

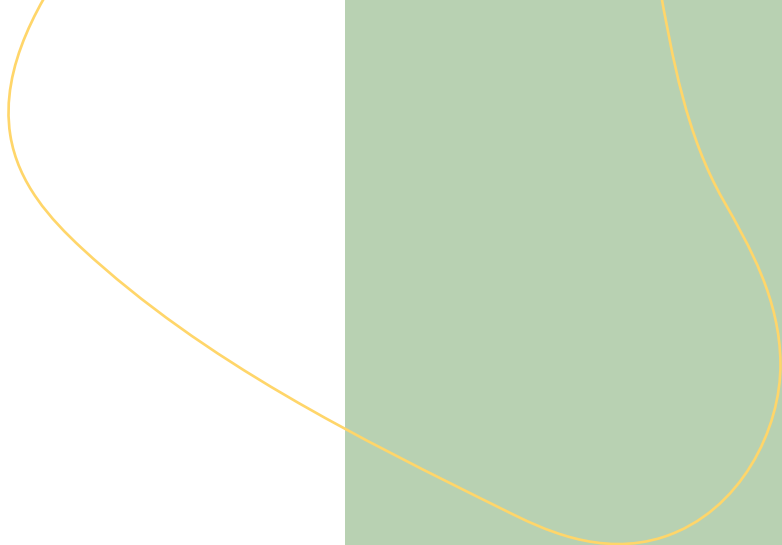
L'habitat participatif

10 ans après la loi ALUR :
quelles avancées,
quels enseignements ?

De l'inscription de l'habitat participatif dans la loi
à sa mise en œuvre dans les territoires



Réseau national
des collectivités pour
l'habitat participatif



Étude réalisée par le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif, juin 2024.

Coordination générale
Martin Labrosse,
coordinateur du RNCHP
martin.labrosse@strasbourg.eu

Rédaction
Daniel Mosmant
daniel@mosmant.fr

Conception graphique
bureau.mindaro
meliparolini@gmail.com

Impression
Freppel Imprimeur, Wintzenheim, 2024

Le RNCHP remercie chaleureusement les habitants et acteurs professionnels de l'habitat participatif ayant offert gracieusement des photos pour la réalisation de la présente brochure.



Article L200-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)

L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants.

L'habitat participatif

10 ans après la loi ALUR: quelles avancées, quels enseignements ?

L'article 47 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée en 2014, marque un tournant important pour l'habitat participatif. Il reconnaît officiellement l'habitat participatif comme une forme de production du logement à part entière et définit un cadre juridique spécifique pour son développement. Il encourage notamment les collectivités locales à soutenir les projets d'habitat participatif. L'article 47 a ainsi contribué à renforcer la légitimité et la visibilité de cette forme d'habitat, ouvrant la voie à de nouvelles opportunités pour les citoyens désireux de s'impliquer activement dans la création de leur cadre de vie.

Dix ans après la promulgation de la loi, le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif a voulu rappeler la manière originale dont la section consacrée à l'habitat participatif avait été élaborée. Pour cela, nous avons recueilli les témoignages des principaux acteurs impliqués dans le processus, ministres, parlementaires et hauts fonctionnaires.

Il n'était toutefois pas question de célébrer cette loi sans les élus locaux qui l'appliquent – ou la subissent, c'est selon – chaque jour sur leur territoire. Ces élus racontent comment cette démarche a transformé des quartiers, revitalisé des zones rurales en déclin et permis la création d'espaces de vie plus humains et respectueux de l'environnement. Ils ont également partagé les obstacles rencontrés, tels que la complexité administrative, le financement des projets et la nécessité d'accompagner les futurs habitants tout au long du processus. Malgré ces défis, les succès obtenus montrent la pertinence et l'efficacité de l'habitat participatif comme modèle d'avenir.

Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif espère encourager davantage de collectivités à adopter cette approche, en s'appuyant sur les enseignements tirés et les bonnes pratiques développées au cours de ces dix années.

p6
L'habitat participatif, qu'est-ce que c'est ?

p8
Ils ont fait la loi et ils s'en souviennent

p17
Ils la font vivre au quotidien sur leur territoire

p24
Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif

p26
Lexique

Que des utopies se réalisent



Alain Jund

Président du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif et Vice-Président de l'Eurométropole de Strasbourg

Il y a dix ans, la loi ALUR reconnaissait l'habitat participatif. Après des années d'expérimentation, de tâtonnements mais également de réalisations concrètes, cette « nouvelle manière de fabriquer ensemble nos territoires » était enfin légitimée par un texte de loi porté par Cécile Duflot, alors Ministre du Logement.

Certes, en matière de production quantitative, l'habitat participatif reste marginal dans la politique de l'habitat au plan national. Pour autant, s'arrêter à un tel constat serait une erreur, car plus qu'un outil de construction de logements – outil qu'il est aussi, avec quelques 10 000 logements en projet actuellement – l'habitat participatif constitue un puissant levier de transformation de la manière dont on fabrique la ville.

Les projets qui ont vu le jour un peu partout en France comme les projets en cours de réalisation ne forment que la partie visible de l'iceberg. Et comme tout iceberg, il possède une partie cachée qui agrège l'ensemble des effets collatéraux que ces opérations ont engendrés, en termes de transformation des pratiques des architectes, des promoteurs et des bailleurs ; de partage de l'espace, privé, public ou commun ; des matériaux employés, de l'économie des projets et autres.

Les acteurs de l'habitat participatif, groupes d'habitants, associations et élus, ont ainsi été précurseurs en ce qui concerne le changement climatique. Ils ont anticipé la lutte contre l'artificialisation des sols, en créant du collectif là où l'individuel était la règle, anticipé aussi les questions du « ensemble » et du « commun », pas seulement l'intérêt public, mais le commun : que fait-on ensemble ? que fait-on chez soi ? et que peut-on concevoir ensemble même en étant chez soi ? Ils ont innové, pas pour le plaisir d'innover, mais pour répondre à des enjeux sociétaux tels par exemple le vieillir ensemble, à la fois chez soi et ensemble.

En 2014, il était possible d'initier, d'expérimenter, d'essayer, d'innover, même si c'était au prix d'une veille permanente, les vieilles habitudes ayant la peau dure. Mais depuis 2020, entre pandémie, crise de la construction et du logement, inflation et crise internationale, la situation a changé du tout au tout : l'enjeu est en premier lieu de se loger, et la manière d'habiter est passée au deuxième plan. Alors que semblait s'annoncer une conjonction entre habitat et habiter, que la production de logement semblait ne plus devoir se limiter à satisfaire le droit au logement pour permettre aussi de changer le mode d'appropriation de l'espace public, l'ensemble du territoire où l'on vit, les acteurs se sont repliés peu ou prou sur leurs fondamentaux et les avancées se sont retrouvées freinées, chacun revenant sur les pratiques anciennes, connues, identifiées, balisées. On s'est ainsi remis à fabriquer du logement, sans grand succès au final, sans concevoir de l'habiter ensemble. Peut-être n'avons-nous pas été capables de mobiliser, de transmettre ce que nous avons accumulé d'expérience autant qu'il aurait fallu.

Il n'est cependant pas possible de faire en 2024 comme en 2010 ou 2014, et les acteurs du logement, publics ou privés, ne s'y trompent pas, pleinement conscients que s'ils ne travaillent pas en amont avec les futurs habitants, le résultat ne sera à la hauteur des attentes de personne. Face à la crise de la construction et du logement, nous devons intensifier le travail de co-construction, ne serait-ce que parce qu'avec l'habitat participatif, c'est la manière d'habiter la ville qui se joue.

