

Fiche 8 : La participation dans la création du logement

8.1 Pourquoi ?

Le CLTB essaie avant tout d'impliquer les futurs habitants dans le projet en leur accordant un rôle central dans la création de leur logement. Puisque le CLTB est tenu de suivre les réglementations relatives aux marchés publics, nous avons élaboré au sein de cette structure rigide un cadre propre afin de donner le plus de place possible aux futurs habitants dans la procédure.

Dans la plupart des cas, ce n'est pas le CLTB qui est maître d'ouvrage. Nous travaillons avec d'autres partenaires, comme le Fonds du Logement. Cela constitue une barrière supplémentaire entre les souhaits des habitants et le projet final, dont nous avons tenu compte dans la mise en place d'une procédure participative.

Il n'est pas possible d'inclure cette dimension participative dans tous les projets (par exemple lorsque le CLTB achète un bâtiment ou lorsque le planning trop serré ne le permet pas). Cependant, inclure un volet participatif dans la première phase du projet constitue une bonne base pour l'évolution du projet : le suivi du chantier, l'utilisation du bâtiment après emménagement et le suivi d'éventuels problèmes techniques liés au chantier.

L'ambition des paragraphes qui vont suivre n'est pas de proposer une « participation en kit »² mais bien d'ouvrir des perspectives et d'illustrer des manières possibles de matérialiser la dimension participative des projets développés dans le cadre du modèle CLT. Il s'agit de donner à voir des expériences concrètes comme base de réflexion pour créer une dynamique propre à chaque projet compte tenu de ses spécificités et des acteurs qui l'animent. En ce sens, l'échange de pratiques est un élément à favoriser afin de garder la mémoire de l'éventail des possibilités qui s'offrent aux porteurs de projets, mais aussi pour partager les difficultés rencontrées et constituer un espace de soutien.

Cet outil s'inscrit dans la lignée de l'expérience pilote du groupe d'épargne collective et solidaire « L'Espoir » - ayant permis à quatorze familles d'accéder à la propriété à Molenbeek - au sein de laquelle le processus participatif a été éprouvé pour la première fois. Il a ensuite été enrichi et réadapté au contexte spécifique du CLTB à travers les groupes projet « Le Nid » (rénovation de sept logements à Anderlecht et accession à la propriété dans le cadre d'un CLT) et « Arc-en-Ciel » (construction d'une trentaine d'appartements et d'un espace communautaire à Molenbeek).

Trop souvent la « participation » se résume à une simple « consultation » où les espaces de dialogue ouverts se limitent à une fonction de « défouloir » tant et si bien qu'une forme de désillusion s'est installée face à cette « participation » superficielle. Pour reprendre l'expression de la sociologue Sandrine Rui, la participation se limite généralement à « donner le change » plutôt qu'à « changer la donne » véritablement³.

Dans le cadre du CLT, les protagonistes sont convaincus des apports de l'intelligence collective et font le pari qu'une réelle prise en compte des demandes et souhaits des personnes qui sont les plus à

² Bonaccorci Julia et Nonjon Magali, « La participation en kit » : l'horizon funèbre de l'idéal participatif ?, *Quaderni*, n°79, automne 2012.

³ Rui Sandrine, Changer la donne ou donner le change ? in *Economie et Humanisme*, n°382, octobre 2007.

même de savoir ce dont elles ont besoin garantira le bon fonctionnement de la copropriété future. Le fait que les familles prennent part à toute la réflexion en amont à travers les ateliers d'architecture notamment, les amène à mieux connaître leur bâtiment et à adopter les usages nécessaires pour son bon fonctionnement. Cet apprentissage est également bénéfique au niveau personnel pour grand nombre de participants.

8.2 La procédure d'attribution et le rôle du cahier de recommandations

Le CLTB, comme asbl subventionnée par les pouvoirs publics, est visé par la loi sur les marchés publics. Il doit s'inscrire dans une procédure visant à permettre la concurrence. Ainsi, un marché public doit être organisé pour déterminer les bureaux d'architecture et les entrepreneurs qui réaliseront les opérations.

De manière simplifiée,

Le CLTB - ou le maître d'ouvrage avec qui il collabore - rédige un cahier des charges. Ce « cahier spécial des charges » précise les modalités du marché, le programme, les critères de qualité et les critères d'attribution. Les architectes (éventuellement en lien avec les entrepreneurs en fonction de la procédure choisie) ont quelques mois pour introduire une esquisse. Ensuite, la proposition répondant le mieux aux critères établis par le cahier de charges est sélectionnée. Ce plan sera exécuté, moyennant quelques adaptations où il convient. Cette procédure laisse donc peu de place à un contact direct entre les « soumissionnaires » et les futurs habitants.

