

**LA COMMANDE & SON CONTEXTE**

**Comment ouvrir un habitat participatif sur son quartier ?**

Pour répondre à cette interrogation, le **Collectif d'Animation de l'Habitat Participatif en Île-de-France (CAPH-IDF)** nous a chargé de la **pré-programmation du local au rez-de-chaussée** d'un futur **habitat participatif** situé dans le **quartier Bel-Air à Saint Denis, rue Dohis**.

Il nous a été demandé d'**analyser des demandes et besoins de la population en termes de services de proximité** et d'**impliquer les futur.e.s habitant.e.s** du projet dans notre étude.

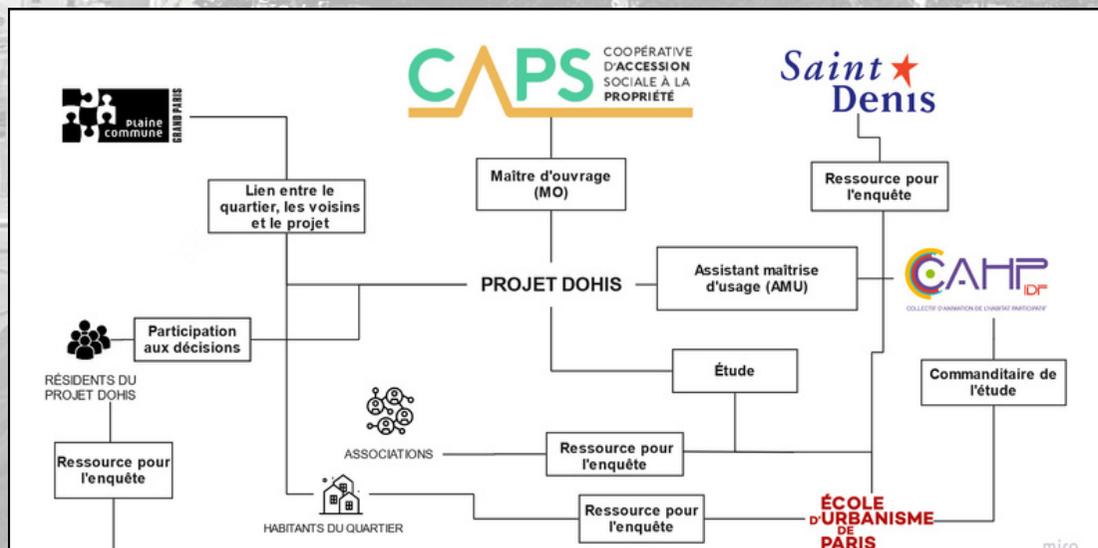
Format du rendu :

- Un **atelier participatif** à concevoir pour inviter les habitant.e.s du projet à se saisir de la programmation de leur futur rez-de-chaussée ;
- Une **présentation sous forme compte-rendu**.

Contexte & innovations :

- La reconnaissance de l'**intérêt particulier de l'habitat participatif en Quartier Prioritaire de la Ville** ;
- Un montage en **Bail Réel Solidaire** (devenant Bail Réel d'Activité pour le local malgré une mise en pratique incertaine).

**LES ACTRICES ET ACTEURS IMPLIQUÉ.E.S**



AUTEUR: GROUPE ATELIER

**CONCEPTS CLÉS**

- **L'habitat participatif** est une démarche citoyenne où des habitant.e.s se regroupent pour concevoir ensemble leur logement et des espaces mutualisés. Intégrant souvent une dimension d'engagement social et local, on constate parfois une mise en retrait vis-à-vis du quartier alentour. Un rez-de-chaussée actif devrait limiter cette situation.
- Le développement de **rez-de-chaussée actif** est encouragé dans les villes pour favoriser la mixité fonctionnelle et l'implantation de services à proximité de la population. Suivant cette idée, des **foncières solidaires** s'engagent à fournir des locaux abordables et à accompagner des projets à impact social et local.
- Le **Bail Réel Solidaire (BRS)** est un contrat de bail destiné à favoriser l'accession à la propriété de ménages en dissociant le foncier et le bâti. L'occupant devient propriétaire du bâti mais locataire du foncier. Une même logique devrait s'appliquer aux locaux d'activité avec un bail réel d'activité (BRA).

**CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE**

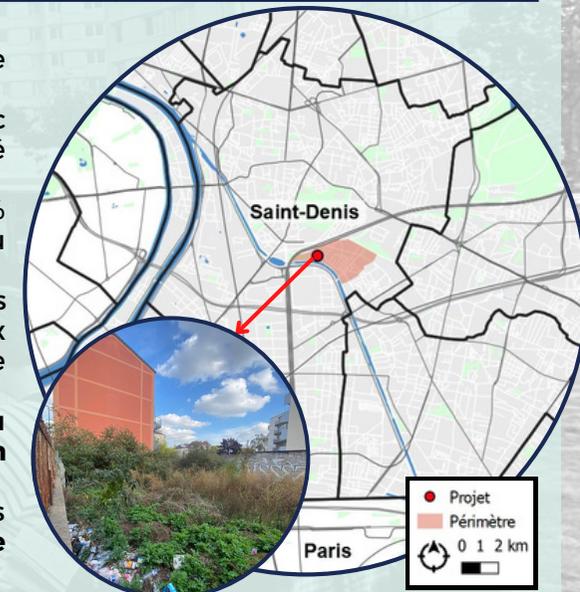
Saint-Denis, c'est :

- **Une ville jeune**, avec 47 % de moins de 25 ans
- **Une population en difficulté** avec 27,5 % sans activité professionnelle
- **Un taux de pauvreté** de 37 % contre 27,9 % sur l'ensemble du département

Nous avons observé des dissemblances entre les deux quartiers de notre périmètre d'étude initial, avec :

- **Bel-Air**, disposant d'un **tissu pavillonnaire** et d'une **population plus âgée**
- **Franc-Moisin**, caractérisé par ses **grands ensembles** et une **population davantage populaire**

Nous avons donc décidé de fixer un périmètre d'étude se définissant par une **cohérence sociodémographique et les ruptures structurelles existantes** (ex : l'autoroute A1), en nous focalisant sur le quartier de Bel-Air.

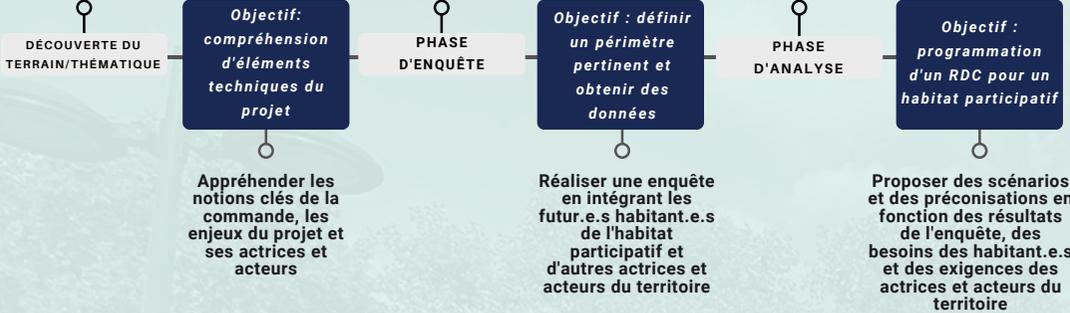


## MÉTHODOLOGIE

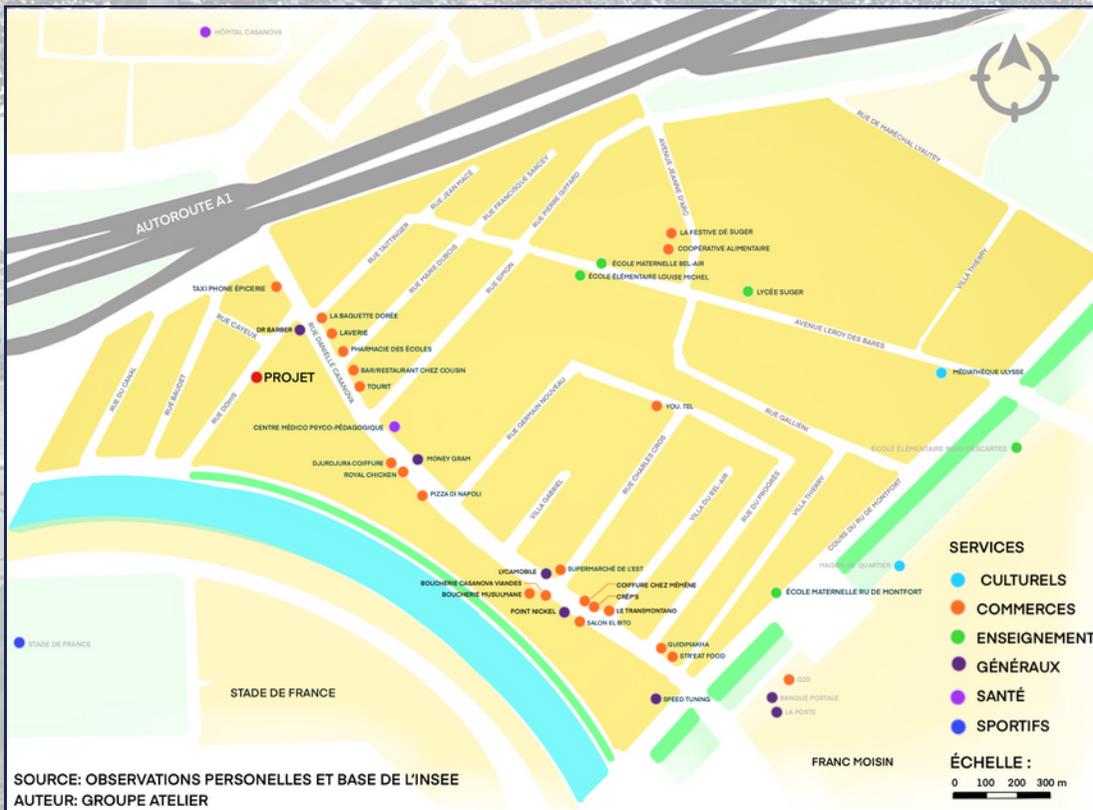
- Visites et présentations (CAHP-IDF, CAPS, Ville de Saint-Denis, Base commune)
- Observations
- Enquête documentaire