Vous allez pouvoir le constater dans les pages qui suivent.



L'habitat participatif, qu'est-ce que c'est ?

En mettant les futurs habitants au cœur de la fabrication de la ville, l'habitat participatif favorise l'engagement citoyen et peut contribuer à réinstaurer du lien et de la confiance entre citoyens et pouvoirs publics.

Dans les quartiers prioritaires de la ville, l'habitat participatif contribue aux dynamiques d'entraide et de vivre-ensemble, apporte de la mixité et aide à construire une image positive du quartier.

Après une longue période de spéculation et de marchandisation du cadre de vie, de concentration des populations dans les métropoles et de dépopulation du reste du territoire, il est clair que les formes classiques de la production du logement ne suffisent pas à répondre aux besoins. Des initiatives s'organisent autour de mobilisations habitantes, donnant corps à l'idée qu'habiter autrement est possible. S'appuyant sur une critique des modes classiques de production, sur une analyse des difficultés d'accès au logement et sur une réflexion sur le cadre de vie et le « vivre ensemble », ces initiatives s'expriment par des projets de mutualisation, de solidarité et de durabilité.

Qu'ils optent pour l'autopromotion ou la coopérative, les acteurs de l'habitat participatif partagent une même vision : celle d'un groupe réuni autour de la production ou la coproduction de son cadre de vie et son implication dans la gestion courante et ordinaire du patrimoine qu'il occupe. Cette démarche, qui s'inscrit résolument dans une logique de participation citoyenne, place les futurs habitants au cœur de la fabrication de la ville et favorise le renforcement des liens sociaux et de la confiance entre citoyens et pouvoirs publics. **En s'appuyant sur les dynamiques de territoires, la collaboration avec les organismes HLM et la prise en compte des besoins des habitants, l'habitat participatif participe à la construction d'une société plus inclusive et plus durable.**

Dans les projets de réhabilitation, l'habitat participatif donne une seconde vie à des bâtiments remarquables et densifie sans artificialisation des sols.

On le verra dans les pages qui suivent, le montage opérationnel d'une opération d'habitat participatif reste délicat et inutilement complexe, notamment en termes de financement et de connaissance/reconnaissance par les acteurs institutionnels, banques, assureurs, notaires juristes et pouvoirs publics. Malgré le quadruplement du nombre d'opérations au cours des dix dernières années, nous constatons que la dynamique qui aurait dû faire de l'habitat participatif un élément central de la production de logements en France ne s'est pas encore mise en place.

Dans ce contexte, **le RNCHP se donne pour objectifs de court terme de mieux faire connaître l'habitat participatif et d'appuyer les démarches visant à la simplification des procédures, à l'accès équitable des habitants et des groupes aux financements publics et privés comme aux éventuelles mesures de soutien de l'État, et à l'inscription définitive de l'habitat participatif dans le droit commun.**

Les projets d'habitat participatif contribuent à l'attractivité de certains territoires, ils concurrencent les offres de logement en périphérie, responsables de l'étalement urbain et de la hausse de la vacance en centre-bourg.

L'habitat participatif est souvent inclusif. Les projets intergénérationnels ou seniors par exemple, permettent à ces derniers de se sentir en sécurité, de rester autonomes, de maintenir des liens sociaux, de rester acteur et de partager des services.

L'habitat participatif, notamment via les coopératives et les OFS, constitue un outil de lutte contre la spéculation immobilière.

Les projets d'habitat participatif, en neuf comme en réhabilitation, se montrent généralement exemplaires en termes de performances écologiques et énergétiques.

Ils ont fait la loi et s'en souviennent

Cécile Duflot

Directrice générale d'OXFAM France, ancienne Ministre du logement et de l'égalité des territoires



Cécile Duflot, vous avez inspiré et animé la dernière en date des grandes lois sur le logement, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite ALUR. Au cœur de cette loi, vous avez souhaité consacrer un chapitre entier à l'habitat participatif. Comment l'article 47 a-t-il vu le jour et pourquoi avoir accordé tant de place à ce sujet ?

Cette loi, c'était l'occasion de remettre à plat et sortir du placard des sujets qui avaient fait l'objet d'études et de rapports parlementaires, et avaient été classés sans suite pour diverses raisons.

Tout d'abord, de par ma sensibilité écologiste, j'étais sensible aux atouts de l'habitat participatif et savais que ceux qui essayaient de monter ces projets se débattaient dans une espèce de no man's land difficilement gérable.

Ensuite, j'ai voulu que le projet de loi soit, on dirait aujourd'hui co-construit, élaboré avec l'ensemble de ceux qui en connaissent les écueils.

En temps « normal », l'administration travaille sur un pré-projet puis concerté séparément avec chacun des acteurs. Là, l'idée était de mettre tout le monde dans la même pièce, avant le début de l'élaboration de la loi, avant même qu'il y ait un pré-projet : le monde des HLM, les collectifs et associations, les élus qui avaient travaillé sur le sujet et étaient les plus sensibilisés, et le ministère de la justice.

À l'arrivée, ça a été pour moi une grande leçon d'efficacité législative : c'est le chapitre qui a été le moins amendé, alors que la loi a été adoptée hors procédure d'urgence, donc avec beaucoup d'allers-retours entre l'Assemblée et le Sénat.

Pour en revenir à l'habitat participatif proprement dit, je pensais que le sujet était important, et je le crois encore.

J'ai toujours été convaincue que quand on implique les futurs habitants, dans les projets d'habitat comme dans les projets urbains, c'est mieux. Parce qu'eux savent comment ils vont vivre.

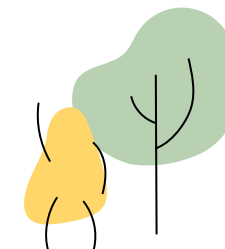
Même s'il faut aussi des techniciens pour gérer les contraintes réglementaires et techniques. D'ailleurs, je serais assez curieuse de voir comment vivent des lieux que j'ai inaugurés il y a 10 ans, voir si le pari initial est tenu ?

À l'époque, l'habitat participatif était envisagé comme une espèce de troisième voie de la production de logement. Pourtant, les chiffres ne sont pas là...

Effectivement, ce n'est pas la troisième voie. L'engouement existe, mais les projets ont du mal à sortir et le financement par exemple reste problématique. Il est difficile pour les porteurs de projets de trouver des banques qui les suivent sur des montages parfois un peu complexes. Il y a toujours aussi une certaine aversion pour la nouveauté, mais là, ça peut évoluer : à un moment les banquiers, notaires et assureurs verront leur intérêt à faire bouger les pratiques.

Ce qui aurait été intéressant, c'est après l'adoption de la loi, de pérenniser comme groupe de suivi le groupe qui avait participé à l'élaboration de la loi, pour voir ce qui fonctionnait, les décrets qui manquaient, lever les difficultés, continuer à dialoguer pour que ça rentre réellement dans les mœurs, peut-être fixer des objectifs aux bailleurs sociaux, contractualiser. Il y avait plein d'hypothèses. Mais le sujet a été délaissé, le logement en général n'est plus une priorité ministérielle.

On ne sait jamais, quand on fait une loi, si et comment elle va influencer sur les pratiques et la société. Ce que j'espère, c'est qu'il y ait à nouveau un moment particulier qui mobilise tout le monde et fasse basculer l'énergie collective dans le bon sens. Il suffit parfois de presque rien pour que les choses évoluent dans les grandes largeurs.