Afin de garantir que les « soumissionnaires » intègrent au mieux les souhaits des futurs habitants, le CLTB a imaginé la constitution d'un « cahier de recommandations ». Ces recommandations seront par la suite intégrées dans le cahier des charges.

Ce « cahier de recommandations » regroupe sous forme de recommandations les éléments spécifiques que chaque groupe-projet souhaite voir réaliser pour son programme architectural ainsi que des souhaits d'ordre privé correspondant aux logements. Il vise à « personnaliser » le projet aux besoins de ses futurs usagers.

Ce « cahier de recommandations » prend forme à travers plusieurs ateliers d'architecture, que nous décrivons ci-dessous. Afin de construire ce document, plusieurs tâches doivent être réalisées. Suite à chaque atelier d'architecture, un procès-verbal doit être rédigé mettant l'accent sur les « citations » et réactions spontanées des familles. Des photos des rencontres doivent être prises afin de garder la mémoire de la dynamique collective et d'humaniser le cahier de recommandations. Dans la même logique, des « portraits » d'habitants peuvent être réalisés pour donner à voir aux bureaux d'architecture les familles pour lesquelles ils vont travailler et un aperçu de leur parcours.

Toutes ces tâches peuvent être assurées par l'association qui accompagne le groupe-projet, des membres du groupe ou encore un stagiaire, un étudiant en architecture, voire les membres de l'équipe CLTB. Pour chaque projet, les partenaires définissent les responsabilités et rôles de chacun pour la construction de cet outil. Les ateliers sont supervisés par un architecte de l'équipe CLTB et/ou d'une organisation partenaire. Celui-ci va également s'assurer que les recommandations soient bien reprises dans le cahier spécial des charges d'adjudication.

Le cahier de recommandations, fruit des ateliers participatifs d'architecture, doit être remis au CLTB qui doit assurer, en collaboration avec ses partenaires, la reprise des demandes des familles dans le cahier spécial des charges d'appel d'offre. Les besoins des familles seront retranscrits clairement dans un programme (nombre de logement, typologie, équipements, description des logements) auquel les soumissionnaires devront impérativement répondre. Le cahier des recommandations sera joint à titre informatif au cahier spécial des charges parmi les annexes et les recommandations principales seront intégrées dans le cahier de charges en tant que tel.

À titre d'exemple, dans le cadre du projet pilote « L'Espoir », les familles avaient pointé dans leurs recommandations l'importance d'avoir des logements lumineux, un espace extérieur, des équipements permettant de réduire les consommations d'énergie ou encore la volonté d'avoir « des petites maisons sous un même toit » par exemple. Ils ont obtenu des logements traversants laissant la lumière se diffuser au maximum dans les appartements, des balcons ou jardins privatifs pour chaque logement, un bâtiment respectant les standards du « passif » et des duplex pour respecter l'image des « petites maisons ». On peut donc affirmer que le cahier de recommandations a eu un impact réel sur les propositions des bureaux d'architecture et le choix des familles a été respecté par le Fonds du logement qui était maître d'ouvrage pour ce projet.

Pour en savoir plus :

- Cahier de recommandations « Le Nid »
- Cahier de recommandations « Arc-en-Ciel »
- Cahier des charges « Le Nid »
- Cahier des charges « Arc-en-Ciel »

8.3 Les ateliers d'architecture

À partir du moment où le groupe projet est concrètement constitué, qu'il a choisi un nom et qu'il a pu déterminer ses règles de fonctionnement, les ateliers d'architecture peuvent commencer.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, le CLTB croit aux vertus de la participation citoyenne. C'est pourquoi il a développé un processus spécifique pour que l'ensemble des acteurs du groupe soient impliqués, concernés et coresponsables du devenir du projet. Cette volonté se traduit tout au long des expériences développées par le CLT et démarre à travers les ateliers d'architecture. Ces ateliers sont impulsés par le CLTB (via le chargé de projet), en étroite collaboration avec les associations partenaires et le comité de suivi (une fois que celui-ci est élu par les familles).

Afin de favoriser la prise de parole de tous, le travail en sous-groupes puis des restitutions en plénière sont intéressantes. Il est également important de s'adapter au groupe en fonction des besoins plus ou moins grands en matière d'accompagnement (visites, séances d'information, solliciter les familles pour qu'elles puissent transmettre leurs connaissances au sein du groupe et apprendre des autres, etc.).

Pour faciliter la communication entre partenaires, il peut être intéressant de prévoir à l'avance un endroit où tous les supports et résultats des ateliers (reportages photo, articles, outils, etc.) sont

réunis pour que chacun puisse mesurer l'avancement du projet, voire utiliser les documents pour une communication interne.

Chaque atelier est préparé en amont lors de la réunion de partenariat. La répartition des tâches pour l'envoi des invitations, l'animation de l'atelier, les supports prévus, etc. est décidée au sein de chaque groupe-projet.

