

Commune d'Avignon

**PREMIER APPEL A PROJET
D'HABITAT PARTICIPATIF**

Candidature :

GROUPE :

Association ETOILIE

TERRAIN :

secteur Agroparc



Contacts :

associationetoilie@gmail.com

Guy DELARCHE
Nathalie LOMBARDO
Joëlle RICOL
Jean TERRIER

tél 06 14 30 52 41
tél 06 11 19 94 73
tél 06 86 80 29 98
tél 06 23 84 00 83



SOMMAIRE

| | |
|---|---------|
| A – PRESENTATION DU GROUPE | page 4 |
| B - LE PROJET DE VIE COLLECTIVE DES MENAGES ENGAGES | page 10 |
| C - LA STRATEGIE D'ORGANISATION DU GROUPE | page 13 |
| D - PRE-PROGRAMME sur le terrain d'Agroparc | page 16 |
| E - ELEMENTS CONCERNANT LA CAPACITE ET LA SOLIDITE FINANCIERE DES MEMBRES ET DU PROJET | page 20 |
| ANNEXES | page 21 |
| - Annexe 1 : Proposition pour un appartement en cohabitation | page 22 |
| - Annexe 2 : Proposition pour deux appartements d'accueil thérapeutique | page 23 |
| - Annexe 3 : Fiche récapitulative du groupe | page 24 |
| - Annexe 4 : Fiche explicative des décisions au consentement | page 26 |
| - Annexe 5 : Charte de l'Association ETOILIE signée par les membres | page 27 |
| - Annexe 6 : Commentaires de la fiche individuelle de renseignement | page 31 |
| - Annexe 7 : Les 19 fiches des foyers signées par les adultes du foyer | page 32 |

Note préliminaire à l'intention du jury

L'Habitat Participatif est une voie d'expérimentation et d'innovation sociale favorisée par la Loi ALUR.

Mais la situation économique des membres du groupe ne permet pas d'inscrire notre projet d'habitat participatif dans le processus de la Loi ALUR. En effet, les trois quarts des personnes concernées, n'ont pas la possibilité d'un apport personnel nécessaire pour constituer une coopérative d'habitants qui exige en moyenne un apport personnel de 20 à 30 000 €.

Cette situation économique nous impose de recourir à un bailleur social au-delà des quotas pré-requis, dans un esprit de coopération et de cohérence.

C'est dans cette perspective que nous souhaitons proposer des solutions innovantes pour l'ensemble du terrain :

- Intégration d'un logement en cohabitation (annexe 1 : la Fiche de la famille LOMBARDO). Certains futurs habitants ne sont pas encore connus, mais sont déjà identifiés par catégories sociales : 2 étudiants + 2 personnes âgées + 2 enfants (école Steiner).
- Intégration d'un logement d'accueil en partenariat avec une institution médico – sociale (annexe 2 : le développement concret de ce projet)
- Intégration de locaux professionnels à l'usage d'artisans déjà présents dans le groupe.

En effet nous sommes sensibles à l'ouverture vers une coopération sur les territoires entre les collectivités locales, les institutions de proximité, les groupes sur le terrain, et les bailleurs sociaux

Nous ne connaissons pas d'exemples pour ce type de montage qui permet une **réelle diversité** des personnes, d'où la complexité de ce montage.

La réponse à l'AAP est une étape importante pour notre groupe et montre notre volonté d'œuvrer en lien avec des partenaires institutionnels et financiers pour faire aboutir ce projet.

L'engagement du groupe pendant des centaines d'heures de réunions, de mises au point et de moments de convivialité pour apprendre à se connaître, à s'écouter, ont permis de faire émerger ce projet.

A- PRESENTATION DU GROUPE

Notre groupe est actuellement formé de 31 personnes de 2 à 80 ans, composant 19 foyers. Il est ouvert à l'intégration de jeunes couples avec ou sans enfants.

a- Histoire de la création du groupe

Le groupe ETOILIE plonge ses racines à différentes sources, très en amont, dans l'histoire de l'Habitat Groupé et de ses valeurs.

Certains d'entre nous ont pratiqué dans leur vie professionnelle, l'engagement associatif, le travail d'équipe, l'entraide ... et/ou dans leur vie personnelle, la colocation, la mutualisation de certains biens et services, le bénévolat, la vie communautaire, des valeurs qui les ont orientés vers l'habitat participatif.

Quelques uns ont participé, depuis plus de quinze ans, à des expériences concernant l'Habitat Groupé, soit en vivant dedans, soit en œuvrant au sein d'associations pour le développement de cet art de vivre nommé désormais « Habitat Participatif. »

D'autres encore ont participé à l'élaboration de projets qui n'ont pu aboutir par manque de foncier abordable.

Ils n'ont pas renoncé et ont continué à sensibiliser d'autres personnes, tout en poursuivant la recherche de terrains.

Dans la région d'Avignon, les uns et les autres ont participé, depuis plusieurs années, aux travaux de groupes comme Les Réseaux « Ecovillages » et Le Mouvement « Oasis en tous lieux ».

D'autres se sont investis au sein d'Associations comme « Ecologie » (qui a été partenaire de la réalisation immobilière Hibiscus à Monteux), « Ecohabiter 30 », « Ecohabiter Vaucluse » et « Mozaïc ».

La moitié des membres du groupe se sont particulièrement rapprochés lorsque s'est « dessinée la perspective d'un projet d'habitat participatif » sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue, en septembre 2014. Un terrain était susceptible d'être mis à disposition. Les personnes les plus intéressées se sont rapprochées et ont commencé à envisager de concevoir ensemble leur lieu de vie dans un petit collectif.

Finalement, le projet n'a pas abouti. Le groupe, bien parti sur sa lancée de travail collaboratif, a décidé de continuer l'aventure ensemble et de partir à la recherche d'un autre terrain.

Très rapidement est arrivé la proposition de la ville d'Avignon qui annonçait sa volonté de lancer un appel à projet. Le groupe, enthousiaste, s'est réjoui de cette nouvelle et en attendant l'appel à projet officiel, a continué à se réunir.

Les occasions de mieux se connaître et de partager se sont multipliées.

L'Appel à Projet de la Ville d'Avignon en Mai 2015 a définitivement soudé le groupe qui touchait enfin l'opportunité d'une concrétisation possible du rêve de chacun.