Ils ont fait la loi et s'en souviennent

L'habitat participatif: une démarche citoyenne au cœur du vivre-ensemble et de la transition écologique

En 2014, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a marqué une avancée significative en inscrivant une définition de l'habitat participatif dans le code de la construction et de l'habitation. Cette loi a ouvert la porte aux initiatives citoyennes, en créant un cadre juridique et en facilitant l'implication des bailleurs sociaux à travers des montages juridiques et financiers adaptés.

Cependant, malgré ces progrès réglementaires, le succès et le développement de ces projets nécessitent la synergie de plusieurs acteurs clés: un groupe d'habitants motivés à s'investir dans leur projet d'habitat, un opérateur Hlm proposant cette offre comme réponse aux défis du logement abordable et de la cohésion sociale et une collectivité locale apportant un soutien politique fort. Ces trois acteurs, en travaillant ensemble, peuvent créer un triptyque gagnant.

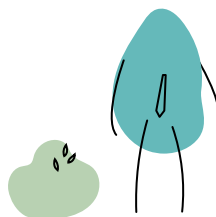
L'habitat participatif est une démarche innovante permettant aux citoyens de concevoir, réaliser et gérer leur habitat en coopération. Cette approche favorise la mixité sociale, la solidarité et l'émancipation, en faisant de l'habitant un acteur central de son cadre de vie. En s'investissant dans le temps dans un collectif et en imaginant les espaces partagés, les ménages s'approprient leur logement et leurs quartiers.

Pour le Mouvement Hlm, accompagner les groupes d'habitants dans la conception et la gestion de leur habitat, voire encourager la formation de tels groupes, correspond pleinement à leur mission de « loger la France dans toute sa diversité ». Les bailleurs sociaux veillent à ce que des ménages à revenus moyens ou modestes puissent accéder à ces opérations. En effet, l'habitat participatif est souvent critiqué pour viser une classe sociale spécifique ou pour se concentrer uniquement sur les aspects environnementaux au détriment des dimensions sociales et économiques.

La présence des bailleurs garantit que les trois piliers – économique, écologique et social – soient intégrés.

Cependant, la production de logements sociaux reste insuffisante, avec à peine 82 000 logements sociaux agréés en 2023, bien loin des 125 000 logements atteints en 2016. Dans ce contexte, les opérations d'habitat participatif portées par les bailleurs sociaux sont également en diminution alors même qu'elles contribuent, en complément des autres formes de production, à offrir des voies d'inclusion sociale à nos concitoyens. L'Union sociale pour l'habitat plaide pour une remobilisation forte de l'État et de l'ensemble des pouvoirs publics pour relancer la production d'habitat social, au sein de laquelle l'habitat participatif doit trouver toute sa place.

Ce mode de vie, de plus en plus plébiscité par les habitants, peut être une opportunité pour les collectivités



Emmanuelle Cosse

est Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat et Conseillère régionale d'Île de France. Elle compte au nombre des fondateurs du RNCHP, a co-animé le groupe de travail qui a conduit à l'article 47 de la loi ALUR et a été la dernière Ministre du logement à organiser une journée de l'Habitat participatif au ministère.

d'atteindre leur quota de 25% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. En intégrant des projets d'habitat participatif axés sur le développement durable, ces collectivités peuvent non seulement respecter leurs obligations, mais aussi contribuer activement au Pacte vert européen. En soutenant ces initiatives, les collectivités locales répondent aux objectifs de développement durable, de qualité urbaine et de création de cadres de vie attractifs. L'habitat participatif joue un rôle clé dans le renouvellement urbain, la revitalisation des centres-bourgs ou des friches urbaines, et la redynamisation des marchés immobiliers détendus. En mettant à disposition des terrains et en apportant des aides financières et techniques, les collectivités locales facilitent la réalisation de ces projets novateurs intégrant les populations fragilisées dans la transition écologique. Cette démarche citoyenne et inclusive mérite d'être soutenue et développée pour construire des villes plus solidaires et résilientes.



Ils ont fait la loi et s'en souviennent

Audrey Linkenheld

est aujourd'hui Sénatrice du Nord. Députée du Nord à l'époque, elle était rapporteure de la loi ALUR à l'Assemblée, et a animé le débat sur la partie de la loi qui concerne l'habitat participatif. Elle représentait aussi Lille au sein du RNCHP.



10 ans plus tard, est-ce que votre vision a changé ? Comment considérez-vous l'habitat participatif aujourd'hui ?

Je continue à penser qu'il fallait intégrer l'habitat participatif dans la loi, avec une vision ouverte couvrant aussi bien les coopératives que les autres types de montages.

Force est de constater que l'habitat participatif se heurte aux difficultés de l'habitat abordable tout court: l'élan que nous avons constaté à l'époque autour de l'habitat participatif, notamment à Lille, s'est un peu tari parce que le foncier est plus rare, plus cher et qu'il y a une concurrence entre les divers usages possibles de ce foncier. ALUR avait d'ailleurs tenté de régler le problème du coût du foncier par la dissociation du foncier et du bâti, avec le dispositif Organisme Foncier Solidaire (OFS) adossé au Bail Réel Solidaire (BRS).

Ce qui nous intéressait au premier chef dans l'habitat participatif, c'étaient les questions de la mutualisation, pour des raisons sociales et environnementales, et de la mixité: entre autopromotion et coopérative, nous avons toujours veillé à ce que l'habitat participatif ne rime pas avec entre-soi et qu'il s'agisse d'opérations mixtes s'insérant dans les plans locaux de l'habitat. Ce n'est pas parce qu'on est "participatif" qu'on peut sortir du droit commun et ne pas répondre aux objectifs ou orientations en matière d'habitat, en termes de niveaux de ressources, de conditions de prêt, de performances écologiques, de mixité sociale, de cession de foncier, etc.



Ces projets exigent une forte volonté des citoyens, qui doivent s'inscrire dans un temps long. En 5 ou 6 ans, soit la durée d'un projet de logement, les choses changent – un enfant en plus ou en moins, un divorce, une mutation. Face à la crise et à l'augmentation des taux d'intérêt, les bailleurs sociaux, qui ont du mal à sortir leurs opérations, se replient sur des projets plus classiques et rechignent à passer du temps sur ces sujets plus chronophages. En dix ans, je ne pense pas que l'intérêt pour le sujet se soit émoussé, mais plutôt que le contexte rend les choses plus difficiles, en tout cas dans les grandes métropoles tendues.

Les acteurs de l'habitat participatif doivent se mobiliser pour convaincre les réfractaires. Si je prends l'exemple des OFS et du BRS, on a actuellement environ 140 OFS et 16 000 logements prévus d'ici 2027 sous ce statut, mais pour autant, sur le terrain on continue à rencontrer des difficultés: il faut convaincre le notaire, le banquier, la collectivité, parce qu'il s'agit de sujets nouveaux et complexes. Il n'existe pas de formation sur ces sujets dans l'État déconcentré ou les collectivités.

Ensuite, il ne faut pas négliger non plus, et ça s'était senti dans le débat parlementaire, que l'habitat participatif avait besoin d'une reconnaissance plus que d'un statut. Il y avait déjà des opérations lancées un peu partout, les collectivités comme celles du Réseau les avaient accompagnées, on était parvenus bon an mal an à trouver des solutions, et ce qui manquait, c'était de reconnaître que ces opérations qui semblaient un peu bricolées tenaient

la route, qu'elles n'avaient rien de farfelu et qu'il valait la peine d'y travailler, et sans doute de les étendre.

Finalement, les solutions juridiques nouvelles étaient secondaires, le sujet numéro un, c'était de débattre de la définition et de la graver dans le marbre de la loi.