Pendant la période où le CLTB et les associations partenaires organisent les ateliers, il est tout à fait possible que l'organisation du groupe-projet nécessite en parallèle des assemblées générales classiques. Celles-ci peuvent dans certains cas être combinées avec les ateliers mais elles devront parfois faire l'objet de réunions séparées.

L'accompagnement des ateliers d'architecture nécessite la présence d'un architecte, ou du moins d'une personne ayant assez de connaissances du thème abordé. C'est pourquoi le CLTB fait en sorte que, pour chacun de ses projets, l'association partenaire impliquée ait également un architecte à disposition dans son équipe. Cet architecte suit l'ensemble des ateliers d'architecture et est par la suite également impliqué dans l'accompagnement des familles pour le choix du projet.

Il est également important de prévoir dans le processus des ateliers d'architecture des animations pour les jeunes et les enfants faisant partie des ménages du groupe-projet, afin de les inclure dès le début dans le projet.

Il peut également être intéressant de collaborer avec des étudiants en architecture. Pour ses deux projets pilotes, le CLTB a par exemple fait appel à des étudiants d'une école d'architecture bruxelloise, qui ont pu participer aux ateliers et qui ont par ailleurs choisi un projet du CLTB comme sujet de mémoire. Ils ont porté main-forte à l'organisation pratique des ateliers et dans la rédaction des comptes-rendus. Sur base des recommandations du groupe, ils ont eux-mêmes fait une proposition de projet. Les plans et la maquette réalisés ont pu être utilisés pour alimenter par la suite les réflexions du groupe.

Parfois, il peut être utile d'inviter des personnes extérieures au projet (ou issues d'autres groupes-projets) et spécialistes dans une thématique à aborder. Pour le projet « Le Nid », des membres du groupe « L'Espoir » et « Arc-en-Ciel » ont partagé leurs expériences lors du deuxième atelier d'architecture.

Pour décrire une façon possible d'organiser cette phase du projet dont l'aboutissement final est le choix de l'architecte, nous allons présenter les ateliers d'architecture tels qu'ils ont été menés dans les projets pilotes « Le Nid » et « Arc-en-Ciel » (atelier par atelier). Les durées des ateliers sont données à titre indicatif et dépendent de la taille du groupe-projet. L'articulation entre les différents types de rencontres que sont les ateliers d'architecture et les assemblées générales dépendra des nécessités et contraintes propres à chaque projet.

Il existe une logique dans l'ordre des ateliers, allant du général (le quartier) au spécifique (le logement, la (co-)propriété. Chaque atelier se base sur le précédent et se construit en fonction de ce qui a été dit dans les ateliers précédents.

Ligne du temps assemblées générales – ateliers d'architecture (*en construction*)

Il faut prévoir entre 3 et 6 mois pour ce processus (en fonction des exigences du planning propre à chaque projet). Idéalement, il est intéressant de tendre vers un rythme d'un atelier d'architecture toutes les trois semaines et d'une assemblée générale tous les deux ou trois mois.

Pour en savoir plus :

- Fil rouge des ateliers « Arc-en-Ciel »
- Projet des étudiants d'architecture pour les familles du groupe-projet « Arc-en-Ciel »
- Film « Arc-en-Ciel »

ATELIER N°1 « À LA DECOUVERTE DE MON QUARTIER » : 1 JOURNÉE

Objectifs de l'atelier	Supports	Tâches
<p>Découvrir ou redécouvrir collectivement le quartier dans lequel le projet s'inscrit</p> <p>Partager, échanger et confronter les ressentis des participants sur leur futur cadre de vie</p> <p>Identifier les forces et faiblesses du quartier</p> <p>Faire connaissance, amorcer une cohésion de groupe entre les futurs copropriétaires</p>	<p>Plans du quartier</p> <p>Images du quartier</p> <p>Appareil photos et bloc-notes</p> <p>Blocs de frigolite pour le sous-groupe « enfants »</p> <p>Projecteur</p>	<p>Envoyer les invitations aux familles (enfants et parents)</p> <p>Trouver un espace accueillant pour l'auberge espagnole/un moment convivial lors du déjeuner</p> <p>Repérer en amont quelques endroits intéressants dans le quartier / personnes ressources à rencontrer</p> <p>Avoir les clefs du terrain/bâtiment pour que les familles puissent le situer dans leur futur quartier</p> <p>Préparer un support pour les familles (lors de la balade comme pour la restitution plénière ensuite)</p> <p>Constituer des sous-groupes pour la promenade</p> <p>Feuille de présence</p> <p>Prise de notes (réactions spontanées des participants, citations...) et de photos pour le cahier de recommandations et la suite des ateliers</p> <p>Gestion du temps</p> <p>Évaluation de l'atelier</p>



Nous attirons votre attention sur la possibilité de prévoir un sous-groupe spécifique pour les « jeunes » et une activité ludique pour les « enfants ». Pour les groupes « Le Nid » et « Arc-en-Ciel », des bénévoles du CLTB ont organisé un atelier spécifique pour les enfants qui ont ainsi pu imaginer eux aussi leur quartier idéal à partir de blocs de frigolite (voir illustration). Ils ont pu rester au chaud et permettre à leurs parents de participer à la visite de quartier en toute sérénité, tout en commençant à s'impliquer dans le projet.

