

Évènement de lancement du Labo de l'habitat des communes en Occitanie

16 septembre 2025



Compte rendu des ateliers

Atelier 1

**Quels besoins d'accompagnement des porteurs de projets
pour faciliter le développement d'habitats des communs ?**



Les grandes étapes de montage d'un projet d'habitat des communs

Phase 1 - Idée		
Etapes	Besoins	Acteurs
Déclic	Etre mis en lien avec d'autres porteurs de projet	Proches - amis - connaissances
Etudes documentaires	Témoignages	Accompagnateurs issus de l'expérience
Etats des lieux	Echange entre pairs	Experts de la silver eco (pour les seniors)
Etude de cas	Organisation de visites apprenantes	Labo des communs
Ecriture du projet	Répertoire des structures existantes pour consultation	La Rosée (tiers-lieux)
Visites de terrains	Se faire connaître des réseaux	
Participation forums - conférences		
S'inscrire au Labo de l'habitat des communs		
Définir le cadre du projet		
Identifier les besoins du territoire		
Motivation		
Réflexions critères d'évaluation		
Faisabilité budgétaire		
Faire réseau		
Formation		
Apprendre à connaître le collectif porteur		
Réflexion sur les valeurs du projets		

Phase 2 - Emergence		
Etapes	Besoins	Acteurs
Etude de marché	Identification des réseaux pertinents pour le projet	Accompagnateurs professionnels (ex : Ostalada)
Diagnostic des besoins du territoire	Mécénat de compétences	Outils Generacio
S'entourer d'experts	Trouver des modèles de gouvernance	Architecte
Anticiper les questions de pertes d'autonomie des habitants	Bénéficier d'un accompagnement stratégique	Les incubateurs ESS : Alter Incub, Première Brique, Parcours Adress
Monter le groupe	Trouver les bonnes expertises / formations	Le Labo de l'habitat des communs
Définir la raison d'être du projet / les valeurs	Identifier les bons retours d'expérience	Réseau HAPA
Mobiliser les acteurs du territoire		Réseau HPF
Plan d'investissement et d'exploitation		
Prospection foncière		
Echange avec les institutions (mairies, interco...)		

Phase 3 - Conception		
Etapes	Besoins	Acteurs
Choix juridique : écriture des statuts	Accompagnement juridique et financier	Bien Commun
Choix économique / gestion	Etude technico - structurelles	Avocats spécialisés
Choix du prêt bancaire	Validation du modèle économique	Réseau HPF
Demande de subventions	Organiser des ateliers sur la thématique	Banquiers
Etude de faisabilité		Elus, techniciens territoriaux
Choix foncier		Les Pas-sages
Modalités de mise en œuvre et calendrier		Incubateurs régionaux : Réalis
Poser les conditions de départ / arrivée		AGIRC ARRCO
Plan de travaux et prospection des artisans		
Communication - identité visuelle		
Définition des usages des espaces communs		

Phase 4 - Travaux		
Etapes	Besoins	Acteurs
Eco construction - ré emploi	Mieux connaître les aides de l'Etat et des organismes publics pour la rénovation - l'investissement travaux	Région Occitanie
Règles de vie	AGIRC ARRCO	ANAH
AMU		
Rencontre des acteurs		
Lien avec les futurs habitants		
Planning des travaux		
Choix des professionnels		
Suivi du chantier		
Contact entreprises BTP ESS / chantiers participatifs		
Animer équipe participative		
Assurance		
Pilotage chantier		
Suivi de la trésorerie		

Phase 5 - Installation		
Etapes	Besoins	Acteurs
Obligations légales - fiscales	Main d'œuvre	AGIRC ARRCO (déco intérieur)
Définition d'une charte de vie commune / modalités d'engagement	Camion	Cabinet RH
Gouvernance - Instances d'échanges	Financement	Bénévoles
Recrutement des habitants	Faire les bons choix	Familles, proches
Recrutement de l'animatrice.teur d'aide à la vie partagée	Connaissance du public	
Communication externe		
Evaluation	✦	
Célébrations		
Partage - retour d'expérience		

Phase 6 - Changement d'échelle		
Etapes	Besoins	Acteurs
"Noviciat" = période d'essai	Diversifier les publics	France Active : programme POLLEN ou DLA
Portes ouvertes / visites apprenantes	Faire connaître le projet	Presse
Créer des lieux de rencontres, d'échanges		Réseaux sociaux
Communiquer pour eissaimer		La Rosée (dispositif pour accompagner les tiers-lieux)
Partage des connaissances (mooc, etc.)		AGIRC ARRCO
Transmettre les outils créés, testés		
Evaluation du dispositif auprès des habitants		

Atelier 2

Comment intégrer tous les citoyens aux projets d'habitats des commons ?