L'habitat participatif, c'était il y a dix ans la rencontre entre l'envie citoyenne de vivre ensemble autrement, et la recherche de solutions à ce qu'on n'appelait pas encore les enjeux de la transition.

S'il y a une chose qui a évolué depuis, c'est peut-être la prise de conscience du rôle que peut jouer l'habitat dans la transition écologique. Ça rend peut-être l'habitat participatif un peu moins innovant, du fait de la prise de conscience des enjeux écologiques, tant dans la construction neuve que dans la rénovation de l'ancien, sans doute pas aussi forte à l'époque.

Par contre le partage de la chambre d'amis, de la buanderie, du jardin, etc. prend encore plus de sens: apprendre à vivre avec l'autre autrement reste un vrai sujet, dans lequel les opérations d'habitat participatif peuvent jouer un rôle majeur.

Par rapport au regard que nous portions à l'époque, le côté environnemental est peut-être moins central au sens où il s'est imposé partout, en revanche, ce côté partage, mutualisation reste très actuel: essayer de promouvoir une autre manière de cohabiter pas seulement les uns à côté des autres mais les uns avec les autres.



Ils ont fait la loi et s'en souviennent

... et continuent d'œuvrer au développement des projets collectifs citoyens

Pour la Coordonnée nationale des Associations de l'Habitat participatif dont la Fédération Habicoop, pouvoir, en tant que représentants des collectifs habitants, être associés à la construction du projet de loi durant toute l'année 2013, a été la première innovation, reconnaissant l'intérêt de la prise en compte des expérimentations citoyennes.

Retrouver du pouvoir d'agir dans la conception de son habitat et construire d'autres formes de liens de proximité pour un « habiter autrement » plus collectif et solidaire, porté et facilité par des espaces communs pensés et gérés par les habitants eux-mêmes, telle était l'aspiration, dès les années 70, des pionniers des projets d'habitats participatifs en France. À partir de 2005, de nouvelles initiatives citoyennes dans plusieurs régions, et un engagement collectif ont suscité et rencontré un réel portage politique, permettant ce processus de co-construction inédit, conduit par les services de l'État et aboutissant à cette reconnaissance par la loi ALUR.

Cette consécration a été indéniablement un levier soutenant le développement des initiatives habitantes, favorisant leur déploiement sous des formes multiples. C'est ainsi que depuis 2014, le nombre de projets aboutis a été multiplié par quatre. Les réalisations se sont déployées dans les villes comme dans les territoires ruraux et centre bourgs. Elles se sont également orientées sur la réhabilitation de bâtis anciens et délaissés, associant

parfois habitat et activités. L'accès facilité au foncier par des collectivités parties prenantes a largement permis d'accélérer et amplifier la réalisation de ces projets.

En parallèle, la crise climatique, les problématiques liées à l'énergie, à l'accès au logement, à la consommation foncière, l'accroissement de l'isolement des personnes, des fractures sociales et générationnelles, ont confirmé les intuitions des pionniers quant à l'urgence d'habiter plus petits et plus groupés, de mutualiser espaces et équipements et réinventer des communs, facilitant l'inclusion, la mutualisation et l'entraide. Face à la crise des liens, cette culture relationnelle du dialogue, de la confiance et de l'agir en commun est venue incarner de nouveaux imaginaires qui placent le vivre ensemble et le lien avec son territoire au cœur des projets, manifestant le désir de nombreux habitants de résister et s'organiser face à la financiarisation du logement, de lutter contre l'individualisme et le consumérisme ambiant tout autant que de retrouver de la sobriété et de la durabilité dans leurs bâtis. Dans ce sens, l'habitat et l'habiter sont devenus de formidables accélérateurs des transitions, créant de multiples synergies, supports de nouvelles formes d'engagement citoyen.

Le millier de projets engagés aujourd'hui (dont certains ayant 40 ans d'existence), témoignent de la robustesse de ces innovations comme des collectifs très divers qui les portent, et des co-constructions entre société civile, professionnels et institutions possibles



Michèle Cauletin



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

Co-présidents
Habitat Participatif
France

Pierre Charles Marais

dans certains territoires. Pour autant, le chemin d'une réelle facilitation de ces projets et de leur abordabilité reste encore à construire. Des points de blocage empêchent toujours l'usage des statuts créés par la Loi ALUR, et le chemin parcouru ces 10 dernières années révèle les multiples difficultés pour inscrire dans le droit commun l'habitat participatif. Les coopératives d'habitants ne peuvent toujours pas bénéficier d'un prêt adapté au contrat coopératif. Nos cadres réglementaires et fiscaux restent régis par la culture de la propriété individuelle, et, malgré les efforts constants déployés par nos associations, les adaptations qui seraient nécessaires pour qu'à conditions d'éligibilité égale, ces projets aient l'accès aux mêmes droits que les formes d'habitat « classiques », n'aboutissent guère... La frilosité du monde notarial et bancaire, malgré l'absence de sinistralité, reste un frein qui nécessiterait la relance d'un portage politique engagé, ouvrant l'accès aux mécanismes de garanties pour faciliter le traitement bancaire des demandes d'emprunt. Là, les obstacles ne sont pas juridiques, ils sont culturels.

Nous militons pour que l'habitat participatif sorte de l'exceptionnalité et puisse exister, dans ses différentes expressions, comme un choix parmi d'autres, aussi légitime et avec un même accès aux financements publics et privés comme aux mesures de soutien de l'État que n'importe quelle autre forme de logement.

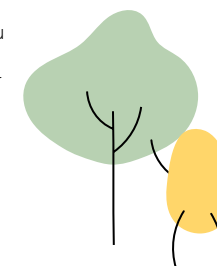
Venant incarner des besoins sociétaux nouveaux, l'habitat participatif bouscule les représentations, pratiques et doctrines juridiques, fiscales, bancaires qui manifestent une grande inertie alors même que se trouve là le terreau d'adaptations parfois simples et sans coût, qui viennent répondre aux objectifs

de développement durable et aux besoins de cohésion sociale.

Heureusement, l'accroissement constant de la demande citoyenne, soutenue par la structuration d'un réseau d'accompagnateurs permettant de faciliter ces processus pour un plus grand nombre, a permis un accroissement constant du nombre de projets, grâce également à l'appui significatif de plusieurs métropoles et collectivités. Habitat Participatif France a pu obtenir des subventions des Caisses de retraite complémentaires pour soutenir le développement d'habitats seniors et intergénérationnels, ainsi que de l'ANCT pour accompagner l'émergence de projets dans les quartiers populaires comme dans les territoires ruraux.

L'intérêt de poursuivre l'aide au développement de ces solutions innovantes, intégrant les citoyens au cœur des politiques publiques, est ainsi de plus en plus reconnu. Mais aujourd'hui la flambée des coûts du foncier et des matériaux, la difficulté d'accès aux crédits et la crise de tout le secteur du logement se surajoutent aux difficultés liées à la spécificité des projets, mettant à mal les possibilités de réalisation.

Nous gardons l'espoir néanmoins qu'au sein d'une nouvelle politique publique à la hauteur des enjeux, et à la faveur du bilan de ces 10 années d'expérimentations, une fenêtre d'attention s'ouvre à nouveau avec les services de l'État pour lever les freins qui impactent toujours cet « habiter autrement » et, en reconnaissant l'utilité sociale générée, lui donne les moyens de poursuivre son développement et son accessibilité à tous.



Ils ont fait la loi et s'en souviennent

Philippe Mazenc

est Directeur Général de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, direction rattachée au Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires



Philippe Mazenc, vous avez été il y a dix ans la cheville ouvrière de l'article de la loi ALUR qui consacrait l'habitat participatif comme l'un des éléments de la production de logements en France. Comment le haut fonctionnaire de la DHUP* que vous étiez alors s'est-il intéressé à un sujet somme toute très marginal à l'époque ?