Pour en savoir plus :

- Matériel utilisé pour cet atelier dans le cadre du projet « Arc-en-Ciel ».
- Matériel utilisé pour cet atelier dans le cadre du projet « Le Nid ».

ATELIER N°2 « INTRODUCTION AU VOCABULAIRE ARCHITECTURAL » (1 SOIRÉE)

Objectifs de l'atelier	Supports	Tâches
Sensibiliser les familles au vocabulaire architectural	Intervention d'un architecte / support pour la présentation	Envoyer les invitations aux familles
Familiariser les familles à des thèmes qui sont importants pour l'élaboration d'un programme architectural	Projecteur	Préparer en amont la présentation avec la personne de ressource (ex un architecte) Les projets présentés doivent alimenter la réflexion et s'inscrire dans la continuité de l'atelier 1 (à personnaliser en fonction des réactions qui ont déjà émergé dans le groupe.)
Ouvrir la réflexion sur les spécificités d'un habitat collectif	Espace de réunion où toutes les familles peuvent s'asseoir et observer l'écran sur lequel la présentation est projetée	Feuille de présence
Permettre aux familles d'identifier les différents acteurs d'un projet et leurs missions		Prise de notes et de photos pour le cahier de recommandations
Connaissance du vocabulaire architectural		Gestion du temps
		Évaluation de l'atelier ?

Pendant les ateliers tous les acteurs sont mis à contribution : les familles réfléchissent collectivement, les associations partenaires et le CLTB assurent l'animation, le bon déroulement de l'atelier et sont attentifs aux réactions des familles qu'ils consignent. Les notes de tous les intervenants sont réunies au fur et à mesure des ateliers et contribuent à l'avancement du cahier de recommandations. Croiser les regards et rassembler les notes d'un maximum de participants permet de tendre vers plus d'objectivité.

Pour en savoir plus :

- Exemple d'une présentation utilisée par le projet « Arc-en-Ciel »
- Exemple d'évaluation

ATELIER N°3 « VISITE DE PROJETS COLLECTIFS D'HABITAT » (1 JOURNÉE)

Objectifs de l'atelier	Supports	Tâches
<p>Visiter des immeubles d'habitat collectif afin de visualiser les réponses et variations architecturales possibles</p> <p>Visiter différentes typologies de logements pour comprendre la matérialisation concrète des intentions des architectes</p> <p>Echanger avec des architectes et porteurs de projet pour poursuivre l'initiation au vocabulaire architectural</p> <p>Faire connaissance au sein du groupe</p> <p>Mise en réseau de projets intéressants</p>	<p>Location d'un bus ?</p> <p>Plan avec le trajet réalisé lors des visites</p> <p>Description des projets qui vont être visités (introduction donnée lors du trajet)</p> <p>Avoir en tête les réactions et questionnements qui ont émergé lors de l'atelier précédent</p> <p>Avoir un espace pour le « débriefing » suite aux différentes visites</p>	<p>Inviter les familles</p> <p>En amont, sélectionner des projets intéressants à visiter (en lien avec ateliers précédents 1 & 2) et les personnes ressource pour les expliquer sur place</p> <p>Préparer un support pour la restitution collective de fin de journée</p> <p>Feuille de présence</p> <p>Prise de notes et de photos pour le cahier de recommandations</p> <p>Gestion du temps</p> <p>Evaluation de l'atelier ?</p> <p>Consignes à donner aux familles pour l'atelier suivant (leur demander de préparer le support de leur choix : textes, dessin, collage, maquette, etc. pour présenter au groupe leur « logement idéal »)</p>

Pour clôturer les visites, un débriefing peut être prévu. Pour le groupe-projet « Arc-en-Ciel », nous avons demandé aux familles d'identifier ce qu'ils ont trouvé chouette / pas chouette et les éventuelles questions en suspens à traiter par la suite.