Quelles actions concrètes mettre en place pour ne pas intégrer les futurs habitants au montage du projet d'habitat des comuns ?

Communication

- Ne pas ou mal communiquer
- Programmer une réunion d'info pour le lendemain
- Ne pas donner toutes les informations
- Utiliser un langage de spécialiste
- Monter le projet seul
- Manque de transparence (règles de vies, options payantes, etc.)
- Ne pas intégrer les personnes proches du projet d'habitat

Écoute

- Pas de démocratie
- Ne pas écouter les besoins des personnes
- Ne pas légitimer la parole des habitants
- Considérer comme les autres la parole des nouveaux
- Ne pas prendre en considération des besoins de compensations
- Ne pas aller vers les habitants isolés
- Ne pas prendre en compte les propositions des futurs habitants
- Ne pas faire de consultations auprès des habitants

Accessibilité

- Projet clivant (ex : réservé 51-60 ans)
- Ne pas mettre les infos en FALC (Facile à Lire et à Comprendre)
- Ne pas proposer d'accompagnement spécifique pour les personnes dépendantes et/ou vulnérables
- Faire de l'entre soi, consciemment ou pas
- Proposer un projet discriminant

Vie de groupe

- Mettre des règles d'intégration trop : restrictives, complexes, excluantes
- Sélection avec entretiens pour les habitants
- Imposer un couvre-feu après 21h (pas de musique, etc.)
- Mettre un chef insupportable
- Faire cohabiter des gens qui ne s'entendent pas
- Mettre en place des règles strictes par catégorie de population
- Aucune règle de vie au sein du groupe
- Pas d'espaces communs partagés
- Ne pas créer de liens
- Faire de l'humour mal placé

Attractivité

- Projet trop cher
- 10 étages sans ascenseur
- Une pièce unique avec dortoirs
- Moche
- Bord du périphérique, bord de décharge, etc.
- Des apparts bétonnés, sans balcon
- Aucun aménagement spécifique
- Proposer qu'un type de logement (T1 par exemple)
- Beaucoup de bruit
- Lieu difficile d'accès, isolé

Autre...

- Mettre un nom de partie politique au projet
- Être filmé en permanence (téléréalité)

Quelles actions concrètes mettre en place pour intégrer les futurs habitants au montage du projet d'habitat des communs ?

Communication

- Communiquer de façon organisée en interne et en externe
- Communiquer en amont du projet avec tous les acteurs sur le territoire
- Impliquer les habitants en amont du projet
- Rendre les informations accessibles
- Partir des besoins
- Participer à la montée en compétences de tous les habitants
- Communiquer : de manière transparente au bon moment, positivement, auprès des bonnes cibles

Accessibilité

- Proposer une offre financière avantageuse
- Diversifier l'offre (location, accession, T1, T4, etc.)
- Partager les ressources (machines à laver...) avec des espaces dédiés
- Proposer une aide aux démarches d'aides financières
- Permettre la diversité sociale et l'inclusivité

Vie de groupe

- Veiller à ce que les gens s'entendent bien : bien choisir, faire se rencontrer tout le monde avant engagement
- Définir un cadre et anticiper les cas particuliers (règles de gestion)
- Avoir une méthode pour harmoniser les futurs habitants (vivre ensemble)
- Bien accueillir : informer, intégrer, partager les règles
- Gouvernance partagée
- Privilégier la mixité
- Charte et règlement à définir en commun
- Espace partagé et géré collectivement
- Instance, commission
- Impliquer les acteurs du quartier dans leur ensemble (élus, etc.)

