce quartier que Vilogia a choisi pour faire rentrer dans la TRI. Cette requalification majeure conjugue renouvellement et développement urbain, dans une logique d'aménagement durable et de transition énergétique. Le projet vise à réintégrer au lieu : habitat, activités économiques et services aux habitants.

Pour rénover le quartier, Vilogia a mis en place la méthode HEP (Habitants à Energie Positive)

La méthode HEP[®]

Fondée sur deux principes, la méthode HEP[®] repose sur :

- **L'intégration des habitants** dans le processus de requalification de leur quartier, par une concertation avec les différents acteurs du projet ;
- **L'utilisation de techniques innovantes** au service de la qualité de l'habitat et d'une consommation responsable, ce qui passe par la rénovation énergétique des bâtiments mais aussi par la création d'une économie circulaire au sein du quartier

Un seul mot d'ordre : l'énergie. L'énergie que les habitants mettent dans leur participation au projet, l'énergie qu'ils souhaitent redonner au quartier grâce à la réintroduction d'une économie de proximité, et l'énergie comme source de production qui sera économisée via l'utilisation des nouvelles technologies.

Pour rénover ce quartier, Vilogia est passé par plusieurs étapes :

- Première étape : Sensibilisation intensive des habitants expo sur la 1^{ère} 2^{ème} et « 3^{ème} révolution industrielle, pour expliquer aux habitants
- Deuxième étape : explication du principe de la 3^{ème} révolution industrielle appliquée à un quartier : réinvestir un site en intégrant les énergies renouvelables, nouvelles mobilités, la réhabilitation et la revalorisation du patrimoine aux habitants.

Le projet a démarré en 2013 , la première étape a été le porte à porte pour avoir la vision des

habitants, de leur perception du concept d'habitat → 80 % des ménages ont répondu à leur enquête. Pour transformer le patrimoine, Vilogia est parti des usages pour transformer le patrimoine en conséquence et créer des activités qui répondent à la demande des habitants.

Ensuite, le défi humain a été que ce projet se fasse avec les habitants absolument (y compris avec les propriétaires pour qu'ils intègrent la démarche) avec un processus collaboratif depuis le début. L'architecte a été recruté en concertation avec les habitants.

Afin de mener à bien cette rénovation, 1 an de travail a été organisé en lien avec les habitants :

- Rédaction du cahier des charges
- Recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre en concertation avec les habitants pour être sûr que le projet soit co-construit jusqu'au bout.

Afin de faire comprendre la requalification du quartier de l'Escalette, différents temps ont été organisés :

- Organisations de réunions publiques
- Ateliers organisés
- Tables rondes
- Travail dans les NAP (sur l'économie d'énergie & Architecture)
- Travaux avec des artistes dans les écoles (slam)

Objectif : diminution de 75% de la consommation d'énergie sur le quartier ; 100% auto production d'énergie

→ Idées : conciergerie de quartier (créer de la vie dans le quartier)

En parallèle, s'est créé un groupe d'habitants (locataires et propriétaires) contre le projet car ont peur que ça amène des habitants d'autres villes (pas « comme eux », qui viennent de Roubaix ou autre...) dénommé HELP ...

LA FABRIQUE DES QUARTIERS, Manon LEMAI

Chargée d'opérations

La Fabriques des Quartiers a été créée en 2010 par Lille Métropole et les villes de Lille, Roubaix et Tourcoing. C'est un outil métropolitain dédié au renouvellement urbain et l'habitat ancien. Cet outil répond aux enjeux de requalification d'un parc logement composé à plus de 70% de logements privés.

Statut hybride privé/public (statut privé mais 100% de capitaux publiques)

- 1) Faire la ville avec et pour les habitants
- 2) Notion de développement durable / question sur l'énergie (lutte contre la précarité énergétique)

La fabrique des quartiers compte 35 salariés, 4 pôles (aménagement, foncier, habitat, relogement) et accompagne les populations (en particulier en cas de relogement)

→ Exemple de réhabilitation du quartier du PILE à Roubaix. Il s'inclue dans un programme métropolitain.

Le site du PILE fait parti d'un quartier très vaste tant sur la densité humaine que sur l'intensité humaine (pour constat et objectifs, cf. ppt). Les objectifs :

- La fabrique des quartiers s'appuie sur la maison du projet pour faire participer les habitants
- Remettre de la nature (potagers, ...) en mettant des bulles de verdure ou d'espaces partagés entre les blocs d'habitation
- Sur l'espace public, aérer le tissu urbain pour faire traverser la lumière.
- Faire un prototype de logement qui puisse être ré appropriable avec une étude sur les logements avec l'architecte en charge du dossier.
- Garantir une sobriété énergétique

- Modulation de l'espace (libérer les cours, revoir les extensions, comment rajouter de la lumière, changer le format de l'escalier)
- Garantir la mixité sociale

Pour faire émerger les souhaits des habitants : (cf. ppt), des ateliers avec des habitants de tout âge sont mis en place afin de rendre compatibles les souhaits de tous les habitants.

