

Impliquer des habitants dans l'élaboration d'un espace partagé

Méthodologie à destination des maîtres d'ouvrage

3.

Firminy RE-génération

1.



CONTEXTE : L'OPH Firminy a pris conscience du fort taux de vacance de son parc et de la situation de précarité (perte d'emploi...) de ses locataires. Le bailleur se mobilise pour améliorer leur cadre de vie en mettant à disposition de ses locataires un espace partagé à réhabiliter. La difficulté du projet réside dans la mobilisation habitante.

PROBLÉMATIQUES :

- Comment réussir à monter un projet qui prend en compte les besoins des locataires afin de les inciter à se mobiliser ?
- Quels sont les leviers pour ne pas travailler uniquement sur le bâti mais travailler sur une attractivité plus globale, en lien avec une vie d'immeuble, une vie de quartier ?

Face à une situation de déprise caractérisée par une décroissance démographique identifiée sur le secteur de Firminy, nous constatons aujourd'hui des situations de précarité et de perte d'emploi recensées chez les locataires ainsi qu'une forte vacance sur le parc de logements sociaux de la ville.

Dans ce contexte, une équipe de travail **Firmininy REgénération** a été créée afin d'améliorer l'attractivité des logements sociaux en faisant émerger un projet innovant. Elle se compose de :

- L'OPH Firminy
- L'AFPA
- La mission locale
- l'ENSA Grenoble
- l'ENSA Saint-Etienne
- L'Unité de Recherche AE&CC.
- Les Grands Ateliers de l'Isle d'Abeau

Pour mener cette expérience, un **appartement vacant** de l'OPH de Firminy a été mis à disposition des habitants afin de servir :

- de **chantier d'insertion** aux habitants en recherche d'emploi qui voudront participer à la rénovation du lieu.

- **d' espace commun et partagé** accessible à tous les habitants dans le but de générer plus de lien social et d'améliorer la vie du quartier.

Ce projet innovant, qui mêle des problématiques architecturales, sociales et environnementales, incite à mettre en place un travail interactif entre locataires, bailleurs sociaux, architectes, centres de formation et organismes d'aide au retour à l'emploi.

Ce type de projet ne s'élabore pas uniquement dans des contextes détendus. De nombreux bailleurs en France essaient de faire vivre ce type d'espace partagé dans leurs parcs immobiliers. Leurs buts étant de créer du lien entre les habitants, changer l'image des grands ensembles, et favoriser le vivre ensemble.

Le but de ce document est d'aider les maîtres d'ouvrage qui souhaitent mettre en place ce type d'espace partagé dans leurs projets.

Projet Firminy REGénération

L'Office public de l'habitat de Firminy et l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble sont lauréats d'un appel à projet lancé par la Caisse des Dépôts et l'Union Sociale pour l'Habitat.

Dans ce cadre, une expérimentation a été lancée en 2018 dans l'appartement mis à disposition à cet effet par l'OPH de Firminy et ayant pour objectifs de :

- > **lutter contre la vacance** dans les logements sociaux
- > **travailler sur l'insertion professionnelle des locataires** en réalisant un **chantier d'insertion** pour réhabiliter ce lieu et donner accès aux locataires de l'OPH à des formations professionnelles leur permettant d'accéder à une formation et à de nouvelles perspectives de travail.
- > **donner de l'autonomie aux locataires dans l'entretien de leur logement** : petits travaux de peinture, tapisserie, joints sanitaires, petite menuiserie, changement de poignée ... etc.
- > **ouvrir un espace commun** soutenu par des porteurs de projets et des habitants impliqués pour les aider à s'approprier leur habitat et l'animation de leur cadre de vie.

ASSOCIER DES LOCATAIRES À UN PROJET DE ESPACE COMMUN :

- + Apporter une réponse crédible aux besoins des habitants : cuisine commune, laverie, atelier, bricothèque, activités sportives ... etc.
- + Faciliter le rapprochement et le dialogue entre locataire, bailleur et maître d'oeuvre.