L'AAP a fédéré la motivation de notre groupe pour le terrain d'Agroparc et de nouvelles personnes nous ont rejoints.

b- Présentation des ménages - nombre et taille des ménages

| LES MENAGES du GROUPE FONDATEUR | | | | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------|------|---------------------------------|---|-----|-------------------------|
| N° de FOYER | NOMS DE FAMILLE du référent du FOYER | ADULTES | | | ENFANTS | | |
| | | Prénoms | Ages | PROFESSION / ACTIVITE | Commentaires | | |
| | | | | | NOMS Prénom | AGE | ACTIVITE |
| 1 | BENSEBA | Jeannine | 78 | Retraitée | 1 fille et 2 petits enfants dans le projet (foyer n°2) | | |
| 2 | BENSEBA | Yasmine | 55 | Conteuse indépendante | Medhi OFFROY | 22 | Etudiant |
| | | | | | Samy OFFROY | 20 | Apprenti en ébénisterie |
| 3 | CARRY | Paulette | 68 | Enseignante Retraitée | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| 4 | DAVID | Nadège | 42 | Anomatrice territoriale | Anaïs LEGRAND | 16 | Lycéene |
| 5 | DE FRANSCESCO | Carmen | 61 | Retraitée | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| 6 | DE GUILHERMIER | Magdeleine | 79 | Enseignante histoire Retraitée | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| 7 | DE ROUBIN | Magali | 44 | Auteur, metteur en scène | Orian AISSE | 12 | Collégien |
| 8 | DELARBRE | Francette | 75 | Retraitée | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| | | Gilbert | 76 | Comptable Retraité | | | |
| 9 | DELARCHE | Guy | 52 | Responsable associatif | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| 10 | HUESO | Angelita | 65 | Assistante maternelle Retraitée | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| 11 | KERGALL | Annaëlle | 37 | Infirmière | Soufiane LE HERD | 4,5 | |
| | | | | | Inès EL HERD | 2 | |
| 12 | KERGALL | Elisabeth | 66 | Retraitée | 1 fille et 2 petits enfants dans le projet (foyer n°11) | | |

| | | | | | | | |
|---|-------------------|------------|----|---|--------------------------------------|----|------------------------------------|
| 13 | LOMBARDO | Nathalie | 50 | Architecte Libéral | Tomi LOMBARDO | 19 | Electricien (CAP) Apprenti (BP) |
| | | Sauveur | 67 | Prof de gym Retraité | Nina LOMBARDO | 16 | Lycéenne |
| le logement sera conçu pour être partagé avec des personnes isolées de profil ci-dessous : | | | | | | | |
| 1 ou 2 personnes âgées ne souhaitant pas vivre isolée dans un appartement | | | | | | | |
| 1 ou 2 étudiants majeurs et indépendants | | | | | | | |
| 2 élèves d'établissement privé ne disposant pas d'internat | | | | | | | |
| 14 | MEDDOURI | Fabrice | 52 | demandeur d'emploi | Edouard MEDDOURI-BERNARD | 12 | Collégien |
| 15 | MESSAOUDI-SANCHEZ | Rachid | 58 | demandeur d'emploi | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| 16 | PARADA | Tamar | 59 | Professeur d'art et de danse | Igor IDELSOHN | 15 | Collégien |
| 17 | RICOL | Joëlle | 64 | Professeur d'arts graphiques Retraitée | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| 18 | TERRIER | Jean | 67 | Maître d'œuvre Retraité | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |
| 19 | THEVENET | Jacqueline | 76 | Infirmière Retraitée | Pas d'enfant résidant dans le projet | | |

Synthèse des tranches d'âges

| | âges | nombres | prénoms |
|----------------|----------------|---------|---|
| enfants | < 10 ans | 2 | Inès (2 ans), Soufiane (4,5 ans) |
| | 10 - 16 ans | 3 | Orian et Edouard (12 ans), Igor (15 ans) |
| | jeunes adultes | 5 | Anaïs (16 ans), Nina (16,5 ans), Tomi (19 ans), Samy (20 ans), Mehdi (22 ans) |
| adultes | 30 - 40 ans | 1 | Annaëlle |
| | 40 - 50 ans | 2 | Nadège, Magali |
| | 50 - 60 ans | 6 | Nathalie, Guy, Fabrice, Yasmine, Rachid, Tamar |
| | 60 - 70 ans | 7 | Carmen, Joëlle, Angelita, Elisabeth, Jean, Sauveur, Paulette |
| | > 70 ans | 5 | Francette, Gilbert, Jacqueline, Jeannine, Magdeleine |

Note : ce tableau concerne les personnes du groupe initiateur du projet global.



c- Rapport entre le nombre de logements planifiés et la taille du groupe :

Le terrain d'Agroparc, espace ouvert, nous offre la possibilité d'être en contact avec la nature au sein d'un quartier moderne, dynamique et calme, équipé de services de proximité en adéquation avec les besoins des familles, couples et personnes seules (et leurs enfants) composant notre groupe.

Sa capacité totale en termes de nombre de logements est supérieure à la taille de notre groupe. Compte tenu de la période de crise du logement, conscients de la chance que nous avons de pouvoir concevoir ce projet innovant, nous souhaitons qu'un nombre maximum de foyers dans la même dynamique que nous bénéficie de cette opportunité.

Le fait de prévoir la place pour d'autres logements permettra à des foyers qui n'ont pas pu constituer un groupe, de rejoindre ETOILIE.

Le groupe est ouvert à toutes personnes se reconnaissant dans les valeurs citées ci-dessous. Le rassemblement autour de notre Projet de Vie est la base de notre habitat tout en reconnaissant que nos différences créent nos richesses.

Voici notre proposition pour utiliser et mettre en valeur l'ensemble de la parcelle disponible :