Pour en savoir plus :

- Exemple de débriefing « Arc-en-Ciel »
- Exemple d'évaluation de l'atelier

ATELIER N°4 « MON LOGEMENT IDÉAL » (1 SOIRÉE)

Objectifs de l'atelier	Supports	Tâches
Identifier les besoins et aspirations de chacun à partir des présentations des familles Permettre à chaque famille d'exprimer ses idées, envies et les discuter avec l'ensemble du groupe Renforcer la cohésion du groupe et l'interconnaissance Faire apparaître les questionnements qui subsistent suite aux précédents ateliers	Une salle permettant les interactions Présentations préparées par les familles	Envoyer les invitations aux familles Prendre des notes et des photos pour le cahier de recommandations Garder les supports préparés par les familles (indiquer la date et leur nom pour mémoire) Feuille de présence Gestion du temps Évaluation de l'atelier ?

Cet atelier est très important pour la vie du groupe projet et permet pour la première fois d'aborder l'intimité, la cellule du logement. Il est essentiel de permettre à tous de s'exprimer et d'être reconnu au sein du groupe. Cet atelier met également l'accent sur l'aspect familial du projet d'achat et les supports peuvent être construits collectivement (collages, dessins des enfants, confection de maquettes, etc.).

Pour en savoir plus :

Exemple de « logement idéal « Le Nid » et « Arc-en-Ciel »

ATELIER N°5 « VIVRE ENSEMBLE » (1 SOIRÉE)

Objectifs de l'atelier	Supports	Tâches
Réfléchir collectivement aux spécificités de l'habitat collectif	Présentation visuelle (vidéo, images ... pour donner des idées de ce que le « vivre ensemble » peut être	Envoyer les invitations aux familles (+ jeunes)
Préciser ce que le groupe souhaite ou non faire ensemble		Préparer en amont un support pour l'animation de l'atelier et personnalisé par rapport aux ateliers précédents et au groupe
Réfléchir à la traduction concrète et spatiale des volontés du groupe pour le programme architectural	Intervention de personnes ressource, témoignages d'habitants/usagers d'espaces collectifs	Prendre contact avec des personnes ressource
Préparation de la gestion des espaces communs et de la copropriété	Présence d'un architecte pour interagir avec les familles sur la traduction spatiale de leurs envies collectives	Constituer des sous-groupes de travail dont un spécifique pour les jeunes
Mise en réseau		Prendre des notes et des photos pour le cahier de recommandations
		Feuille de présence
		Gestion du temps
		Évaluation de l'atelier ?
		Distribuer le questionnaire individuel aux familles et éventuellement aider à le remplir. Donner un délai clair pour le remplir.

Le logement idéal pour la plupart des personnes - et donc aussi des candidats propriétaires CLT - reste une maison avec jardin. Les habitations communautaires sont souvent perçues comme une source de problèmes. Dans des projets d'habitat collectif, il faut - qu'on le veuille ou non - apprendre à vivre ensemble. Les « contraintes » peuvent être atténuées au niveau architectural, en anticipant certains éléments dans les recommandations (isolation acoustique, etc.). Il ne faut cependant pas perdre de vue que vivre ensemble peut également être une source de richesse, offrant notamment la possibilité de mutualiser des espaces, des compétences et des équipements.

L'objet de cet atelier est d'aborder les usages de l'habitat et les envies (ou non) de partager des choses ensemble. D'un jardin aux machines à laver, d'un simple couloir à une pièce communautaire, beaucoup de configurations peuvent être imaginées. Elles ont un impact sur la définition du programme architectural. C'est pourquoi cet atelier a été imaginé afin de penser les espaces pour que le groupe puisse se réunir et faire des activités si les familles le souhaitent. Au-delà de cet aspect matériel et technique, il s'agit de montrer aux familles que le vivre ensemble peut leur apporter beaucoup notamment par l'échange de services et favoriser la solidarité au sein du groupe projet.

Le témoignage d'usagers d'espaces collectifs/partagés lors de l'AG ou à l'occasion d'une visite (ex. visite du projet Brutopia avec le groupe projet « Le Nid » et « Arc-en-Ciel ») est sans doute l'élément le plus intéressant pour permettre le partage d'expériences et les familles sont alors plus à l'aise pour

poser des questions à des personnes qui, comme elles, ont mené à bien un projet et ont pu avoir des difficultés.

À plus long terme, la volonté du CLTB est de développer un réseau d'échange entre groupes-projets. Les habitants des opérations pilote pourront ainsi accompagner ceux des futures opérations, à partir de leur propre expérience.

Pendant la durée de cet atelier, les familles sont invitées à répondre à un questionnaire individuel sur leurs besoins et envies concernant leur propre logement et les espaces communs, afin de préciser le programme architectural.