Quatre chantiers sont possibles :

- Démolitions
- Réfections lourdes
- Requalification enveloppe,
- Modulation de l'espace

La dimension insertion est importante sur ce projet (autant que possible avec habitants). Auto-réhabilitation et co-réhabilitation

Tous chantiers engagés sont faits avec clauses d'insertion (article 14 ou article 30)

PAS DE CALAIS HABITAT, Renald SOURISSE **en charge du Vieillissement, du Handicap et de la précarité chez Pas De Calais Habitat.**

Pas de Calais Habitat c'est :

- bailleur social dans le 62. Il compte 40000 logements, 100-110000 personnes logées.
- Service R&D pour lutter contre l'isolement (précarité, handicap et personnes âgées)

En 2000 : Un travail a été lancé sur l'îlot intergénérationnel : l'ancienne clinique Bon secours a été réhabilitée. Dès le début projet partenarial (CD 62, Ville d'Arras, CUA...) + associations.

L'îlot Bon secours c'est :

- Flux entre locataires, usagers et habitants du quartier
- Personnes handicapées, personnes âgées, couples avec ou sans enfants (si possible éviter adolescents au démarrage, car plus difficile de faire la cohésion entre personnes âgées et ados en groupe mais maintenant, les enfants ont grandi et donc il y a quelques ados)
- Pas de vocation d'accès à la propriété car plus difficile de favoriser l'implication dans le lieu.
- Kiosque de services (services solidaires, échanges entre habitants, logements libres pour accueillir la famille sur un WE par ex., surtout utiles pour adultes handicapés à l'arrivée dans les lieux, qui permet à la famille d'accompagner à l'autonomie)
- Résidence POUR et PAR les locataires.
- Animatrice intergénérationnelle et volontaires en service civique pour faire des activités avec les personnes âgées. L'animatrice intergénérationnelle a fait des stages pour connaître le champs des personnes âgées et personnes handicapées. Elle Organise des temps réguliers pour traiter problèmes entre locataires et garder la fluidité (éviter problèmes de voisinage)
- Réflexion pour que les résidents ne soient pas cloués dans la résidence (que d'autres puissent venir et que les locataires aient envie de sortir)
- Collectif de locataires pour régir les rapports entre bailleur et locataires (ex des syndicats)
- Le Collectif est force de propositions en termes de projets pour la résidence (pas sous forme d'association pour ne pas formaliser) / éventail d'actions pour que chaque locataire puisse s'y retrouver et picorer (et non pas un objet associatif qui pourrait être trop orienté) Jardin suspendu, bricolage, animations, festivité, ...
- Existence d'un portail numérique de service (créer lien entre locataires pour des projets)
- SEL

- Energicoach (comprendre le fonctionnement des flux énergétiques pour améliorer la consommation). Il est intégré au programme européen sur défi énergétique

Concernant les locataires trisomiques, ils ont leur propre bail (autonomie, insertion), un travail sur le cadre (espaces collectifs, collaboratifs) est effectué mais également sur les logements eux-mêmes (adaptés aux spécificités de chacun). Le travail est effectué avec l'association Down Up. Cette association est née il y a une trentaine d'années et animée par des parents dont les enfants sont porteurs d'une déficience intellectuelle (trisomie 21 pour la plupart). Cette association a été intégrée à l'îlot Bon secours.

La cohabitation entre tous les locataires a créé une histoire commune, beaucoup de photos retracent les activités communes, événements faits ensemble...

Le parti pris pour les personnes âgées : elles restent le plus longtemps possible alors que les couples tournent plus souvent pour maintenir la dynamique (et éviter le renfermement)

Quand familles s'agrandissent, elles sont accompagnées pour qu'elles trouvent d'autres logements et libérer ceux de l'îlot pour d'autres.

→ Objectif : redynamiser le quartier. Mixité de fonctions : bureaux, logements, activités associatives, travailler sur les flux et mobilités entrantes et sortantes.

Echec liés à ce projet :

- Réussir à intégrer habitants du quartier, au-delà des usagers et habitants (et pour cause l'architecture : l'îlot Bon secours est tourné vers la place avec les services administratifs + que vers les logements)
- Besoin de casser au maximum l'image que certains ont : qu'il s'agisse d'un institut médical (car ancien hôpital).

Un chercheur Québécois a fait une analyse du projet : au début, les locataires venaient pour des besoins essentiels (prix, accès, sécurité...). Aujourd'hui, locataires viennent plutôt parce qu'on entendu parler du projet (amis d'amis...)

Comment éviter entre-soi ?

- Ex : fête des voisins : chez eux mais les locataires ont invité les gens de l'extérieur (préfet...) avec des associations extérieures qui organisent des événements en faisant venir des gens de l'extérieur (s'appuyer sur acteurs locaux).
- On a également, organisé des temps d'info de sensibilisation pour faire connaître la différence (par exemple faire connaître la trisomie, pour faciliter le lien avec autres publics sur place.