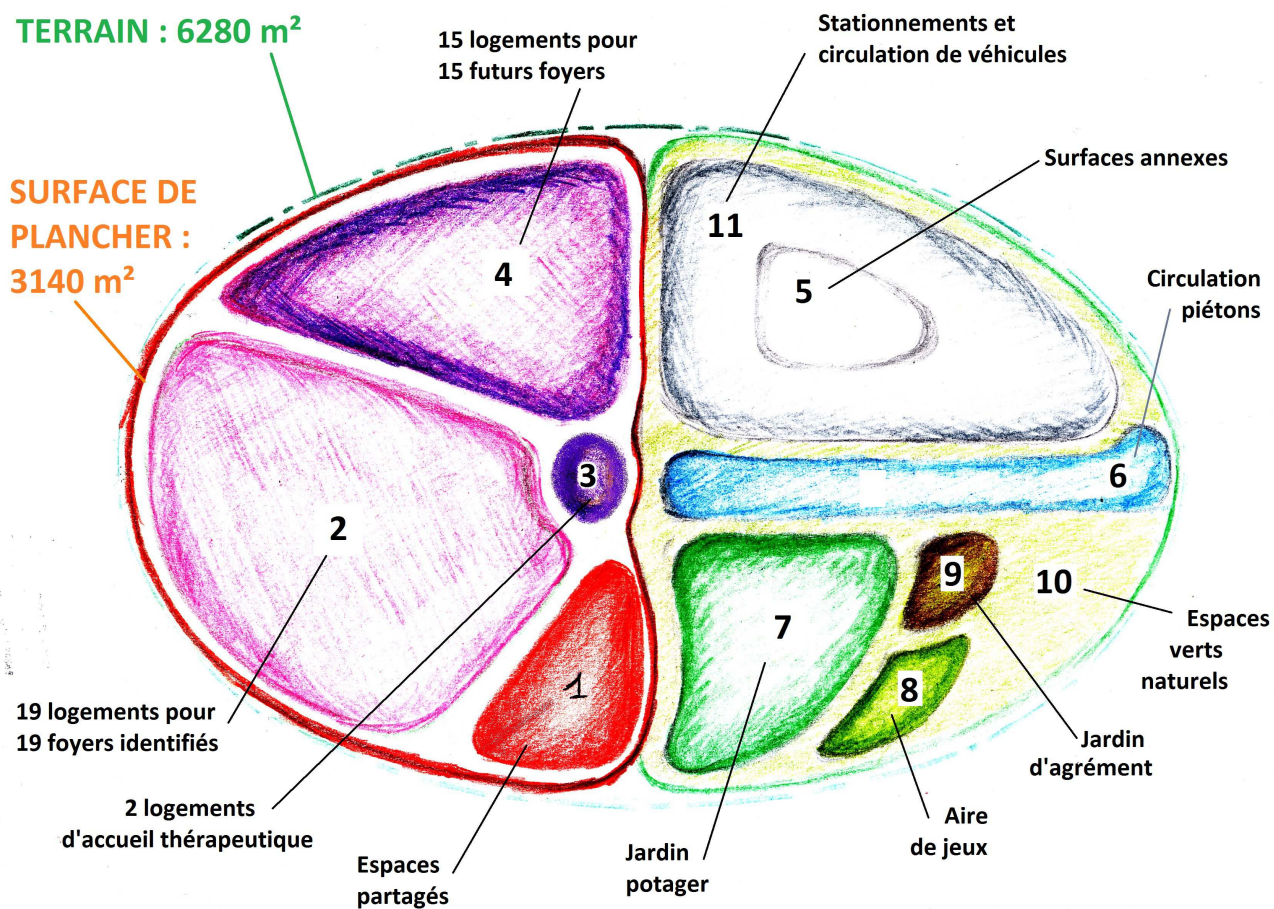
Le projet envisage 36 logements **dont les 19 des foyers porteurs du projet** et 2 appartements dédiés à l'accueil thérapeutique de personnes fragiles.

Restent donc 15 logements à attribuer à d'autres foyers motivés par notre projet.

Les modalités de gestion des différentes catégories de logements seront à convenir avec le bailleur social et les différents partenaires du projet.

| | | Nombre logements | m ² avec distributions incluses |
|---------|------------------------|------------------|--|
| | | | |
| | | | |
| ETOILIE | FOYERS identifiés | 19 | 1425 |
| | LOGEMENTS DEDIES | 2 | 150 |
| | LOGEMENTS à ATTRIBUER | 15 | 1125 |
| | TOTAL LOGEMENTS | 36 | 2700 |
| | ESPACES PROFESSIONNELS | | 140 |
| | ESPACES COMMUNS | | 300 |
| | | | |
| | TOTAL SDP | | 3140 |

Schéma de répartition des espaces



Sur les 19 foyers identifiés, 8 foyers souhaitent être en location, 11 en accession sociale.

B- LE PROJET DE VIE COLLECTIVE DES MENAGES ENGAGES

a- Nos valeurs communes

L'essentiel de ce qui nous relie est un ensemble de valeurs communes reposant sur :

- la qualité des relations humaines,
- un rapport conscient avec la nature,
- une culture de la coopération au sein de notre habitat
- l'entraide, les échanges au quotidien tout en respectant la vie privée, l'espace et l'identité de chacun
- la qualité de vie grâce à un habitat adapté qui permet d'accueillir les personnes âgées et de les intégrer aux activités de notre collectif intergénérationnel
- une empreinte écologique limitée
- l'expression de la créativité de chacun-une au sein du groupe

Nous sommes convaincus qu'un changement de société est nécessaire et qu'il passe par des pratiques sociales innovantes.

C'est en ce sens que la charte a été élaborée suite à diverses étapes de travail collectif et collaboratif. Elle est évolutive et sera certainement affinée d'ici la concrétisation du *vivre ensemble*.

Voir la charte actuelle signée par tous les membres du groupe fondateur de l'association ETOILIE (annexe 5)

b- Déclinaisons opérationnelles de ces valeurs

Concrètement ces valeurs vont se traduire par :

→ La présence d'espaces suffisamment grands pour développer de vraies activités en lien avec la nature et l'art (espaces verts autour des bâtis, jardin potager partagé, cuisine en commun, atelier de créativité et de ressourcement).

→ Un niveau de performance écologique et énergétique élevé, le plus économe possible concernant le bâti, avec l'aide de spécialistes de la construction en concertation avec le bailleur social (par exemple : une reconnaissance niveau argent selon le référentiel B.D.M.).

→ La mise en place de systèmes économiques alternatifs de proximité (systèmes d'achats groupés, AMAP, recyclage des biens, utilisation de la monnaie locale alternative LA ROUE que certains d'entre nous ont déjà adoptée).

→ Le partage d'équipements à l'usage de tous (voiture, machine à laver, outils, vélos...)

→ Le développement de projets collectifs bénévoles qui valorisent le lieu et impliquent les personnes du groupe et du quartier (potager, atelier cuisine, tri des déchets).

→ La possibilité d'accueillir des activités artisanales dans le cadre de l'économie sociale et solidaire. Par exemple, activité d'un des habitants : vente de surplus de légumes et fruits bio.

→ l'ouverture des espaces communs aux personnes extérieures qui souhaiteraient partager des activités artistiques, ludiques ou formatrices (partage d'expériences sur la question de l'habitat participatif pour que se développe cette 3^e voie du logement, accueil ponctuel d'artistes en résidence).

c- Vie collective imaginée et gestion des espaces communs

Nous sommes des citoyens solidaires, motivés par

→ un *vivre ensemble* ouvert aux mixités sociales et culturelles

→ une vie collective enrichissante entre voisins

→ une gouvernance partagée et respectueuse de chacun

→ une participation à la conception de notre lieu de vie, comprenant des espaces privés et des espaces communs

→ la mise en place d'une gestion coopérative des espaces communs.