- + Engager un travail de co-construction d'un projet d'architecture à fort impact social en réunissant des acteurs variés, dans un quartier en cours de renouvellement
- + Utiliser le chantier de cet espace commun comme lieu de formation pour favoriser l'insertion professionnelle de locataire en recherche d'emploi.
- + Tester l'attractivité d'une future résidence pour des porteurs de projet (association de quartier, résidence d'architecte, ... etc.)
- + Mettre en évidence les acteurs manquants et nécessaire à la construction de ce type de projet et définir leurs rôles et leurs missions.
- + Tester des procédés d'amélioration de ce type de construction : isolation acoustique, thermique, réduction des hauteurs ..
- + Evaluer l'impact territorial et social en terme d'attractivité (réduction du taux de vacance, revitalisation du bassin d'emploi local...)

Témoignage de Anne - Félicie Prat - Responsable du pôle maîtrise d'ouvrage de l'OPH de Firminy :

« Plus que la conception, le chantier à été une phase clé du projet. Il ne faut pas hésiter à communiquer sur les chantiers d'insertion mis en place pour mobiliser les habitants et les impliquer dans la construction de cet espace commun. »

Ce type de projet en co-construction implique la nécessité de faire appel à de nouveaux acteurs de type **ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE MÉDIATEUR** ou **PROFESSIONNELS DE LA COMMUNICATION NON VIOLENTE** pour coordonner le travail entre tous les acteurs du projet : bailleurs, habitants, formateurs, ... etc.

2. Flyer de l'appel à participation produit par l'ENSAG et l'OPH de Firminy aux locataires et jeunes en insertion professionnelle pour participer au chantier d'insertion du lieu commun de Firminy RE-génération.

Implication des locataires et méthode de participation avec AMO : Assistance à Maitrise d'Ouvrage.

LA TEMPORALITÉ DE CE TYPE DE PROJET à adapter en fonction du contexte.

Un Retro planning flexible et adaptable au cas par cas de chaque projet doit néanmoins être mise en place.

1ère étape

DIAGNOSTIC

- Usages : démarchage et porte à porte réalisé auprès des habitants pour intégrer leurs besoins et attentes dans le projet.
- Réglementaires et techniques : thermique, Amiante, plomb et diagnostic acoustique, etc.

2ème étape

LE LIEU

- Mise à disposition d'un logement
- Déconventionnement du logement en annexe auprès de la DDT (Direction Départementale des Territoires).

3ème étape

RECHERCHE DE PARTENAIRES

- Maîtrise d'oeuvre, architecte, OPC, SPS, bureau de contrôle.
- Financeurs
- Formateurs
- Acteurs de l'insertion
- Écoles du lycée Pro aux écoles d'architecture
- Entrepreneurs locaux
- Personnes ressources suivant le contexte
- Les collectivités : la Mairie a un rôle important à jouer dans la mobilisation des locataires.

4ème étape

RECHERCHE DE PORTEURS DE PROJET

APPEL À CANDIDATURE LANCÉ par le bailleur social pour trouver un porteur de projet

RÈGLEMENT DE PARTICIPATION

Rédaction du règlement de participation et des modalités de travail et engagements réciproques des différents acteurs

5ème étape

ACTIVATION DU LIEU & COMMUNICATION

- **INFORMER SUR LE LANCEMENT DU PROJET** par réunions publiques, diffusion sur les réseaux sociaux et partenaires, présence aux événements de quartier, et association à des actions culturelles, artistiques ...

- **MOBILISER LES HABITANTS** par la rédaction de courrier nominatif et affichage dans les halls d'immeubles et quartiers ciblés.

7ème étape

CONCEPTION PARTICIPATIVE

- Conception en Atelier par la maîtrise d'oeuvre.

- Organisation d'ateliers habitants pour présenter l'avancement et co-construire le projet.

La présence des équipes de maîtrise d'oeuvre (architecte + personnes ressources) et maîtrise d'ouvrage (bailleurs sociaux) est indispensable !

Méthodologie d'implication des habitants

CO-CONSTRUIRE UN ESPACE PARTAGÉ AVEC UN BAILLEUR SOCIAL, SES LOCATAIRES, ET DES DEMANDEURS D'EMPLOI :

AVANT LE LANCEMENT DU PROJET :

Dès qu'un lieu est mis à disposition du projet, il faut :

> trouver des partenaires

pour porter collectivement le projet.

> organiser un temps de présentation du projet au grand public.

> s'entourer d'acteurs qui ont des compétences en médiation et démarche collective : **AMO médiateur**.

> choisir une équipe de maîtrise d'oeuvre.

> prendre en compte le **risque amiante**

en s'appuyant sur la réalisation de diagnostics dès le début du projet.