À mon arrivée à la DHUP en 2012, la ministre m'a désigné volontaire pour participer à l'élaboration du dispositif concernant l'habitat participatif, sujet dont j'ignorais tout. Mais la démarche m'a tout de suite intéressé et nous avions une obligation de résultat : nous devions créer un dispositif qui serait inscrit dans la loi.

Co-construire un dispositif législatif, c'était nouveau. Ça s'est fait de manière très ouverte, avec des gens d'origines très différentes mais qui, malgré des aspirations différentes, de l'autopromotion à la coopérative, avaient la volonté d'avancer ensemble et de trouver un consensus. La première fois où je me suis retrouvé à co-animer ce groupe de travail, je n'étais pas sûr d'arriver à quelque chose, mais toute mon équipe s'est prise au jeu et ça a été passionnant.

L'article n'a pas fait l'objet de longs débats au Parlement pour deux raisons :

le dispositif avait été co-construit, sans politisation, par des gens qui avaient des principes, des valeurs, et qui voulaient le voir adopté,

mais aussi accessoirement parce qu'il était très technique et ne faisait pas débat sur le plan des principes.

Ce qui est crucial dans ce qu'on a obtenu à l'époque, c'est la concrétisation de l'habitat participatif. Côté services de l'État, nous étions animés par la volonté de parvenir à quelque chose d'opérationnel qui tienne la route du point de vue juridique. Côté participants au groupe de travail, il y avait cette envie de reconnaissance de l'habitat participatif et finalement, on est parvenus à ce qu'il entre dans la loi, qui plus est avec ses différentes composantes, autopromotion et coopérative. Ma crainte à l'époque, c'était de produire un dispositif qui créerait un vrai risque pour les porteurs de projet, en particulier sur le plan financier.

Alors oui, on constate aujourd'hui que les dispositifs juridiques instaurés par ALUR ont été peu utilisés, surtout pour l'autopromotion, mais j'ai rencontré les acteurs de l'habitat participatif il y a quelques semaines et j'ai été frappé par leur professionnalisme et la qualité des projets. Avant tout il s'agit maintenant de mettre de l'huile dans les rouages pour faire émerger davantage de projets.

La loi ALUR, ça a été un travail considérable, avec un très fort investissement des services. Une fois le dispositif adopté, nous étions dans une logique de laisser mûrir ce qui avait été mis en place. On venait de faire la loi et je ne crois pas qu'il fallait y retoucher tout de suite. Aujourd'hui encore, je ne suis pas certain que ce soit nécessaire.

Ce que j'en retiens c'est la co-construction des dispositifs. Depuis, le processus a été formalisé et ça se fait beaucoup plus, mais à l'époque il n'y avait pas beaucoup de dispositifs co-élaborés avec les citoyens, c'était un peu nouveau. Ce dont je me souviens avant tout, c'est, même si le mot peut sembler un peu fort, d'une aventure humaine.

* Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

Pourquoi et comment les élus font vivre l'habitat participatif au quotidien sur leur territoire



Pourquoi et comment les élus font vivre l'habitat participatif au quotidien sur leur territoire

Julie Laernoës

est aujourd'hui députée de Loire-Atlantique après avoir été longtemps élue locale sur Nantes et sa Métropole. Dans une région engagée depuis longtemps dans l'habitat participatif, elle en connaît bien les avantages et les écueils.



Il y a une vraie dynamique qui s'est instaurée sur Nantes et la métropole à partir des principes premiers de l'habitat participatif : le partage du foncier et du bâti, les critères écologiques, la solidarité. Si au niveau local, les premiers projets étaient le fait de pionniers écolo militants, d'autres projets pilotes ont rapidement émergé, notamment avec des bailleurs sociaux, comme Les Petits Moulins à Rezé. Aujourd'hui la démarche se généralise, on réserve par exemple du foncier pour des projets d'habitat participatif dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Sur l'île de Nantes, on voit des bâtiments dont plusieurs étages sont conçus sur le principe de l'habitat partagé, avec des pièces communes, chambres d'amis, bibliothèques, ce qui pousse les concepteurs à innover et de fait à mieux penser les typologies de l'ensemble des logements. On fait ainsi de l'habitat participatif et de la mixité à l'immeuble, avec les bailleurs sociaux.

C'est suivant ces principes que je vis. Nous avons acheté à trois familles une vieille longère à dix minutes à vélo du centre-ville de Nantes et cette longère se prête bien au partage. C'est une forme d'autopromotion réhabilitation, structurée sous forme de Société Civile d'Attribution, avec trois logements indépendants et partage de la buanderie, du jardin, du garage. Inutile de dire combien cette configuration a pu être appréciable pendant le confinement. On parle beaucoup de densification des villes et de zéro artificialisation nette des sols,

et quand on réhabilite de l'ancien, qu'on passe d'une famille à trois dans une enveloppe pré-existante, en optimisant le nombre de mètres carrés, on s'inscrit bien dans une forme de densification sans artificialisation !

Le montage a été complexe, comme chaque fois qu'on entre dans autre chose que la propriété individuelle : il n'a par exemple pas été simple d'obtenir les prêts bancaires ou de trouver un notaire. Sans oublier le financement de la rénovation énergétique, toujours pas bouclé après cinq ans. Pour moi, il y a lieu de simplifier tout cela, mais je ne suis pas sûre, compte tenu du contexte politique et de la méconnaissance des dispositifs par nos gouvernants, que cette simplification doit passer par une modification législative.



©Solécité

Nous avons souhaité lancer la réflexion sur le logement partagé, le logement des jeunes, des seniors, des gens du voyage. Sur l'habitat partagé, Touraine-Est Vallées avait lancé un appel à projets avec une dotation financière, mais aucune des villes ne s'est saisie de l'opportunité d'utiliser la dotation financière pour abonder ses projets : l'intercommunalité joue un rôle d'animation des projets de ses membres, mais se limite à insuffler, accompagner, animer les projets des communes, sans prendre l'initiative.

Ce qui est intéressant dans l'habitat partagé, c'est qu'il y a une réflexion sur les modes d'habiter, sur les modes de vie, la relation à l'autre, sur la manière de vivre avec des voisins qui deviennent un peu plus que des voisins. Dans ma commune, sur une ZAC de 34 hectares qui est le dernier grand secteur d'extension avant l'application stricte du zéro artificialisation nette, nous avons défini un macro-lot qui permet de développer entre 15 et 20 logements. L'aménageur de la ZAC est une SEM, bras armé des collectivités du département pour ce genre d'opération, qu'il a fallu convaincre, et nous avons recruté une assistance à maîtrise d'ouvrage qui nous a poussés à travailler avec un bailleur social capable de mobiliser différents dispositifs, VEFA, PSLA et éventuelle mise en location, plutôt qu'en autopromotion où c'est plus long et plus compliqué. L'aménageur et le bailleur travaillent sur la faisabilité financière, ce qui permettra de dialoguer avec d'éventuels preneurs, et j'attends le résultat pour lancer la communication à l'extérieur. À partir de là, le groupe qui sera formé travaillera sur le projet lui-même, les plans des logements, les typologies, les espaces partagés, etc.