→ une mutualisation de certains biens

→ la non-spéculation immobilière

Concrètement ces convictions se matérialisent par le respect de notre charte et d'une convention de vie élaborée par l'association ETOILIE.

→ L'engagement et la participation de chacun dans l'entretien des espaces communs intérieurs et extérieurs, en y consacrant une partie de son temps.

→ Une gestion financière de type « coopérative » du matériel à usage commun et du matériel mutualisé à usage privé (voitures, chambres d'amis)

→ L'adoption d'un mode de gouvernance qui permette la communication et la résolution des conflits de façon harmonieuse.

La plupart des membres du groupe sont déjà engagés dans une formation à la CNV (Communication Non Violente). D'autres se sont formés aux Cercles Restauratifs qui prévoient l'instauration d'une médiation spécifique entre les personnes par la « reformulation ».

→ Une attitude de vigilance bienveillante les uns vis-à-vis des autres aussi bien envers les adultes qu'envers les enfants.

→ Un esprit de fête et de convivialité (soirées, sorties, visites...)

d- Ouverture envisagée sur le quartier et engagements pris pour y parvenir

L'association ETOILIE permettra d'ouvrir des espaces communs aux personnes extérieures qui souhaiteraient partager avec nous des activités artistiques, ludiques et formatrices.

- culture du potager
 - atelier cuisine
 - tri des déchets
 - atelier de musique, chant, peinture, sculpture, création d'objets utilitaires à partir de matériaux de récupération
 - atelier de réparation vélo
 - mise en place de systèmes économiques alternatifs : systèmes d'achats groupés, AMAP, recyclage de biens, avec circulation de la monnaie locale La Roue
 - Invitation à découvrir notre lieu sous la forme d'événements festifs afin de sensibiliser les gens du quartier à cette nouvelle forme d'habitat.
-
- En complément des services de proximité disponibles dans le quartier, des activités seront proposées dans la salle commune (expositions, conférences) et dans le jardin partagé. Les voisins seront invités ponctuellement à participer.
 - Proposition d'un appartement en cohabitation logeant jusqu'à 10 personnes (annexe 1)
 - Proposition de deux appartements d'accueil "thérapeutique" en lien avec le Centre Hospitalier de Montfavet (annexe 2)

C- LA STRATEGIE D'ORGANISATION DU GROUPE

a- Représentation du groupe et suppléance

Quatre personnes du groupe **ETOILIE** nous représentent pour la partie communication extérieure : gestion partenariale avec les élus, les médias, relations avec Ecohabiter Vaucluse, Regain et autres partenaires liés à l'habitat participatif.

La suppléance sera définie ultérieurement dans les statuts de l'association ETOILIE

Notre site : <http://etoilie.jimdo.com/> nous permettra d'une part la communication avec l'extérieur et d'autre part la communication interne, notamment pour centraliser nos éléments d'organisation.

contacts pour des questions concernant notre candidature :

| | |
|-------------------|--------------------|
| Guy DELARCHE | tél 06 14 30 52 41 |
| Nathalie LOMBARDO | tél 06 11 19 94 73 |
| Joëlle RICOL | tél 06 86 80 29 98 |
| Jean TERRIER | tél 06 23 84 00 83 |

adresse mail collective : associationetoilie@gmail.com

Notre accompagnateur sera également une personne en relation avec l'extérieur.

Il travaillera notamment avec le Comité de pilotage du projet pour choisir le bailleur social, l'architecte et les autres professionnels concernés.

b- Organisation du calendrier de travail

- **notre organisation actuelle :**

Depuis novembre 2014, nous nous rencontrons régulièrement en prévision de la création d'un habitat participatif. Depuis l'AAP nous avons structuré notre organisation en nous adaptant peu à peu à l'agrandissement du groupe. Nos réunions plénières ont lieu une à deux fois par mois. Des commissions se réunissent ponctuellement.

Une personne référente par commission transmet chaque synthèse en réunions plénières bi mensuelles.

Les commissions proposent, les plénières décident.

Pour la phase 2, nous envisageons de nous réunir tous les 15 jours et d'alterner avec des réunions de travail en commissions. Notre accompagnateur se joindra à nos réunions une ou 2 fois par mois, selon les besoins.

- **Nos priorités pour les semaines à venir :**

→ recherche d'un accompagnateur

→ mise au point des statuts de l'Association ETOILIE (à étudier : le montant et la répartition des coûts des adhésions selon la situation économique et familiale de chaque foyer).

→ recherche de bailleurs sociaux ouverts à notre projet HP

→ recherche de financements

→ recherche de personnalités pour le parrainage d' ETOILIE

→ formations collectives sur les notions d'accompagnement : sur la MOA, la MOE et l'AMO

→ expérimentation sur les prises de décisions par consentement ; approfondissement de la programmation participative

c- Stratégie de recrutement de l'accompagnateur

Il est logique de différencier un accompagnateur du groupe d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) davantage tourné vers les questions du bâtiment, de ses performances, de son architecture.

Dans le cadre d'un partenariat avec un bailleur social nous nous tournons d'abord vers un accompagnateur.

Le bailleur aura son propre AMO.(Assistant à Maîtrise d'Ouvrage)

L'accompagnateur de notre groupe va améliorer et faciliter notre organisation, défendre le sens de notre projet auprès de nos partenaires et s'impliquer dans la programmation participative. Il nous guidera dans le choix de notre architecte.

Nous établirons une liste des compétences et des tâches liées à ce type d'accompagnement ; certaines de ces compétences sont disponibles chez quelques membres du groupe volontaires pour contribuer au projet-; nous évaluerons les compétences en interne, puis nos besoins en compétences externes pour définir avec précision les missions à confier à cet accompagnateur.

Nous le choisirons en fonction de ses compétences en matière d'accompagnement lié à l'Habitat Participatif : ses formations, son expérience en projets et réalisations d'Habitat Participatif, son esprit d'indépendance.

Pour le recruter nous irons rencontrer des professionnels spécialisés dans l'habitat participatif. Nous mettrons en place un cahier des charges et nous définirons une logique de prise en charge des frais.

Grâce à la création de notre association d'habitants, nous pourrions réunir les fonds nécessaires pour rémunérer notre accompagnateur (adhésions, financement participatif, événementiels et participations financières des futurs habitants).

d- Stratégie de recrutement des ménages

Le 5 novembre 2015 lors d'une réunion publique organisée par le mouvement des Colibris à Avignon, les représentants du groupe communiqueront sur l'ouverture du projet à de nouvelles familles.

Précédemment, la commission recrutement a prospecté auprès de son entourage afin de sensibiliser de nouvelles personnes. Chaque nouvel arrivant est parrainé par un membre du groupe et invité à nos réunions plénières dont les comptes rendus sont disponibles dans notre DROPBOX .