PENDANT LE LANCEMENT DE PROJET :

Le cadre et les conditions de co-construction doivent être posés afin :

> d'expliquer les **contraintes techniques et budgétaires**

> de **définir ce qui est discutable ou non** (lister des éléments invariables et modulable en définissant des options)

> de **délimiter le rôle de chacun** et les engagements de chaque partie (bailleur / locataires / partenaires / formateurs ...)

> de discuter le **planning du projet**

(nombre de réunions / période de montage / période de chantier / temps de démarrage / temps de coordination ... etc.

MÉTHODE DE CO-CONSTRUCTION :

La méthodologie doit être développée en accord avec les partenaires du projet, les locataires et les demandeurs d'emploi. Pour que la co-construction puisse avoir lieu, il faut organiser :

+ des ateliers habitants et temps

d'échanges et de co-conception sur l'agencement, la définition des usages et des aspects techniques du projet avec un architecte et un médiateur.

+ des ateliers d'expérimentation

de solutions techniques en atelier auxquels partenaires, habitants et demandeurs d'emploi sont invités à participer. (enduits, auto-finitions, mobiliers, plantation ...etc.)

+ des sessions de chantier participatif

pour réhabiliter le lieu en question afin d'impliquer habitants et demandeurs d'emploi pour la réalisation des travaux et le suivi de formations qualifiantes auprès de centres de formations certifiés.

Il est important de veiller à favoriser la convivialité lors de ces actions et à mettre en place un système d'évaluation de celle-ci en fonction des retours faits par les participants.

OUTILS DE CO-CONSTRUCTION :

Des **outils de co-conception** peuvent être créés et utilisés pour synthétiser les échanges et optimiser la communication entre habitants, demandeurs d'emploi et professionnels.

+ Utiliser des supports de travail

interactifs : Plans, maquettes, post-it, jeux ... et réalité augmentée (VR) se sont avérées être des outils puissants sur l'expérience de Firminy.

+ **Vulgarisation des termes techniques et veille à la reformulation des propos** : pour rendre le discours simple et accessible à tous.

+ **Être à l'écoute des questionnements et demandes spécifiques** : être flexible et accepter la modification du projet en fonction des besoins énoncés.

+ **Communiquer activement et autrement sur le projet** :

- **Supports de communications et de restitutions ludiques** : (cartes postales, affiches, dessins, fiches informatives...)

- **Supports de communication multimédia** : (mail, réseau sociaux ...) ne sont pas accessibles à tous. Utiliser des modes de communication et des canaux multiples pour éviter l'exclusion de certaines personnes.

- Paramètre de maîtrise de la langue française, langage écrit...). Privilégier l'oral et les formats écrits courts.

+ **Favoriser la mobilisation habitante** :

- **Rappel des dates** par l'envoi de cartes postales et relances téléphoniques, choix des dates et horaires d'ateliers et de chantier en fonction des contraintes des locataires, proposition d'activités pour les enfants, transports et repas communs lors des rencontres et visites.

- **Organisation des comités de pilotage** bailleur/locataires juste avant le chantier pour mobiliser les habitants.

PARTICIPATION / MOBILISATION : Le suivi du registre des personnes intéressées par le projet doit être fait tout au long du projet afin de favoriser l'implication et la participation des locataires. Pour mobiliser les habitants il faut **Mettre en place une méthodologie de mobilisation** : > FAIRE CONNAITRE > FAIRE VENIR > FAIRE PARTICIPER > FAIRE REVENIR > MOBILISER D'AUTRES ACTEURS...

LE RISQUE AMIANTE : Ce type de projet peut se développer dans des immeubles construits dans les années 60, avec une présence probable d'amiante. Ce critère ne doit pas être négligé pour la sécurité des participants au chantier et la viabilité économique de l'opération.

8ème étape

PROJET DÉFINITIF

Validation du projet définitif avec tous les acteurs.

ÉLABORATION D'OUTILS DE SYNTHÈSES

- Des outils de synthèse du type :
- **plans**
- **maquettes**,
- **projection virtuelle...**
de l'espace commun peuvent permettre de synthétiser le travail de participation et la mise en commun que nécessite le projet.

9ème étape

EXPÉRIMENTATION

Expérimentation d'éléments ponctuels conçus en atelier pour validation définitive.