Attractivité

- Activer un réseau de professionnels pour travailler proche de l'habitat
- Programme architectural adapté et attractif (lieu, environnement...)
- Prendre en compte l'environnement

Atelier 3

**En tant que collectivité, comment impulser / favoriser
le montage de projets d'habitat des communs sur mon
territoire ?**



Facteurs de réussites pour impulser / favoriser un projet d'habitat des communes sur mon territoire

Concertation / Gouvernance

- Définir un chef d'orchestre du projet
- Définir une culture commune
- Un collectif engagé sur la durée
- Concertation à la genèse du projet
- S'appuyer sur une dynamique citoyenne
- Éléments de langage adapté aux différentes cibles

Volonté politique

- Portage politique fort
- Ténacité
- Authenticité des élus dans la démarche participative

Foncier

- Portage du foncier (EPF)
- Mise à disposition d'un lieu d'échange pour les acteurs d'un projet

Diagnostic

- Alignement entre les besoins du territoire et le projet
- Mise en œuvre d'un diagnostic territorial en amont des projets
- Valoriser les impacts locaux (emploi, etc.)

Ingénierie

- Mise à disposition d'ingénierie pour les élus, les agents et les porteurs de projets
- Faisabilité réglementaire, technique
- Avoir une bonne méthodologie de projet

Partenariat / réseau

- Un tampon entre l'ABF et le porteur de projet (commune, sous-préfecture...)
- Trouver des sources d'inspirations / Partage d'expériences
- Bien s'entourer

Financement

- Favoriser les Co financements
- Mise à disposition d'ingénierie financière pour les élus, les agents et les porteurs de projet



Difficultés pour impulser / favoriser un projet d'habitat des communs sur mon territoire

Ingénierie

- Manque de connaissances / compétences des techniciens et des élus sur les nouvelles formes d'habiter
- Instabilité des appuis techniques
- Méthodologies bancales
- Champ de compétences des collectivités sur le sujet dispersé entre les différents strats du mille-feuilles territoriale
- Manque d'analyse des besoins du territoire en amont des projets et donc risque d'inadéquation entre le projet et les besoins réels
- Durées des projets longues (motivation, turnover des équipes...)

Politique

- Projets connotés «de gauche»
- Stigmatisation d'un projet / d'un profil
- Peurs des élus
- Prise de risque face à l'innovation
- Calendrier électoral

Financement

- Définir les dépenses éligibles à des subventions
- Cloisonnement des dispositifs et des financements (séniors, public précaires, ...)
- Fléchage des financements
- Manque de financement pour l'ingénierie et l'investissement
- Instabilité des mesures financières, des appels à projet
- Coût de construction toujours avec des aléas
- Temps de l'acculturation à mettre de l'argent public dans des projets privés
- Variabilité des coûts du BTP

Partenariat / réseau

- Projets difficilement reproductibles car «uniques»
- Manque d'opérateurs sur la MOA et l'AMO
- ABF pas toujours coopératif
- Complexité du circuit et de l'articulation des acteurs
- Difficulté de coopération entre les acteurs

Communication / représentation

- Les représentations derrière les éléments de langage (ex : habitat «social»)
- Les représentations derrière certains publics (ex : habitat social)
- Crédibilité du/des porteur.s de projet
- Manque de charisme des porteurs de projet
- Gestion des «voisins récalcitrants»

Cadre réglementaire

- Cadre réglementaire complexes ou bloquants (ou inexistants)

Concertation / gouvernance

- Manque de pilotage clair et fédérateur

Foncier

- Difficile de trouver du foncier abordable et adéquat

Atelier 4

Comment le labo peut participer à l'accélération des projets d'habitats des communes en occitanie ?



Tempêtes d'idées

« Le Labo de l'habitat des communs en Occitanie me sera utile si ... »

Usage de la plateforme

- C'est simple d'utilisation
- Il est connu et reconnu sur le territoire
- Il est alimenté et mis à jour régulièrement
- Les acteurs, porteurs, collectivités, etc. sont actifs sur la plateforme

Territoire

- Il me permet d'anticiper et d'identifier les besoins des territoires
- Il recense les besoins de chaque porteur
- Il facilite l'accompagnement des communes (ingénierie à disposition)
- Il me permet de communiquer sur mes besoins, en tant que bailleur social

Ressources partagées

- Il partage des ressources / méthodologies pour nourrir le collectif
- Il met à disposition des modèles opérationnels juridiques, financiers et de gouvernance
- Il propose des modèles de dossiers de subventions
- Il diffuse les différents AAP ou AMI