Dans le cadre d'un partenariat avec le bailleur social, nous négocierons le concept d'une présélection en collaboration avec des membres actuels du groupe, afin d'assurer la cohérence du projet social et humain.

Les futurs arrivants seront également recrutés à partir d'une liste de présélection.

Une fois cooptés par le groupe, il serait souhaitable que chaque foyer soit agréé par le bailleur et que le logement demandé lui soit attribué.

Chaque foyer retenu aura compris, accepté et signé la charte ainsi que la convention de vie, et s'engagera au respect de ces engagements.

e- Détermination des modalités de partage des informations au sein du groupe

Depuis novembre 2014, toutes les réunions plénières font l'objet d'un compte-rendu validé par le groupe et accessible aux membres du groupe dans une Dropbox.

Nous avons créée « une liste de discussion » qui facilite la circulation des informations générales au sein du groupe (ordre du jour, dates et lieux de réunions, débats sur des questions diverses, organisation d'événements...).

Nos différentes commissions sont des outils de partage d'informations, de répartition des tâches et de progression dans l'avancement de notre projet.

f- Gestion de prise de décision : règles, fonctionnement et gestion des conflits

Mode de gouvernance :

Les décisions sont prises selon le processus du *consentement* que nous expérimentons depuis plusieurs mois : chaque décision est « négociée » jusqu'à faire l'unanimité. (annexe 4)

Mode de communication et gestion des conflits :

La plupart des membres du groupe fondateur participe à un cycle de formation CNV (communication non violente) adapté au « vivre ensemble » de l'habitat participatif.

Pour la progression du groupe, nous nous formons aussi « aux cercles restauratifs » depuis notre participation aux Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif à Marseille.

Nous nous inspirons également de livres sur l'organisation collective et les jeux coopératifs.

Gestion des départs de l'habitat participatif:

Les modalités concernant les départs seront précisées dans les statuts de l'association ETOILIE, en tenant compte des statuts des personnes locataires ou propriétaires.

D- PRE-PROGRAMME sur le terrain d'Agroparc

a- Surfaces souhaitées et répartition des foyers dans les étages

Chaque foyer a communiqué ses souhaits et ses besoins en termes de superficie et de situation du logement dans les niveaux de la construction. A ce stade de la pré-programmation, nous ne sommes pas en mesure d'affirmer que ces besoins seront totalement satisfaits.

Cette répartition sera affinée en phase de conception avec l'architecte du projet en présence de tous les ménages identifiés du projet.

| FOYERS | | LOGEMENTS | | |
|----------------------|-------------------------------------|-----------|----------------|---------------|
| prénoms | NOMS Prénoms et NOMS des enfants | types | Surfaces m2 | localisations |
| Jeannine | BENSEBA | T3 | 70 | RdC |
| Yasmine | BENSEBA Medhi et Samy OFFROY | T3 | 70 | étage |
| Paulette | CARRY | T2 | 55 | RdC |
| Nadège | DAVID Anaïs LEGRAND | T3 | 70 | étage |
| Carmen | DE FRANSCESCO | T3 | 65 | étage |
| Magdeleine | DE GUILHERMIER | T3 | 60 | étage |
| Magali | DE ROUBIN Orlan AISSE | T3 | 63 | indifférent |
| Francette et Gilbert | DELARBRE | T3 | 70 | ? |
| Guy | DELARCHE | T3 | 66 | ? |
| Angelita | HUESO | T3 | 66 | RdC |
| Annaëlle | KERGALL Soufiane et Inès EL HERD | T4 | 70 | ? |
| Elisabeth | KERGALL | T2 | 50 | ? |

| | | | | |
|----------------------------|---|--------------|---------------|--------------------|
| Nathalie et Sauveur | LOMBARDO Tomi et Nina LOMBARDO logement en cohabitation | T5 T5 | 95 105 | étage étage |
| Fabrice | MEDDOURI Edouard MEDDOURI - BERNARD | T3 | 60 | ? |
| Rachid | MESSAOUDI-SANCHEZ | T3 | 63 | ? |
| Tamar | PARADA Igor IDELSOHN | T4 | 85 | RdC |
| Joëlle | RICOL | T3 | 65 | étage |
| Jean | TERRIER | T3 | 60 | RdC |
| Jacqueline | THEVENET | T3 | 60 | étage |
| | | | | |
| Total Logements | 2 T2 + 14 T3 + 2 T4 + 2 T5 | | | |
| Total M2 hors circulations | | | 1368 | |
| 5 RdC + 8 "étage" + 7 ? | | | | |

Des informations plus complètes qui répondent aux critères d'éligibilité au logement social sont disponibles sur la fiche de chaque foyer signée et jointe en annexe 7

b- Type de ventilation au m² selon la situation de l'appartement

Nous intégrerons un coefficient de situation qui concernera surtout les logements en accession à la propriété. Cette notion sera étudiée avec le maître d'ouvrage (bailleur social).

c- Surfaces des communs pour l'ensemble du projet

Le projet ETOILIE concerne en tout : 36 logements :

Soit 19 logements pour foyers identifiés +2 logements d'accueil thérapeutique + 15 autres logements pour des foyers à venir.

Concernant les surfaces de plancher des espaces communs nous sommes dans un objectif de 10% par rapport à la surface privée.

Concernant les surfaces professionnelles en location, nous recherchons des investisseurs extérieurs.

| DENOMINATION | m² | COMMENTAIRES |
|--|----------------------|--|
| Espaces communs intérieurs | | |
| Salle commune 1 | 60 | 40 m ² + 20 m ² atelier créativité |
| Salle commune 2 | 60 | 40 m ² + 20 m ² atelier créativité |
| 4 chambres d'amis | 40 | |
| 1 studio | 30 | avec coin cuisine et sanitaires |
| 1 salle informatique | 30 | |
| Espace congélateur | 10 | suffisant ? 1 par étage ? |
| Buanderie | 15 | idem |
| Celliers | 24 | 6 m ² x 2 étages x 2 bâtiments |
| Distributions | 20 | |
| Bloc Sanitaires collectif | 11 | |
| TOTAL | 300 | |
| Espaces communs annexes (non comptabilisés en surface de plancher) | | |
| Atelier bricolage | 40 | 25m ² + 15 m ² de rangement |
| Local matériel jardin | 25 | |
| Local vélos | 25 | |
| TOTAL | 90 | |
| Espaces communs extérieurs | | |
| Parkings (1 place par logement ?) | 900 | couverts avec des panneaux PV ? |
| Jardin d'agrément | 70 | |
| Jardin potager collectif | 600 | 30 m ² par foyer ? |
| Espace jeux | 100 | |
| TOTAL | 1670 | |
| Espaces privés professionnels | | |
| Activités tertiaires ou commerciales | 105 | Magali, Rachid, Nathalie, |
| Entrepôt fruits et légumes | 35 | Guy |
| TOTAL | 140 | |

Les surfaces présentées dans ce tableau seront étudiées plus en détail ultérieurement

d- Eléments de programmation "non négociables"

Nous recherchons un bailleur social ouvert aux particularités d'un projet d'Habitat Participatif et prêt à innover en matière d'habitat et désireux de coopérer avec notre groupe ainsi qu'avec d'autres partenaires institutionnels, pour rendre possible ce projet ambitieux.