L'éco-quartier des Hauts de Montlouis est axé sur l'habitat, faire ville, et sur la vie sociale, avec pôle sénior et EHPAD, plaine de jeux, coulée verte, jardins partagés, jardins familiaux, mais aussi commerces, tiers lieu économique et

entreprises. On crée un nouveau lieu de vie et on s'inscrit pleinement dans la déclinaison politique et sociale de ce que nous voulions réaliser. **L'enjeu, pour des secteurs périurbains comme le nôtre, c'est d'amener de la vie, du service, de l'envie de vivre là où on habite.** Sinon, les gens viennent dormir là mais travaillent et vivent ailleurs. Se borner à loger les gens, ça ne suffit pas. Inventer la ville c'est inventer ou mieux réinventer la vie.

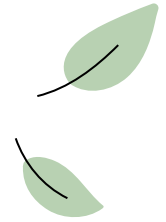
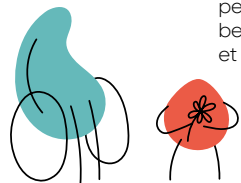
L'habitat participatif concourt à aimer son cadre de vie, à connaître ses voisins, à les respecter. C'est un bon levier pour porter un regard plus ouvert sur son environnement. Il s'inscrit dans une démarche finalement proche de l'éducation populaire.

Ce qu'il manque pour que l'habitat participatif se développe vraiment, c'est la maturité des élus et leur acculturation à la démarche. En ce sens, ne serait-ce que pour le partage d'expérience, ce serait sans doute une bonne idée pour nous d'adhérer au réseau national des collectivités. À suivre...



Claude Garcera

est Maire adjoint de Montlouis-sur-Loire (11 000 habitants) en charge de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'habitat et des mobilités, et Conseiller communautaire à la communauté de communes Touraine-Est Vallées (40 000 habitants sur dix communes, dont deux péri-urbaines et huit davantage rurales) où il co-anime l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



Pourquoi et comment les élus font vivre l'habitat participatif au quotidien sur leur territoire

Isabelle Vallée

est Vice-présidente du Conseil départemental du Puy-de-Dôme en charge de l'Habitat et du Logement, par ailleurs directrice de la Mission locale d'Issoire. Sur le département, l'habitat participatif répond à différents enjeux, dont la revitalisation des centre-bourgs.



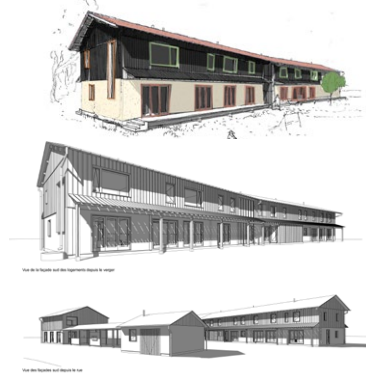
Contrairement aux zones tendues, nous disposons sur certains territoires d'un foncier disponible à un prix attractif, de logements vacants et de belles bâtisses qui ne demandent qu'à être valorisés.

L'habitat participatif peut alors constituer une première réponse très attractive à la fois pour les porteurs de projets et pour les communes. Il y a eu des projets précurseurs dans les années 80, mais la tendance s'est réaffirmée avec l'arrivée sur nos territoires de familles désireuses de quitter les grandes villes après la pandémie.

Nous encourageons la création de logements sociaux de qualité, de préférence en maîtrise d'ouvrage directe, avec des subventions importantes et des garanties d'emprunt, mais les bailleurs ne se pressent pas sur nos territoires ruraux, **aussi l'habitat participatif peut-il parfois constituer une alternative crédible afin que nos zones rurales ne perdent pas d'habitants.**

La particularité du Puy-de-Dôme est d'avoir une métropole forte et peuplée, Clermont-Ferrand, et tout un territoire rural où les enjeux de maintien d'école et de classes sont cruciaux. Dans ces communes, les projets, en participatif comme en social, portent en général sur la requalification de bâtiments existants, que nous aidons massivement.

Le département a créé en décembre 2020 un fonds pour l'habitat participatif, avec un soutien financier qui peut aller jusqu'à 10 000 € par logement jusqu'à dix logements, plus un bonus de 5 000 € par logement en fonction de critères écologiques.



Une commission étudie les dossiers en fonction de ce qui fait l'habitat participatif en général, pièces de vie communes, mutualisation et autres, mais aussi et surtout l'ouverture sur l'extérieur, le lien avec les écoles, l'éventuel accès locatif à des personnes en difficulté, tous les aspects de la dynamique sociale que permet éventuellement l'habitat participatif, avec le fait de rester acteur de sa vie et de son environnement, de préserver le lien social.

La loi ALUR a attiré notre attention sur l'habitat participatif et le réseau des collectivités nous a apporté une réflexion et un partage d'expérience précieux. Pour autant, divers problèmes subsistent: le statut, ou les statuts lorsqu'un groupe souhaite avoir des activités autres qu'immobilières, les financements, les assurances. Presque chaque fois qu'un projet passe en commission, j'ai le sentiment que ses porteurs ont été confrontés à un véritable parcours du combattant.

Nous avons également entamé la réflexion sur le montage d'un OFS. Même si nous ne sommes pas en zone tendue sur le département, conjuguer l'accès à la propriété par le BRS avec l'habitat participatif semble ouvrir des perspectives prometteuses.

L'habitat participatif, pour un élu, c'est une manière de répondre aux attentes des citoyens. L'urbanisme, l'aménagement, le logement, ce sont des sujets techniques, complexes, mais notre tâche est de construire des parcours permettant à chacun d'entrer dans le processus quel que soit son niveau de compréhension. **Nous devons universaliser le modèle et faire sortir l'habitat participatif de sa niche, qu'il devienne la norme de la production de logement:** réunir les groupes d'habitants, les réseaux et les acteurs de la construction classique dans un même espace, pour que demain, ce soit aussi simple de construire de l'habitat participatif que de construire n'importe quel immeuble.

C'est ce qu'on s'évertue à faire sur Rennes depuis 2020, avec notre nouveau Plan Local de l'Habitat et notre nouvelle politique de l'habitat participatif, une boîte à outils qui déconstruit les stéréotypes autour de ce qu'est l'habitat participatif, et des gens qui s'investissent afin que tous puissent y prendre part.

Rennes accompagne les projets à partir du moment où l'opération est sécurisée et qu'elle reste dans le bien commun: l'argent public doit être mis sur des projets qui servent au public et à la collectivité qui les accompagne. La métropole est en capacité d'apporter au public de l'assistance technique et de l'information, car il existe de multiples points d'entrée vers l'habitat participatif, de même qu'il en existe plusieurs définitions. Je prends le pari que dans notre prochain Plan Local d'Urbanisme métropolitain on aura une servitude d'habitat participatif.

En ce sens, le réseau national des collectivités est un très bel outil, où d'une part les techniciens des diverses collectivités peuvent échanger sur les pratiques et où, d'autre part, nous pouvons faire avancer la réglementation, avec une belle force pour convaincre nos collègues des mairies et des agglos.

Je crois que la loi ALUR a profité à tous les acteurs de l'habitat participatif. Elle a apporté un sens et un outillage à ce qu'est l'habitat: elle réinterroge de fait la propriété privée, individuelle et divisée, valorise la propriété collective et impose de changer notre façon de penser et nos pratiques pour faire la ville ensemble.

Je suis fier de l'histoire du logement à Rennes, mais nous ne pouvons pas nous asseoir sur nos lauriers: nous devons par exemple faciliter l'utilisation des statuts coopératifs, parce que l'actualité nous y conduit. Il va falloir que nous tous nous posions la question de savoir comment on se logera demain et ce ne sont pas les 46% de logements individuels construits actuellement en neuf dans le privé sur la métropole qui nous apporteront la réponse.