Valorisation

- Il permet au grand public de mieux connaître les formes d'habiter autrement
- Il donne plus de visibilité aux porteurs de projets

Temps d'échanges / événements

- Il y a des temps forts en présentiel et en distanciel
- Il organise sur mon territoire, une rencontre de sensibilisation / médiation à l'habitat des communs
- Il propose des temps d'échanges entre pairs, régulièrement, sur des temps courts
- Il organise, finance et accompagne des visites apprenantes en milieu rural pour les élus, agents et habitants

Réseau / partenariat

- Il permet de créer des liens entre les initiatives
- Il permet aux différents acteurs engagés dans des projets d'habitat de se mettre en relation et faire réseau
- Il facilite l'identification des différents acteurs de l'écosystème
- Il facilite les liens avec les financeurs
- Il propose une cartographie des porteurs de projets et des acteurs

Autres services...

- Il propose un espace d'échange et de réflexion sur les enjeux de l'habitat, pour tous les acteurs de l'écosystème
- Il propose un espace d'entraide pour les porteurs de projets

Imaginons les futurs événements (présentiels) du Labo

	Evenement 1	Evenement 2	Evenement 3	Evenement 4
POUR QUI ? CIBLE	Elus / agents	Grand public	Acteurs de l'écosystème de l'habitat des communs	Porteurs de projets
QUOI ? FORME	Ateliers & visites	Ateliers "Conception de son habitat" & "Ou tu veux vivre" + Jeux, spectacles, art, culture	Forum ouvert	Journée participative autour des grandes étapes de création d'un projet d'habitat des communs
OU ? LIEU	23 Anères ou Lodève	Tiers-lieux avec différents grands espaces	Dans un habitat des communs existant	Toulouse ou Montpellier (facile d'accès), grands espaces modulables
QUAND ? PERIODE	Post électoral (temps 1 : juin 2026 / temps 2 : septembre 2026)	3 demies-journées échelonnées	2 événements régionaux / an (octobre et juin)	Octobre et avril
POUR QUOI ? OBJECTIFS / IMPACTS VISES	Permettre aux élus de se lancer dans un projet	Faire connaître les initiatives + Accompagner le changement d'imaginaire	Pour partager l'expérience aux différents stades du projet, notamment les phases de conception et de fonctionnement + Pour créer un réseau d'entraide de partage durable	Se repérer dans les différentes phases et acteurs du projet + Outiller le porteurs de projet en fonction de la phase de leur projet + Lever les freins des porteurs de projets + Mettre en commun toutes les ressources nécessaires à la réussite des projets
COMMENT ? PROGRAMME / INTERVENANTS	"Temps 1 : Infos / sensibilisation ==> 1/2 journée d'information ""Le rôle des communes et des EPCI dans les projets d'habitats coopératifs"" (la place des habitants, panorama des projets existants, ce que dit la loi, etc.) Temps 2 : Visite apprenante + atelier de co-développement + palette d'outils"	Témoignages en amont / Ateliers à l'échelle départemental ou d'un bassin de vie / Citoyens qui agissent / Faire émerger les envies de chacun (comment c'est chez toi + qu'est ce que tu aimes ou pas)	1/2 journée : retour d'expériences, ateliers, temps d'échanges codéveloppement, etc.	Sous forme de parcours ludique avec les différentes étapes d'un projet et différents intervenants tels que les investisseurs, les foncières, les collectivités, les entreprises, les professionnels du secteur, etc.

Pourquoi aurais-je envie d'utiliser la plateforme et d'y revenir ?