Les points importants du projet :

- pré-sélection des futurs habitants par les habitants déjà impliqués
- accord pour des cohabitations de type colocation
- nature et quantité des espaces communs (favorisant les rencontres et les interactions avec les habitants du quartier
- performances et qualités environnementales des bâtiments / Objectif Label argent BDM
- coûts maîtrisés avec des financements diversifiés contribuant à la complexité du projet
- réalisation des espaces communs dont nous avons besoin : enjeu essentiel du *vivre ensemble*.
- logement d'accueil thérapeutique en partenariat avec le centre hospitalier de Montfavet
- compatibilité entre une gestion Coopérative et une ouverture sur le quartier.

E - ELEMENTS CONCERNANT LA CAPACITE ET LA SOLIDITE FINANCIERE DES MEMBRES ET DU PROJET

a- Budget individuel de chacun

Pour ce projet prévu en partenariat avec un bailleur social, la capacité financière des ménages est relative à leur capacité à régler le montant du loyer, ou, le cas échéant, la capacité à rembourser le prêt affecté à l'accession à la propriété de leur logement.

b- Budget objectif de l'opération

Le **budget global du bâti** est estimé à environ 5 millions d'euros.

Surface totale du terrain : 6280 m²

Surface totale de plancher : 6280 / 2 = 3140 m² SDP

Sur la base de 1600 € HT/m² SDP

$$3140 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 1600 \text{ € HT} = \mathbf{5\ 024\ 000 \text{ € HT}}$$

- hors frais d'acquisition du terrain
- hors VRD et aménagements extérieurs
- hors honoraires de l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte, bureaux d'études bureau de contrôle)
- hors honoraires prestations A.M.O.

c- Financements

- La recherche de partenariats officiels pour le **financement des espaces communs** est envisagée avec les caisses de retraites complémentaires, des fondations, l'ADEME, les Fonds Européens destinés à des projets écologiques innovants ainsi qu'un financement participatif.
- Le financement des **locaux professionnels** sera étudié avec le bailleur social. Un contact est prévu avec CREATIVA pépinière d'entreprise sur Agroparc.

ANNEXES

Annexe 1

LOGEMENT famille LOMBARDO

(Appartement Participatif - 10 chambres)

Le concept

Nous proposons au bailleur social d'innover en matière d'occupation et de gestion d'un APPARTEMENT PARTICIPATIF.

L'appartement permettra d'abriter la famille Lombardo, (composée de Nathalie et Sauveur Lombardo et leur deux adolescents) d'une part, ainsi que des occupants que l'on peut appeler des co-habitants.

Profils possibles des co-habitants :

- 2 Etudiants (Il existe une forte demande de chambres d'étudiants à Avignon)
- 2 Personnes âgées isolées (Notre entourage est riche en personnes âgées vieillissantes dont il faut se préoccuper. Exemple : la sœur de Sauveur a 90 ans et nous l'imaginons plutôt chez nous que dans une maison de retraite).
- 2 Enfants en accueil hebdomadaire. L'Ecole Steiner de Sorgues accueille des enfants dont les parents habitent loin. Il n'y a pas d'internat et il manque crucialement de famille d'accueil

La vie dans l'appartement est basée sur un mode de vie collectif, coopératif et participatif. Des règles de vie internes réfléchies, régulièrement révisées et acceptées par tous les occupants de l'appartement définissent les rôles et les engagements de chacun au cœur de l'appartement participatif, come au cœur de l'association ETOILIE.

Les repas pris à l'appartement sont pris en commun et la gestion des dépenses s'organise en interne.

Le paiement du loyer de chaque personne se fait indépendamment de la famille LOMBARDO, directement auprès du bailleur, s'il l'accepte.

La famille LOMBARDO est responsable des enfants mineurs qu'elle reçoit en accueil et leur accorde les mêmes attentions et les mêmes soins qu'à ses propres enfants.

L'attribution des chambres aux occupants se fait par une sélection conjointe entre les responsables de la famille LOMBARDO et le bailleur.

Les habitants du groupe ETOILIE sont également concertés à chaque nouvelle entrée d'un occupant.

L'appartement est composé de :

- 10 chambres totalement indépendantes les unes des autres.
- Une cuisine, une salle à manger, un salon
- une salle de bain dames, une salle de bain messieurs, un WC dame, un WC messieurs
- des espaces de distribution.

La conception de l'appartement permettra :

- que chacun puisse bénéficier de sa tranquillité et de son intimité. (Chaque personne bénéficie de son espace privé, sa chambre et a accès à tous les espaces de vie de l'appartement).
- qu'il puisse être divisé en un minimum de 2 appartements de 5 chambres pour le cas où des contraintes quelconques ne permettraient pas au bailleur ou aux occupants de poursuivre l'expérience.

Chaque occupant aura les mêmes droits et devoirs que tous les habitants au sein de l'habitat participatif.

Chaque occupant sera adhérent de l'association ETOILIE, aura accepté la charte de l'association, les règles de vie d'ETOILIE et les règles de vie interne à l'appartement.

Nathalie et Sauveur LOMBARDO et Association ETOILIE

Annexe 2

PROJET DE DEUX APPARTEMENTS D'ACCUEIL THERAPEUTIQUE

Le contexte

Le Centre Hospitalier de Montfavet suggère à l'association ETOILIE de mettre à disposition des appartements pour accueillir des personnes en difficulté.

Il nous paraît cohérent avec la philosophie de notre Charte, d'ouvrir l'Habitat Participatif à des personnes fragiles dont les capacités d'intégration sociale peuvent se développer dans un environnement favorable.

Nous sommes convaincus que chacun a en lui quelque chose dont le monde a besoin

Le contexte de vie bienveillant et chaleureux que nous souhaitons pour cet habitat est susceptible de permettre à ces personnes fragiles de trouver leur place et de s'épanouir.

La prise en charge locative des appartements

La collaboration avec le Centre Hospitalier de Montfavet permettra la prise en charge directe et sécurisée du coût de la location de deux appartements d'accueil thérapeutique.