Pour en savoir plus :

- Exemple de présentation du 'vivre ensemble pour « Le Nid » et « Arc-en-Ciel »
- Exemple de questionnaire individuel en préparation de l'atelier suivant

ATELIER N°6 « VALIDATION COLLECTIVE DES RECOMMANDATIONS » (1 SOIRÉE)

Objectifs de l'atelier	Supports	Tâches
Faire le « bilan » des ateliers d'architecture	Citations et remarques fortes entendues lors des ateliers précédents	Envoyer les invitations aux familles
Mesurer et prendre conscience du chemin parcouru ensemble	Affiches pour écrire visiblement les recommandations validées collectivement (par exemple autour de thématiques)	Préparer des supports pour l'animation de cet atelier
Valider collectivement les recommandations pour le cahier de recommandations ou le programme architecturale à insérer dans le cahier spécial des charges)	Projet(s) présentés par le stagiaire architecte (maquettes)	Organiser un moment convivial à l'issue de l'atelier ?
Présenter une réponse architecturale possible aux familles à travers le projet du stagiaire architecte		Prendre des notes et des photos
		Feuille de présence
		Gestion du temps
		Evaluation de l'atelier ?

Cet atelier marque la fin d'une « étape » dans l'évolution du projet. Les familles doivent se mettre d'accord sur les recommandations partagées collectivement.

Pour le groupe « Arc-en-Ciel » par exemple, l'équipe CLTB avait récolté des citations significatives entendues pendant les ateliers. Les familles et accompagnateurs devaient piocher chacun à leur tour une citation dans un casque de chantier. Une discussion collective permettait alors de conclure si cette recommandation pouvait être rapportée dans le cahier de recommandations ou non et d'adapter la formulation si nécessaire.

Remarque : Si un stagiaire architecte a accompagné le groupe, cet atelier peut être l'occasion qu'il présente son projet aux familles afin qu'elles puissent se représenter une façon possible de traduire leurs recommandations en programme architectural. Cet échange permet de préparer la suite du processus.

ATELIER COMPLÉMENTAIRE : LA PROCÉDURE DE MARCHÉ PUBLIC, MONTAGE FINANCIER ET PROJET

Afin que les familles puissent comprendre et s'approprier le montage de leur projet, une information spécifique peut être organisée sur la procédure de marché public (marché de service, marché travaux ou marché combiné, délais ...) et le cahier de charges du projet. Lors de cette présentation, une attention particulière est donnée aux éléments qui concernent directement le projet : les objectifs architecturaux, les critères de sélection qualitative, les critères de sélection d'attribution, le budget. Ce cahier de charges est présenté et remis aux familles pour lecture et un second moment peut être organisé pour répondre aux interrogations qui persistent. Suite à ces moments de concertation, le cahier de charges d'appel d'offre peut être finalisé et publié.

D'autres séances spécifiques seront organisées pour informer les familles sur la procédure d'analyses des offres et de l'attribution du marché et de quelle manière ils pourront concrètement participer au choix du meilleur projet. Il est attendu que les associations assureront l'accompagnement des familles pendant toute la phase d'analyse en coordination avec le CLT.

D'autres séances spécifiques peuvent être envisagées selon les besoins du projet.

Pour en savoir plus :

- Présentation du marché public « Arc-en-Ciel »
- Cahier des charges « Arc-en-Ciel »

8.4 Du cahier de recommandations aux choix de l'architecte

8.4.1 Cahier des charges d'appel d'offre et lancement du marché

À partir du cahier de recommandations issu des ateliers participatifs d'architecture, le CLT en collaboration avec les associations partenaires, veille à ce que les principaux éléments énoncés par les familles soient repris dans le cahier spécial des charges. Ce document règlemente les modalités du marché, précise le programme et les éléments qui seront évalués pour le choix des projets.

Durant les négociations avec le maître d'ouvrage (si ce ne sont pas les familles constituées en société civile), un représentant des associations partenaires et du comité de suivi sont présents auprès du CLTB.

C'est le maître d'ouvrage qui lance le marché public. Dans un délai maximum de 3 mois, les soumissionnaires doivent adresser leurs candidatures et propositions.

8.4.2 Mise en place de groupes de travail pour l'analyse des offres

Lorsque le cahier de recommandations est entre les mains du maître d'ouvrage et que le marché est lancé, des groupes de travail thématiques peuvent être mis en place, qui contribuent au bon déroulement de la phase d'analyses des offres et donnent les formations nécessaires. Ainsi pour le groupe projet « le Nid » et « Arc-en-Ciel », trois groupes thématiques (énergie, copropriété et quartier) sont formés et sont représentés par un ou deux référents, accompagnés par un architecte et un facilitateur issus d'une des organisations partenaires. Ensemble, ils analyseront les projets proposés par les différents soumissionnaires sous un des angles thématiques. Leur mission est de rechercher et de recueillir les ressources nécessaires pour pouvoir répondre aux questions des autres