Fonctionnalités

- **Lettre d'info mensuelle** reprenant notamment les prochains événements de l'agenda partagé
- **Un forum** qui permet de trier par sujet (attention au travail de modération)
- Alerte mais pour les nouveaux événements et nouveaux projets
- Agenda partagé des événements avec un filtre par département

Services

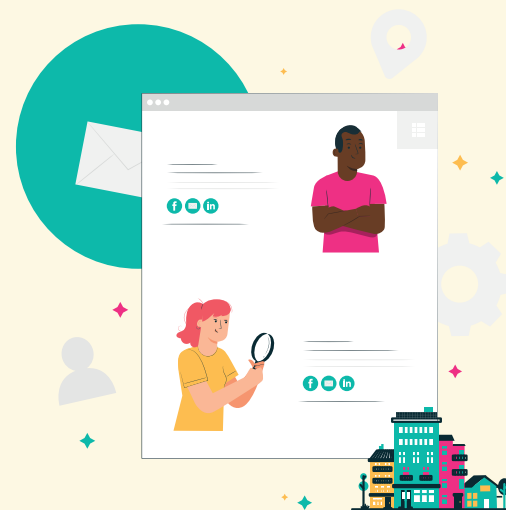
- **Mise en relation avec les financeurs**
- Référencement des APP / AML, fondations privés ...
- Matching porteurs de projet & Collectivités
- Mise en relation entre porteurs & coordination d'un réseau de partage d'expériences

Autres

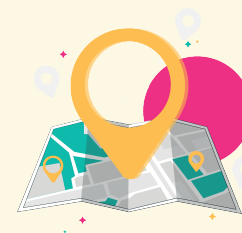
- Solutions d'accessibilité numérique visuelle, sonore pour s'adapter aux différents handicaps

Contenus

- Accès à des diagnostics de territoire pour nourrir le collectif
- Cartographie numérique dynamique
- Vidéo de présentation (porteur de projet, projet existant, territoire)
- **Boîte à outils classé en fonction de leurs usages**
- Témoignages et valorisation des projets
- Fonds d'articles sur les communs de l'habitat (appel à communication)
- MOOC en ligne
- Rubriques thématiques
- Liens avec d'autres plateformes (ex : Aides et Territoires)
- Accès à une documentation complète sur les demandes administratives et juridiques
- Répertoire des structures d'accompagnement classées en fonction du type de projets



Carte des contributions



CONTRIBUTIONS PLATFORME

- Partage de documents, ressources, créés par l'association (Esperluette)
- Référencement du projet sur la plateforme (Esperluette)
- Evènement portes ouvertes de notre habitat (Esperluette)
- Partager des AAP sur l'habitat, ou des études d'impact (M. Garcia)
- Partager les évènements et les diagnostics réalisés par Maison Artesage (N. Catalayud)
- Partager les podcasts des initiatives sur PETR Ariège (A-P. Beis)
- Référencer les projets que j'accompagne (P. Loiseau)
- Intégrer les projets existants sur la plateforme (C. Jeanblanc)

APPORT D'EXPERTISE

- Contribuer sur les questions de démocratie alimentaire liées aux communs de l'habitat à l'habitat des communs (F. Ortuno)
- Animer ateliers : «Prendre soin de l'humain dans un collectif» / Cercle de parole / Roue libre (S. Cazorla)
- Partager notre expérience de coopérative (S. Cazorla)
- Partager mon expérience (sensibilisation habitat et montage de projet d'habitat inclusif) (N. Catalayud)
- Partager mon expérience de montage de projet (A. Huitric)
- Partager mes compétences sur les financements européens et sur les projets communaux citoyens (A-P Beis)
- Apporter un témoignage sur une coopérative qui marche (A. Huitric)

COMMUNICATION

- Relayer les informations sur nos réseaux professionnels et personnels (M. Mengelle 3.14 Conception / M. Garcia / E. Vacher / C-M. Briant / P. Loiseau)

RÉSEAU

- Mise en relation avec l'écosystème (M. Garcia)
- Mettre en relation avec les élus locaux (PETR Ariège) et le Réseau des GALs Occitanie (A-P. Beis)

ÉVÈNEMENT PRÉSENTIEL

- Participer à l'organisation d'un évènement / animer (N. Catalayud)
- Accueillir un évènement d'info sur le territoire du PETR Ariège (A-P. Beis)
- Coconstruire une visite apprenante pour les élus (A-P. Beis)
- Participer à la coordination et à l'animation d'un évènement type «Journée participative : les étapes de ma création d'un projet d'habitat inclusif» (P. Loiseau)
- Participer ou accueillir des évènements du Labo (Petite capacité d'accueil) (C. Jeanblanc)



Vous n'étiez pas présents à cet atelier, mais vous avez envie de contribuer au projet du Labo ?
Contactez clementine.boiteau@cressoccitanie.org