Outre la proximité des lieux, notre collaboration avec ce Centre s'avère répondre à un véritable besoin en matière de lieux d'accueil propices à la réinsertion sociale de personnes en voie de rétablissement.

La prise en charge pédagogique

Une éducatrice spécialisée retraitée, future habitante, se propose d'être le lien entre ETOILIE et le Centre Hospitalier de Montfavet. Elle assurera la coordination des différentes personnes susceptibles d'être un relai entre les personnes accueillies et les habitants du lieu. Les modalités de ces relais seront définies ultérieurement dans une convention passée entre le Centre Hospitalier et l'association ETOILIE.

La rémunération des intervenants

Ce projet implique également un aspect non négligeable : la rémunération de la personne relai qui assurera le lien entre la personne accueillie et l'éducateur de référence du Centre Hospitalier. L'institution assure l'entière responsabilité et le suivi social et/ou médical de la personne accueillie.

Il peut être envisagé qu'une partie de cette rémunération complètera le financement de l'entretien des espaces communs. (A définir dans la convention de vie d'ETOILIE).

Annexe 3

FICHE RECAPITULATIVE DU GROUPE

| type logt | FOYERS | | | | | | | location / accession // social |
|--------------|-------------------------|-------------------|----------|----------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------|--|
| | adultes | | | | enfants résidents | | | |
| | prénoms | NOMS | âges | profession / activités | nbr | prénoms NOMS | âges | |
| T3 | Jeannine | BENSEBA | 78 | retraîtée | / | | | LS |
| T3 | Yasmine | BENSEBA | 55 | intervenante culturelle | 2 | Medhi et Samy OFFROY | 22 20 | LS |
| T2 | Paulette | CARRY | 68 | retraîtée | / | | | L |
| T3 | Nadège | DAVID | 42 | animateur territorial | 1 | Anaïs LEGRAND | 16 | L ? |
| T3 | Carmen | DE FRANSCESCO | 61 | retraîtée | / | | | AS |
| T3 | Magdeleine | DE GUILHERMIER | 79 | retraîtée | / | | | AS |
| T3 | Magali | DE ROUBIN | 44 | auteure, artiste | 1 | Orian AISSE | 12 | LS ? |
| T3 | Francette et Gilbert | DELARBRE | 75 76 | retraîtée retraité | / | | | AS |
| T3 | Guy | DELARCHE | 52 | responsable associatif | / | | | AS |

| | | | | | | | | |
|-----------|----------------------------|-----------------------|----------|------------------------|------|----------------------------------|------------|------------|
| T3 | Angelita | HUESO | 65 | retraîtée | / | | | AS ? |
| T4 | Annaëlle | KERGALL | 37 | infirmière | 2 | Soufiane et Inès EL HERD | 4,5 2 | AS |
| T2 | Elisabeth | KERGALL | 66 | retraîtée | / | | | AS |
| T5 + ? | Nathalie et Sauveur | LOMBARDO | 50 67 | architecte retraîté | 2 | Tomi et Nina LOMBARDO | 19 16,5 | AS |
| T3 | Fabrice | MEDDOURI | 52 | demandeur emploi | 1 | Edouard MEDDOURI - BERNARD | 12 | LS |
| T3 | Rachid | MESSAOUDI- SANCHEZ | 58 | demandeur emploi | / | | | AS |
| T4 | Tamar | PARADA | 59 | prof art et danse | 1 | Igor IDELSOHN | 15 | AS |
| T3 | Joëlle | RICOL | 64 | retraîtée | / | | | AS |
| T3 | Jean | TERRIER | 67 | retraîté | / | | | LS |
| T3 | Jacqueline | THEVENET | 76 | retraîtée | / | | | LS |
| | | | | | | | | |
| soit | 2 T2 + 14 T3 + 2 T4 + 2 T5 | | soit | 21 adultes | soit | 10 enfants | | à préciser |

Annexe 4

FICHE EXPLICATIVE DES DECISIONS AU CONSENTEMENT

Le consentement est une des bases du fonctionnement sociocratique.

Pour schématiser : **le consensus = tout le monde dit OUI**

le consentement = personne ne dit NON

Pour prendre une décision par consentement, il faut que tout le monde la soutienne. Si ce n'est pas le cas, on propose des modifications jusqu'à ce que la proposition satisfasse tout le monde. Au moment de se prononcer, si les membres n'appuient pas la proposition, ils peuvent s'abstenir ou s'opposer.

Consentir ne signifie pas nécessairement aimer tous les aspects de la version finale de la proposition, mais être capable de s'en accommoder et accepter de s'y soumettre.

L'abstention signifie qu'on n'appuie pas personnellement la proposition mais qu'on ne souhaite pas pour autant bloquer le reste du groupe en l'empêchant de l'adopter.

L'opposition d'un membre empêche que la proposition soit adoptée (dans sa forme actuelle). On ne recourt à l'opposition qu'en raison d'une objection concrète et argumentée.

Le consentement a des effets positifs sur les relations entre les membres du groupe en terme de confiance, de coopération et de respect car :

- en incorporant les meilleures réflexions de chacun, il augmente les chances de prendre de meilleures décisions, novatrices et plus créatives ;
- contribuant aux décisions, chaque membre a à cœur de les mettre en œuvre ;
- il réduit considérablement la possibilité qu'une minorité croie qu'une décision inacceptable lui a été imposée ;
- il protège des attitudes égoïstes ou antagonistes, des décisions prises à l'aveuglette ou ratifiée sans discussion, des positions intéressées, de la coercition, de la méfiance et de l'adhésion sans enthousiasme.

Au début il faut plus de temps pour aboutir à une décision avec le système du consentement mais celle-ci sera de plus en plus rapide avec l'habitude et permettra également de gagner du temps dans la mise en œuvre. Les conflits et les différends sont aussi fréquents en utilisant le consentement qu'avec d'autres méthodes mais ici, ils sont perçus comme des catalyseurs générant des solutions plus novatrices qui permettent d'élaborer des ententes.

Le consentement n'est donc pas un compromis, lequel dilue les positions de chacun, mais une méta-solution créative qui, idéalement, les nourrit.

Annexe 5

*Se lier, Se relier,
Innover, Jouer,
Semer, Essaimer*

Association **ÉTOILIE**

CHARTRE

PREAMBULE

Cette Charte concerne la conception, la réalisation et la gestion d'un lieu de vie sur un terrain sis rue Lucie Aubrac en ZAC Agroparc à Montfavet Avignon.

Cette Charte a pour but de définir nos engagements et valeurs communes permettant à notre projet de lieu de vie de se développer dans la cohérence et l'harmonie.