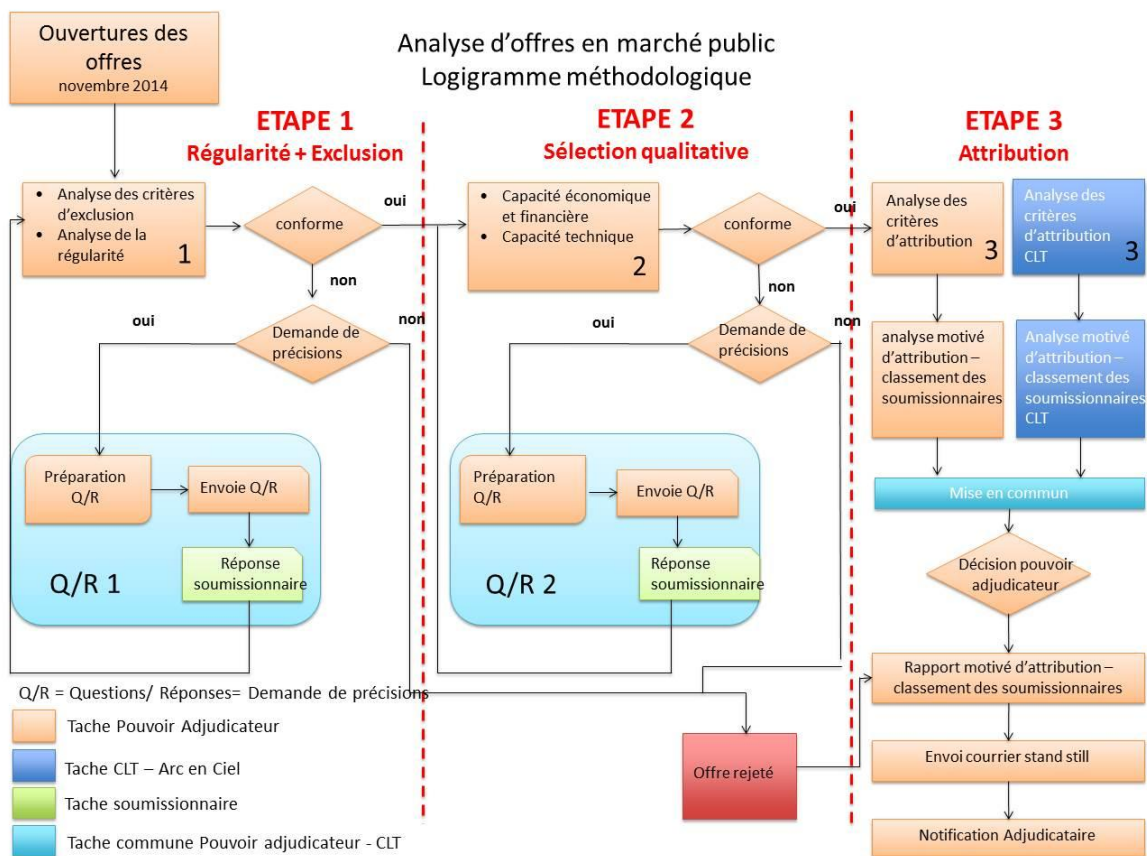
membres. Ils attireront également l'attention des autres membres sur des spécificités ou apporteront un regard critique sur les projets proposés.

Chaque groupe de travail peut prévoir des moments d'information (ex : passif, copropriété, ...), de formation (ex : lecture des plans) ou organiser des visites pour préparer le mieux possible les familles à la phase d'analyse des offres.

Pour en savoir plus :

Présentation organisation des groupes de travail « Arc-en-Ciel ».

8.4.3 Choix du projet



Afin de choisir le projet d'architecture, une grille d'évaluation adaptée doit être construite par les familles, en collaboration avec les associations. Il s'agit d'objectiver au maximum les critères d'évaluation. À chaque critère d'évaluation est lié un score maximum. Lors de l'évaluation, le score attribué à chaque critère devra être argumenté.

Dès la réception des offres, une phase intense débute pour les familles et les associations qui les encadrent. Les groupes de travail (énergie, copropriété et quartier) sont accompagnés par des membres des associations partenaires pour l'analyse des différentes offres. Chaque groupe analyse

l'intégralité des projets, dans l'espace où ils sont exposés. Les membres des associations partenaires expliquent les différents projets, les traduisent, les commentent et aident ainsi les familles à les évaluer. Si nécessaire, il faut organiser des réunions d'information pour répondre aux questionnements des familles, visiter d'autres projets (par exemple pour les familles du groupe « l'Espoir », il a fallu prévoir la visite de bâtiments en ossature bois), etc.

Les premières expériences pilote montrent qu'il faut prévoir un délai d'un mois pour que les ménages puissent exprimer leurs avis et choisir leur architecte.