- Entretiens (Mieux Vivre à Bel Air, Service ESS de Plaine Commune)
- Questionnaire
- Atelier participatif
- Inventaire des services

- Analyse des résultats de l'enquête
- Matrice de décision
- Scénarios et préconisations d'activités



## ANALYSE DE L'OFFRE DE SERVICES



## ANALYSE DE LA DEMANDE : LE QUESTIONNAIRE

### Contexte :

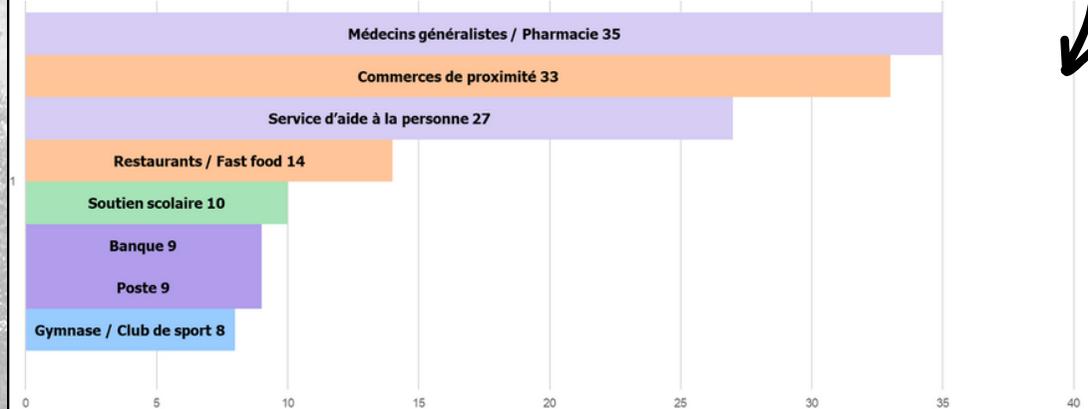
- Terrain d'enquête : Quartiers Bel Air, Franc Moisin et Stade de France
- Condition : Fréquenter au moins une fois par mois le terrain d'enquête
- Nombre de répondant.e.s : **73**
- Durée : **5 semaines**
- Diffusion : **numérique** et dans la **rue**

### Données clés :

- **Majorité de cadres (27 %)**
- **Familles avec enfants (26 couples avec enfants et 7 familles monoparentales)**
- **Une relative faible distance des services de proximité**
- **Une satisfaction globale de la distance pour s'y rendre**

Toutefois, les enquêté.e.s ont révélé le besoin de voir s'implanter certains types de services :

### UNE DEMANDE IMPORTANTE EN MÉDECINS, COMMERCES ET SERVICES D'AIDE À LA PERSONNE



### Associations :

- 50 ne s'y rendent pas
- 38 en aimeraient davantage

**Coworking** : réponses mitigées

**Investissement** dans la vie de quartier : réponses défavorables

### Conclusion de nos enquêtes :

L'offre de **commerces** se traduit par un **manque de diversité** (seulement un commerce de moyenne surface) et beaucoup d'**épiceries spécialisées**.