Une "convention de vie" précisera les modalités pratiques de la vie quotidienne. Elle sera élaborée par les futurs habitants.

S'il en est besoin, ces documents (charte et convention de vie) peuvent être modifiés ou complétés par les habitants tout au long de la vie de l'association par décision prise au consentement.

A - NOTRE PHILOSOPHIE

- "Vivre ensemble" en respectant la vie privée, l'espace et l'identité de chacun et chacune dans un esprit de bienveillance.
- Favoriser l'entraide, les rencontres et les échanges au quotidien.
- Tendre vers une "sobriété heureuse" et diminuer notre empreinte écologique.
- Respecter la liberté de conscience et de croyance des habitants.
- Refuser la spéculation foncière.

B - NOS RAPPORTS HUMAINS

1 - Fonctionnement du groupe

- La démocratie directe est retenue et le mode de décision est le consentement.
- Chacun/e est responsable de ses choix, de ses actes, de ses enfants, de ses invités et de ses animaux.
- Chacun/e s'engage à la bienveillance lors des échanges, et favorise la communication et la résolution harmonieuse des conflits.
- Des temps de convivialité, des repas partagés, des activités créatrices, des fêtes...seront organisés pour satisfaire la cohérence et le plaisir du vivre ensemble.

2 - Coopération et Solidarité

- Notre choix se porte sur la mixité la plus large possible: sociale, inter- générationnelle, culturelle.
- Nous œuvrons pour développer la convivialité, l'écoute, le dialogue, les échanges fructueux et créatifs.
- Les habitants s'engagent à une gestion collective de tous les espaces communs.
- Nous mettons en commun les capacités de chacun, afin de développer des activités profitables à tous (covoiturage, garde d'enfants, soutien scolaire, activités de services ...)


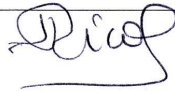
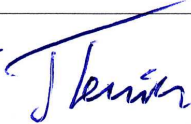

C - NOTRE ECOLOGIE AU QUOTIDIEN

- Choisir des moyens de déplacements doux au coeur du site.
- Favoriser les matériaux locaux et les énergies renouvelables.
- Viser un niveau de performance écologique, économique, énergétique le plus élevé possible.
- Développer au maximum le recyclage (compostage, récupération de l'eau de pluie...)
- Veiller à ce que nos gestes quotidiens soient responsables, pour éviter les gaspillages et la pollution dans un souci permanent de préserver la biodiversité.

Après lecture de la charte, j'adhère pleinement à la philosophie qui anime l'association "ETOILIE" et à son projet de lieu de vie.

Je m'engage à y participer activement.

SIGNATURES

| NOM et prénoms des personnes du foyer | nombre adultes nombre enfants | date | signatures |
|---------------------------------------|----------------------------------|---------------|---|
| LOMBARDO Nathalie | 2 adultes 2 enfants | 26.10 2015 |  |
| RICOL Joelle | 1 | 26.10.15 |  |
| TERRIER Jean | 1 adulte | 26/10/15 |  |
| DELARBRE née LAFONT FRANCETTE | 2 adultes | 26.10/15 |  |

| | | | |
|---|-----------------------|----------|---|
| PARADA - TAMAR | 1 adulte 1 enfant | 26/10/15 |  |
| GUY DELARCHE | 1 adulte | 26-10-15 |  |
| DE FRANCESCO Carmen | 1 adulte | 28/10/15 |  |
| CARRY Paulette | 1 adulte | 26/10/15 |  |
| DAVID Nadige | 1 adulte 1 enfant | 26/10/15 |  |
| de ROUBIN | 1 adulte 1 enfant | 26/10/15 |  |
| Alueso Angelita | | 26/10/15 | Alueso |
| de GUIZHERNIER | Magdeline | 26/10/15 |  |
| BENSEBA Jasmine | | 1/11/15 |  |
| Benseba Jasmine | | 1/11/15 |  |
| LOMBARDO Salvatore (voir Nathalie plus haut) | | 1/11/15 |  |
| KERGALL Elisabeth | | 1/11/15 | E. de |
| KERGALL Amélie | 1 adulte 2 enfants | 1/11/15 |  |

Annexe 6

COMMENTAIRES EXPLICATIFS CONCERNANT LES COLONNES A RENSEIGNER SUR LA FICHE PAR FOYER

REF.

- 1 - mettre le nom de famille du foyer ;
- 2 - colonne 1 préciser Mle, Mme, Mr ;
- 3 - colonnes 2, 3 et 4 à renseigner à partir des éléments mentionnés sur la Carte Nationale d'Identité ;
- 4 - colonne 5 préciser pour les retraités : - "retraité(e) de (mentionner profession exercée)....";
- 5 - colonne 6 , en ce qui concerne l'habitat privé mentionner votre souhait T1 ou T2 ou T3 ou T4 ...;
- 6 - colonne 8 préciser si vous souhaitez être :
 - = Locataire mettre "L" ;
 - = Propriétaire par Accession à la Propriété mettre "A";si vous pouvez et souhaitez bénéficier d'un logement suivant la législation social rajouter un "S" ("LS" ou "AS") ;
- 7 - colonne 9 mentionner le montant de votre "Revenu Fiscal de Référence" figurant sur votre Avis d'Impôt 2015 sur les revenus 2014;
- 8 - colonne 10 porter le chiffre qui correspond à votre situation concernant les critères d'attribution :
 - * 1 - "DALO", si vous êtes inscrit à la Préfecture en tant que bénéficiaire du Droit Au Logement ;
 - * 2 - si vous êtes "fonctionnaire d'Etat";
 - * 3 - si vous êtes "fonctionnaire des Collectivités";
 - * 4 - si vous pouvez bénéficier du "1% logement" (Action Logement) ;
 - * 5 - autres quotas d'attribution dont vous pouvez bénéficier ;
 - * 6 - à votre connaissance, vous ne remplissez aucun critère vous permettant de rentrer dans un quota d'attribution.

Annexe 7

Les 19 fiches des foyers
signées par les adultes du foyer

Nom du document : 1REDACTION AAP AVIGNON 04 NOV_NL
Répertoire : C:\Users\Nathalie\Documents
Modèle : C:\Users\Nathalie\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.d
otm
Titre :
Sujet :
Auteur : User
Mots clés :
Commentaires :
Date de création : 04/11/2015 03:52:00
N° de révision : 10
Dernier enregistr. le : 04/11/2015 05:28:00
Dernier enregistrement par : Nathalie
Temps total d'édition : 61 Minutes
Dernière impression sur : 04/11/2015 05:29:00
Tel qu'à la dernière impression
Nombre de pages : 32
Nombre de mots : 6 046 (approx.)
Nombre de caractères : 33 258 (approx.)