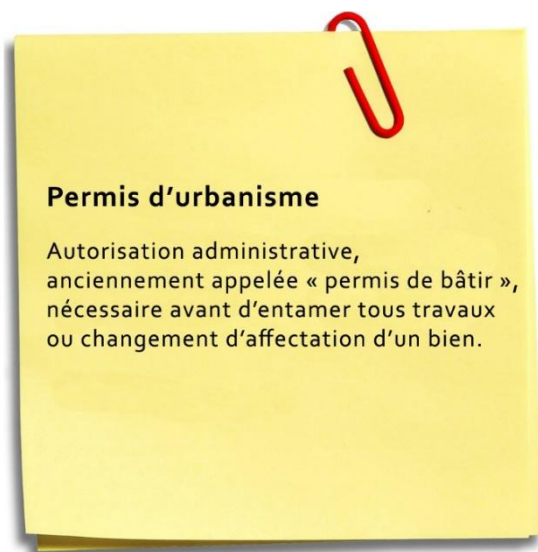
Tâches à réaliser

- Constitution des groupes de travail
- Moments de formation avec les différents groupes de travail, en préparation à l'analyse des offres (connaissance générale du thème, apprendre à lire un plan, comprendre les critères d'attribution, pouvoir utiliser la grille d'évaluation ...)
- Définir les critères d'attribution avec le groupe de travail
- Expliquer la manière de donner des points (critères d'attribution)
- Expliquer chaque projet en petits groupes (de travail) dans les locaux où sont exposés les projets (cela peut nécessiter plusieurs moments)
- Développer des outils de synthèse et de présentation des projets
- Assister aux présentations orales des bureaux d'études prévues par le Fonds du logement
- Organiser un moment de concertation pour présenter les trois projets présélectionnés et arriver à un choix définitif
- Faire les PV des rencontres, etc.

Pour en savoir plus :

- Exemple de grilles d'analyse « Le Nid » et « Arc-en-Ciel »
- Film *Comme un escargot* (projet « Le Nid »)

8.4.4 Permis d'urbanisme



Quand l'architecte est désigné, il va rédiger le dossier de permis d'urbanisme en concertation avec les familles et les associations pendant une période de 2 à 3 mois. Si nécessaire, il modifie ses plans, façades, coupes et aspects techniques). Cela se passe en concertation avec le maître d'ouvrage, l'ingénieur en stabilité et l'ingénieur « techniques spéciales », en tenant compte du budget à disposition.

La possibilité pour les familles d'apporter des modifications au plan dépendra du montage du projet. Dans le cas de figure du projet « Le Nid », les plans et les façades ont été modifiés en concertation avec les familles et les associations. De plus, chaque ménage a pu discuter avec l'architecte des adaptations possibles à son propre logement. Afin d'aider les familles dans le choix du système de ventilation, une réunion a été organisée avec les ingénieurs qui ont présenté les points forts et faibles de chaque option. Ensuite, l'architecte a présenté les plans modifiés lors de l'assemblée générale de l'association de fait. Après approbation des modifications par les familles, le permis d'urbanisme a pu être introduit.

Selon l'envergure du projet, une enquête publique et une réunion de commission de concertation peuvent être organisées par la Commune afin d'informer les riverains et recueillir leurs remarques.

Quand une telle procédure n'est pas nécessaire, un délai de 105 jours court. Si cela est nécessaire en revanche, le calendrier est le suivant : dépôt du permis d'urbanisme puis dans un délai de 30 jours un accusé de réception est envoyé. À partir de là, 20 jours après, l'enquête publique est lancée et dure une quinzaine de jours. La commission de concertation (qui regroupe l'architecte et toutes les autorités compétentes : Région, Monuments et sites, Bruxelles Environnement, etc.) se réunit au plus tard 30 jours après la clôture de l'enquête publique. Dans un délai de 65 jours la commune rend un avis. Finalement, 135 jours après la date de l'accusé de réception du dossier de permis d'urbanisme, le permis est délivré. Ce timing est naturellement dans le cas de figure où aucun recours n'est introduit.

Lorsque le permis d'urbanisme est accepté, le chantier peut démarrer.

Tâches à réaliser
<ul style="list-style-type: none">- Organiser une séance d'information sur le permis d'urbanisme et, le cas échéant, le permis d'environnement- Analyser le projet adapté par l'architecte- Organiser des moments de concertation et d'échange avec les partenaires, l'architecte et l'ingénieur des techniques spéciales.- Impliquer les partenaires dans toutes les démarches utiles pour faciliter le bon déroulement du dossier une fois introduit.- Pendant la période de concertation, organiser avec les partenaires des moments d'information sur le projet à destination des riverains.

Pour en savoir plus :

Compte-rendu de l'assemblée générale « Le Nid » en présence de l'architecte