PÉDAGOGIE

Sensibilisation des locataires, bailleurs sociaux et centre de formation aux techniques de construction innovantes. Exemple : enduits terre.

10ème étape

TRANSMISSION DES PLANS TECHNIQUES

Réalisation de plans d'exécution pour les entreprises et centre de formation qui vont mener à bien les travaux et former les habitants et jeunes en insertion sur le chantier.

Une mission de maîtrise d'oeuvre confiée à un **architecte** est essentielle pour valider les plans d'exécution, la coordination des entreprises et cadrer le chantier.

11ème étape

COMMUNICATION APPEL À PARTICIPATION

- **Information locataires** : Diffusion de l'appel à participation et du règlement par courrier nominatif et affichage dans les halls d'immeubles et quartiers ciblés.

- **Information Mission Locale** : Diffusion de l'appel à participation pour les jeunes en insertion professionnelle.

12ème étape

CHANTIER

- Mise en place d'une base de vie, stock d'outils et matériaux, ouverture et fermeture du chantier, plaintes et désagréments de voisinage ...

- Coordination des entreprises, des étudiants, des habitants et demandeurs d'emploi.

- Gestion des repas, goûters et inaugurations attendants au chantier.

13ème étape

SUIVI DU PROJET & DES PERSONNES

- Gestion du lieu par des porteurs de projet et une association d'habitants.

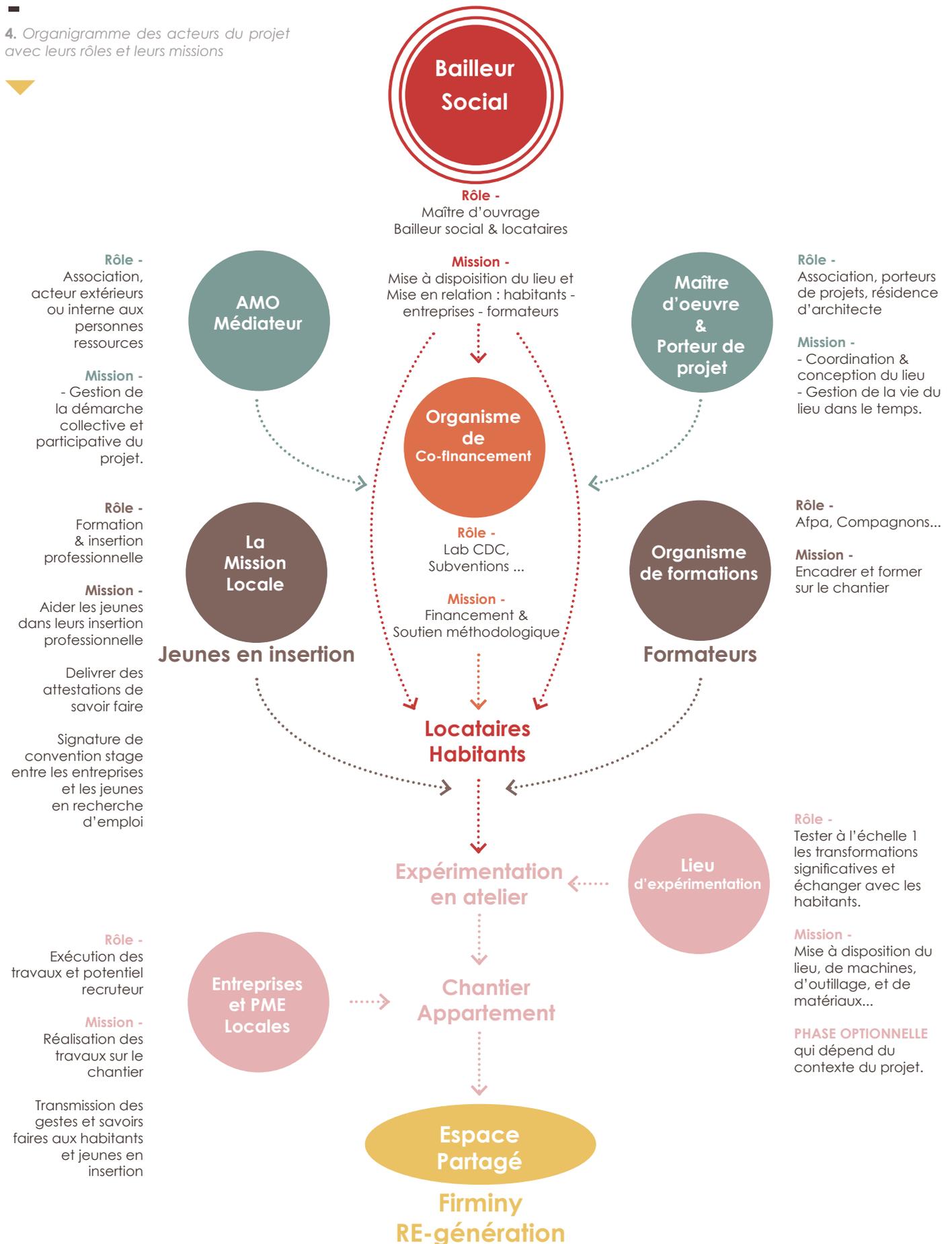
- Suivi de l'insertion professionnelle des personnes qui ont participé au chantier.