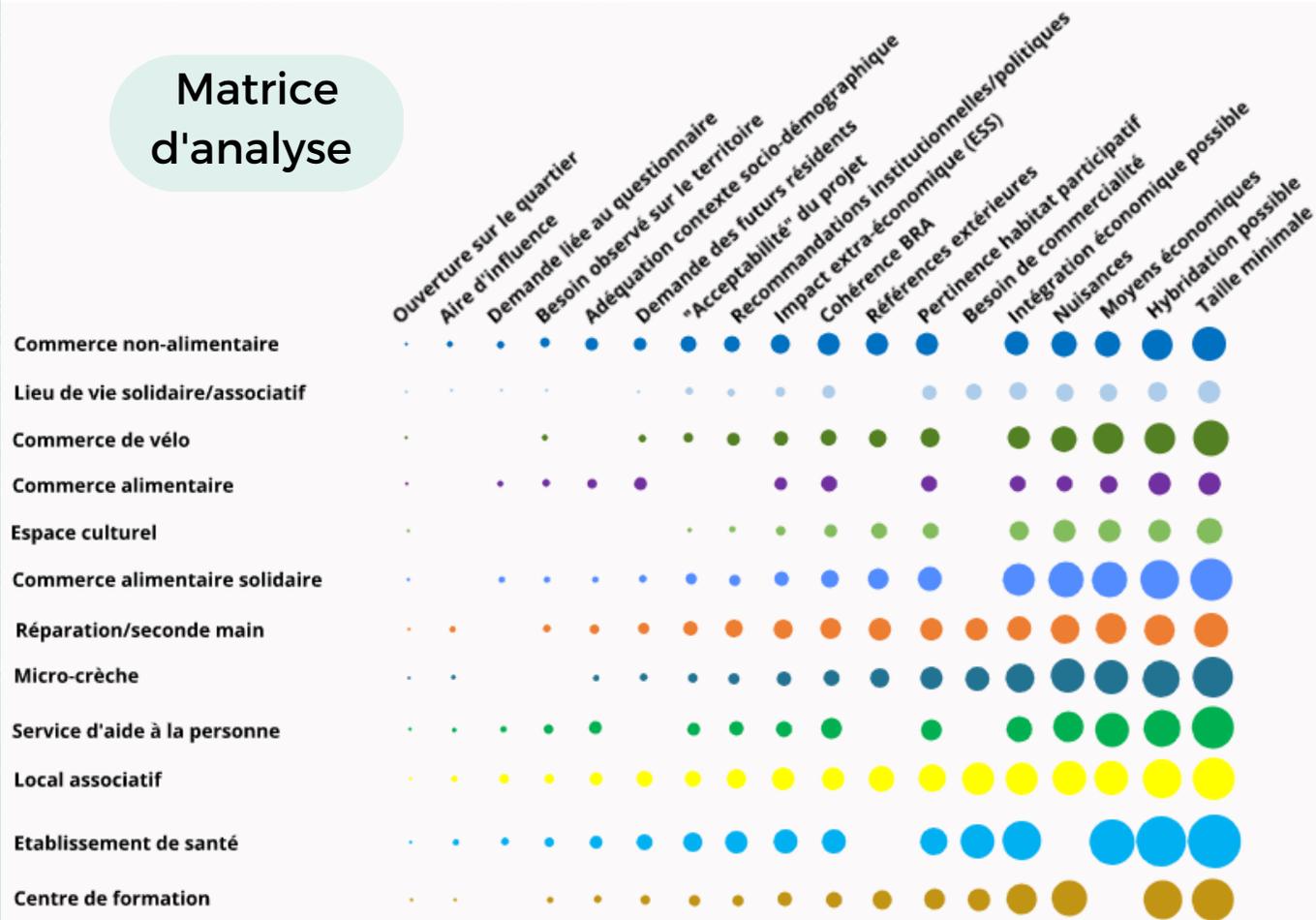
L'offre médicale se limite au **centre de santé communautaire** de Franc-Moisin, recevant beaucoup de public (notamment des personnes âgées), comme nous avons pu le constater lors de nos recherches documentaires et de nos enquêtes.

Question ouverte : un **sentiment d'enclavement** à Franc-Moisin depuis que la passerelle piétonne est fermée et l'autre passerelle difficilement praticable, ainsi que la **méconnaissance de Bel Air** pour ceux qui n'y résident pas.