- Visites de communication sur le projet, inaugurations, Remise des attestations.

UN LIEN DOIT ÊTRE FAIT AVEC DES ACTEURS DE L'INSERTION PROFESSIONNELLE.

Organigramme des acteurs du projet

4. Organigramme des acteurs du projet avec leurs rôles et leurs missions



Photos des ateliers et chantiers participatifs



5. Atelier habitant du 1er octobre 2018 à Firminy
6. 7. 8. et 9. Atelier Habitant avec projection en VR en décembre 2018 à Firminy

Le projet en quelques chiffres

CE QUI A ÉTÉ FAIT SUR FIRMINY RE-GÉNÉRATION :

- > **2 Prototypes** d'expérimentation avant la mise en oeuvre sur le chantier
 - > **4 Ateliers participatifs** organisés pour mobiliser les habitants de Firminy
 - > **2 Écoles d'architecture**
2 enseignants + 1 ateliers de licence et masters
 - > **+ de 250 Habitants** impliqués
 - 250 locataires démarchés par téléphone
 - 30 locataires démarchés par courrier
 - 80 locataires démarchés au porte à porte
- > **10 Entreprises** et **4 Fournisseurs** de matériaux impliqués sur le projet
 - > **3 Organismes de formations** (AFPA, Mission Locale, GIEC) impliqués sur le projet
 - > **3 Conventions de stages** signés entre les entreprises et les jeunes demandeurs d'emploi qui ont participé au chantier **et plus à venir ...**
- > **15 jours de chantier participatif** pour mener à bien la majorité des travaux, hors finitions.
- > **1 Espace partagé** mis à disposition des habitants de l'OPH de Firminy

10. Photo de lycéens du CAP maintenance de bâtiment de collectivités du lycée professionnel Notre-Dame du château de Monistrol-sur-Loire sur le chantier :



EQUIPE DE TRAVAIL FIRMINY RE-GÉNÉRATION:



école nationale supérieure d'architecture de saint-étienne



LISTES DES PARTENAIRES QUI ONT PARTICIPÉ AU CHANTIER DE FIRMINY RE-GÉNÉRATION: PME LOCALES & FOURNISSEURS



VOUS ÊTES INTÉRESSÉS :

Contact projet > APRAT@ophlmfirminy.fr
Contact OPH Firminy > office@ophlmfirminy.fr

SOURCES :

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE - FICHE - Impliquer des habitants dans l'élaboration d'un projet de construction en terre - Le guide méthodologique pour les maîtres d'ouvrage. Unité de Recherche AE&CC, CRAterre, ENSA Grenoble, Actis OPH de la région grenobloise.

FLYERS - 2 - Flyers atelier habitant- Production étudiants Master 2 - optionnel S9 - ENSA Grenoble
ILLUSTRATION - 3 - Frise chronologique - Implication des locataires et méthode participative - Marie Flécheux.
ILLUSTRATION - 4 - Organigramme des acteurs du projet - Marie Flécheux.
PHOTOGRAPHIES - 1 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - Photographies remises par l'OPH de Firminy.

AUTEURS - OPH de Firminy, Lab CDC, ENSA Grenoble et ENSA Saint-Étienne.
Cette expérience a mobilisé : Un atelier de Licence S6 ENSAG et un atelier de Master S9 ENSAG.
Encadrement : **Frank Le bail** - Architecte - Unité de recherche AE&CC / Production des livrables : **Marie Flécheux** - Architecte