# ÉLABORATION D'UN OUTIL D'AIDE À LA DÉCISION

- Des critères **sociaux, politiques, économiques et techniques** ainsi que des **catégories de services** ont été choisis à partir de nos enquêtes ainsi que de la typologie de la foncière solidaire Base Commune. Ces critères correspondent aux énoncés de la commande, au contexte territorial et aux habitant.e.s, ainsi que le montage du projet d'habitat participatif en BRS/BRA. Cette matrice servira d'appui lors de notre atelier participatif auprès des futur.e.s habitant.e.s.
- Certains critères sont, selon nous, primordiaux : l'**ouverture sur le quartier** (critère énoncé dans la commande), l'**absence de nuisances** (énoncé par les futur.e.s résident.e.s) et la **surface nécessaire** (selon les 150 m<sup>2</sup> disponibles).
- Les cercles **grossissent** dans la matrice lorsque le service est **entièrement en adéquation** avec le critère. Ils **ne grossissent pas** lorsque le service **correspond moyennement** au critère. L'absence de cercle représente la non adéquation au critère.
- Nous avons éliminé les services qui correspondaient le moins aux critères, tels que la logistique urbaine, les espaces artisanaux gérés, les ateliers de BTP, les espaces de coworking, les bureaux, etc.

## Matrice d'analyse



Réalisée par Groupe Atelier, 2023

Cette matrice nous donnant une idée plus claire des différentes possibilités, nous avons pu aboutir à **trois scénarios de programmation** envisageables, en fournissant nos **préconisations** pour la réalisation de chacun d'entre eux et des **exemples concrets** de projets similaires qui fonctionnent.



De manière générale, il nous semblerait pertinent de prévoir une **ouverture sur la rue Danielle Casanova** et, selon le type de programmation, la possibilité d'un **portage foncier de la part de la collectivité** (Plaine Commune) **ou d'une foncière**, telle que Base Commune, plutôt qu'une cession en BRA à l'utilisateur.





- **Demandes institutionnelles**, en lien avec le profil sociodémographique et urbain du quartier (jeunes foyers...)
- Modèle de la micro-crèche en ESS connu, **facilement applicable** et **cohérent** avec le BRA
- **Pas besoin d'ouverture** sur la rue Casanova, ni de visibilité



- Pas de préconisation liée au questionnaire (**pas de demande habitante ?**)
- Possible besoin d'**isolation phonique**
- Nécessité de lier l'**espace extérieur** de l'habitat à l'activité



- Norme de **7m2 par enfant** ou 5,5m2 en zone à forte densité de population
- **Espace extérieur nécessaire** de 15m2 pour la crèche
- **Sécurisation** particulière de la sortie de crèche, pour les familles



- **Crèche AGAPI, Baobab** 18ème arrondissement, Paris
- **Structure en ESS**, via le statut de SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif)



Source: site AGAPI

## Programmation hybride : local associatif / atelier de réparation



- **Ouverture sur le quartier** grâce aux activités
- Réponse au **profil socio-démographique du quartier**
- **Modèle connu** et validé institutionnellement (Plaine Commune)
- **Ancrage dans l'ESS** et adéquation avec le BRA



- Pas de retour positif de la population sondée.
- **Manque de visibilité/ commercialité** du local
- Nécessite d'envisager un **portage public**, au vu de la viabilité économique



- Viser des activités, **autres que le vélo**, au vu de la présence d'activités similaires sur le territoire
- Nécessité d'envisager l'**aménagement des espaces extérieurs** (locaux techniques, stockage...)



- **Atelier Solidaire de Saint-Ouen**, tiers-lieu associatif
- **Réparation et échange de savoir** (atelier bricolage via notamment un Fablab)
- Valeurs éducatives, sociales et écologiques en lien avec l'habitat participatif



Source: Xavier Remonjin



- Répond aux besoins du quartier : **manque de médecins**, besoin croissant car **pyramide des âges en sablier**
- Pas de nuisances pour les résident.e.s et riverain.e.s donc une **bonne acceptabilité**



- Difficulté à faire venir des médecins dans le quartier
- Ne **nécessite pas un montage en BRA**
- Les **médecins peuvent préférer un système classique** avec une possibilité de spéculation



- **Nécessite une politique publique** pour inciter les médecins à venir s'installer (portage par un bailleur public)
- Possibilité d'hybridation avec un service de soin à domicile et/ou d'aide à la personne



- **Centre médical Gaston Dourdin** à Saint Denis (334 m2, 4 médecins, 1 infirmier)
- Quartier relativement similaire socialement et économiquement
- **Portage et dispositifs incitatifs de l'EPT**



Source: Site de Plaine Commune Habitat