Mais pour en revenir à ALUR et ses suites, je ne crois pas qu'on ait besoin de nouveaux statuts. On a besoin d'ajustements réglementaires, de sécuriser les montages, notamment quand on couple le BRS avec un statut coopératif. Aujourd'hui, rien ne l'interdit, mais rien ne l'autorise non plus et on se retrouve devant un vide juridique. Ça ne pouvait pas être anticipé en 2014, bien sûr, puisque les OFS ont eux aussi été créés par la loi ALUR, mais on peut à présent trouver des solutions. Nous avons en fait besoin de plus de simplicité, pour pouvoir avancer plus vite, au moins sur les coopératives.



Mathieu Jeanvrain

est Conseiller municipal de Rennes délégué au logement, Conseiller métropolitain de Rennes Métropole et Vice-président du RNCHP. Pour lui, l'avenir de la cité passe par le participatif.

Pourquoi et comment les élus font vivre l'habitat participatif au quotidien sur leur territoire

Maryse Faye

est Maire-adjointe de Montpellier, déléguée à l'urbanisme durable et à la maîtrise foncière, et Conseillère communautaire de Montpellier Méditerranée Métropole. Pour elle, la participation des citoyens est la clé d'une démocratie locale apaisée, active et dynamique. Afin que cette participation prenne toute sa place, l'implication dans le réseau national s'impose naturellement.



Pour Montpellier, ville de 300 000 habitants, l'habitat participatif constitue une partie intégrante de la politique d'intelligence collective voulue par la municipalité, telle qu'incarnée par "participer.montpellier.fr", plateforme à partir de laquelle des groupes d'habitants ont été constitués pour travailler à des aménagements locaux dans les quartiers, avec un budget dédié.

Bien que d'ampleur modeste, l'habitat participatif contribue à la production de logements et peut s'avérer complémentaire à la construction en diffusé par la promotion privée et aux opérations coordonnées en ZAC. Avec une démographie en progression annuelle de 8 000 à 9 000 habitants sur le territoire métropolitain, toutes les initiatives sont les bienvenues. **La Ville a délibéré pour officialiser l'obligation pour ALTEMED, son aménageur, de réserver au moins un lot de foncier pour développer une opération d'habitat participatif par ZAC,** ainsi d'ailleurs qu'une opération d'habitat inclusif.

Comme pour toute procédure nouvelle, le partage d'expériences est essentiel pour comprendre, interpréter, voire faire évoluer un texte législatif, et notre adhésion au RNCHP coulait de source. La connaissance des opérations réalisées sur le territoire national bénéficie à la fois aux services de la collectivité mais aussi aux citoyens et associations, sur des sujets tels que le montage juridique, le développement du projet, les innovations, etc.

Si l'habitat partagé existait avant la loi ALUR, il était nécessaire de lui donner un cadre juridique à même de sécuriser les opérations. Cette loi a ainsi accompagné une évolution sociétale du « vivre ensemble ».

Par contre, la loi n'a pas permis d'alléger les étapes de réalisation des projets. Entre le moment où la volonté de quelques personnes se fait jour, la constitution et la structuration d'un groupe suffisant en nombre pour définir et assumer le programme, le choix d'un terrain et d'un architecte, le choix des entreprises, les volontés peuvent s'émousser. La procédure s'inscrit encore dans un temps long, avec des conséquences collatérales sur la capacité financière de chaque famille et sur la motivation du groupe, qui doit être soutenu par une association experte.

Il est certain que les opérations réalisées, compte tenu du contexte, restent peu nombreuses, mais elles sont représentatives d'un modèle sociétal à poursuivre et à simplifier. En ce sens le RNCHP joue un rôle majeur et indispensable.



©F. Jozon

Sur l'agglomération, on compte aujourd'hui 10 700 demandeurs de logements sociaux, plus 4500 en 5 ans, ce qui illustre bien la croissance d'une population attirée par les perspectives d'emploi sur Genève. Le logement est une denrée rare et chère pour les revenus français et l'effort de construction et de densification ne suffit pas à répondre à la demande, surtout face aux nécessaires contraintes du zéro artificialisation nette. Nous devons faire face de surcroît à une montée des incivilités, des problèmes de voisinage, toutes ces choses qui sont le fait d'une société de plus en plus individualiste.

Ce qui nous intéresse dans l'habitat participatif, c'est que bon nombre d'éléments de l'équation que nous devons résoudre s'y retrouvent : la mutualisation des espaces, et donc une densification choisie et non subie, le vivre ensemble, avec des voisins qu'on va apprendre à connaître, mais aussi la possibilité de mettre en place des projets non spéculatifs. Avec Coop Etoile sur la ZAC du même nom, nous avons un beau projet, avec un groupe constitué et un foncier dédié. L'Agglo a fait une avance remboursable de 200 000 € à la coopérative pour des travaux et des études préalables. Le projet de Coop Etoile a démarré en 2017. Le permis est en phase de finalisation, les conditions de mise à disposition du foncier, une variable d'ajustement dans un environnement économique national défavorable depuis 2 ans, sont toujours en discussion.

Les projets ne manquent pas, l'imagination par rapport aux montages et aux structurations possibles non plus, mais la seule volonté n'est pas toujours suffisante pour vaincre l'ensemble des obstacles. Et nous avons du mal à soutenir ces projets dans la mesure où la compréhension et la connaissance par les équipes et les élus des enjeux et des pratiques de l'habitat participatif n'est pas optimale. Les baux à construction et les baux emphytéotiques par exemple sont mal connus. Les juristes nous disent qu'il faut vendre à la Coop au même prix qu'à un promoteur : l'image du groupe de bobos en quête d'un confortable entre-soi est encore très présente.

Laurent Gilet

est Maire adjoint d'Ambilly, en charge de la ville durable et des affaires sociales. Il est aussi Vice-président d'Annemasse - Les Voirons Agglomération, bassin de vie et d'emploi dynamique dont la population croît à un rythme soutenu, et trésorier du RNCHP.

Peu de gens savent que dans la plupart des cas, les projets incluent des clauses anti-spéculatives qui à elles seules justifieraient une décote sur le prix du foncier.

Quelle différence avec nos voisins ! À Genève, s'inscrire dans une coopérative, et attendre quelques années qu'un projet émerge est assez courant. Une coopérative suisse, la CODHA, a même franchi la frontière, en « s'alliant » avec succès au bailleur social Haute Savoie Habitat. À Tübingen (Allemagne), l'habitat participatif est partout et sa mise en œuvre d'une simplicité étonnante. Un groupe est sélectionné après appel à projet, à partir d'un dossier somme toute assez sommaire, sur ses idées pour se loger dans un collectif, mais aussi dans l'objectif de répondre aux besoins en équipements publics, privés ou municipaux (crèches, parking, commerces...). Ce groupe est mis en relation avec des professionnels pour monter un projet qui techniquement et financièrement va pouvoir se faire... et c'est parti, cela pour 100% des terrains publics.

Différentes initiatives d'habitat participatif sont à des stades plus ou moins avancés sur le département, des bailleurs sociaux commencent à impliquer des futurs locataires dans certains aménagements de promotions livrables prochainement, des porteurs de projets en BRS font se rencontrer les futurs propriétaires pour choisir ensemble des revêtements, les aménagements de la terrasse collective, ou d'une pièce partagée. La résistance au changement est encore forte dans ce territoire qui attire plus pour l'Eldorado genevois, que pour ses ballades au Salève ou e long de l'Arve, avec vue sur le Mont Blanc.



Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif



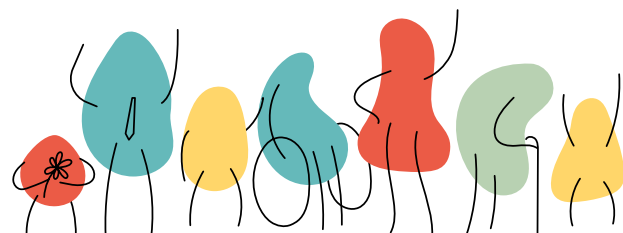
©Toit Moi Nous

Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) regroupe des collectivités territoriales engagées dans la promotion et le soutien de l'habitat participatif.

Sa principale mission consiste à favoriser le développement de l'habitat participatif au niveau local, notamment en sensibilisant les collectivités territoriales aux enjeux de l'habitat participatif, en promouvant les bonnes pratiques et en facilitant la mise en place des projets sur leur territoire.

Le réseau organise régulièrement des rencontres à destination des collectivités territoriales intéressées par l'habitat participatif. Ces événements permettent de partager les expériences, d'échanger des informations et de renforcer les compétences des acteurs locaux impliqués dans la promotion et la gestion de projets d'habitat participatif.

Le RNCHP propose également un accompagnement personnalisé aux collectivités membres qui souhaitent intégrer l'habitat participatif dans leur politique de logement et d'aménagement du territoire. Cet accompagnement peut prendre différentes formes, telles que des conseils méthodologiques ou des appuis techniques pour la mise en œuvre de projets.



©Seuil Architecture & Stéphane Brugidou photographe

En tant que réseau d'échange et de partage, le RNCHP permet aux collectivités membres de bénéficier des retours d'expériences des autres, d'échanger des outils et des ressources, et de mutualiser les connaissances dans le domaine de l'habitat participatif.

Le RNCHP représente les intérêts des collectivités territoriales engagées dans l'habitat participatif auprès des pouvoirs publics et des autres acteurs du secteur. Il participe ainsi aux débats et aux réflexions sur les politiques publiques en matière de logement et d'aménagement du territoire.

En résumé, le RNCHP joue un rôle central dans la promotion et le développement de l'habitat participatif en France en offrant un cadre d'échanges, de soutien et d'accompagnement aux collectivités territoriales engagées dans cette démarche.

Pourquoi s'engager au sein du RNCHP ?

« Certaines collectivités se contentent de répondre aux attentes des citoyens, d'autres interviennent de manière proactive, en lançant des appels à manifestations d'intérêt, des appels à projet, ou encore en apportant un soutien financier et/ou en ingénierie aux groupes d'habitants.

Nous nous sommes engagés au sein du réseau pour partager l'expérience d'autres collectivités et regrouper nos énergies. »



Julie Laernoës,
Députée de Loire-Atlantique

Accession sociale

Cette forme d'accession permet aux ménages à faibles revenus d'accéder à la propriété à un prix inférieur au pris de marché grâce à des aides de l'État et des collectivités. Il suppose que le ménage concerné remplit un certain nombre de conditions. Le bien peut être commercialisé via le PSLA ou le BRS.

AMI, Appel à manifestation d'intérêt

Lancé par une institution publique, l'appel à manifestation d'intérêt vise à susciter des initiatives privées afin de choisir et soutenir la proposition la plus intéressante.

AMO, Assistance à maîtrise d'ouvrage

Dans les projets d'habitat participatif, l'AMO accompagne les groupes d'habitants dans l'ingénierie de leur projet immobilier : définition des espaces de vie, de la gouvernance, montage financier et juridique, passation des marchés, etc.

AMU, Assistance à maîtrise d'usage

L'AMU est une forme d'accompagnement des collectifs d'habitants, plus centrée sur l'ingénierie sociale du projet : vivre ensemble, charte, définition des espaces mutualisés, recrutement d'autres habitants, etc.

ANAH, Agence nationale de l'habitat

L'ANAH a pour mission d'améliorer le parc privé de logements existants. Elle accorde des aides financières aux propriétaires et accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat privé.

Autopromotion

Dans les projets immobiliers en autopromotion, le portage juridique et financier du projet est assumé par un collectif d'habitants, en substitution d'un promoteur immobilier. Ce processus offre une grande liberté aux futurs habitants, mais suppose une plus grande implication et responsabilité dans la réalisation du projet.

Bail à construction

Le bail à construction est un contrat par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur. Il est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Bail emphytéotique

Avec ce bail immobilier de longue durée (jusqu'à 99 ans) le preneur est un quasipropriétaire du bien (qu'il s'agisse d'un terrain ou d'une propriété bâtie), pour lequel il paie un loyer modique.

BRS, Bail réel solidaire

Le BRS est un dispositif d'accession sociale qui permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti dans l'objectif de faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes. L'acquéreur achète uniquement le logement (le bâti) et loue le terrain à un son aménageur, (OFS) pour un loyer faible. Le prix de revente du logement est plafonné afin de garantir le maintien de son accessibilité financière.

Habitat inclusif

L'habitat inclusif est une solution de logement pour les personnes en situation de vulnérabilité (telles que les personnes âgées ou handicapées). Cette forme d'habitat constitue une alternative à la vie à domicile isolée et à la vie collective en établissement. Les habitants y vivent dans des logements privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale.

MOD, maîtrise d'ouvrage directe, maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage (personne physique ou morale) porte juridiquement et financièrement le projet depuis sa définition jusqu'à sa livraison. Il fixe le budget et paie les prestataires.

OFS, Organisme de foncier solidaire

L'OFS, organisme à but non lucratif agréé par le préfet de région, consent des droits réels sur le bâti à des ménages éligibles et encadre le prix de revente du bien par ces ménages pendant la durée du bail (18 à 99 ans). Il reste propriétaire du foncier à long terme et perçoit à ce titre une redevance mensuelle au titre de la mise à disposition du sol.

QPV, Quartiers prioritaires de la politique de la ville

Les quartiers dits « prioritaires » de la politique de la ville sont les territoires où s'applique la politique de la ville, politique qui vise à compenser les écarts de niveau de vie avec le reste du territoire. Sur le territoire métropolitain, 1362 territoires sont concernés, pour une population d'environ 5 millions de personnes.

PSLA

Le Prêt social location accession permet de devenir propriétaire à prix minoré, en offrant un cadre sécurisé et progressif. Sous conditions de ressources, le ménage occupe d'abord le logement en tant que locataire, tout en payant une redevance comprenant une part locative et une part d'épargne contribuant à l'achat du logement par ses occupants.

Société Civile d'Attribution, SCIA

Une Société civile immobilière d'attribution est une structure juridique qui permet à plusieurs personnes de se regrouper pour acquérir, gérer ou construire des logements. Dans une SCIA, les associés détiennent des parts sociales dans la société, qui représentent leur participation financière. C'est un montage souvent utilisé par les groupes en autopromotion.

SEM, Société d'économie mixte

La SEM est une société anonyme dont le capital est majoritairement (avec un maximum de 85% du capital) détenu par une ou plusieurs personnes publiques (à savoir l'État, une collectivité territoriale ou un établissement public). Au moins une personne privée doit participer au capital de la SEM, sachant qu'il peut s'agir d'une autre SEM

VEFA

La Vente en l'état futur d'achèvement prévoit l'achat d'un bien immobilier à construire ou en cours de construction, c'est-à-dire sur plan.

ZAC

Une Zone d'aménagement concerté est une opération d'urbanisme publique, généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure, qui vise à réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir, pour les céder ou les concéder ensuite à des utilisateurs publics ou privés. Elle peut venir de l'État, d'une collectivité territoriale... et peut être confiée à un aménageur privé.

Grain de sable dans la mécanique classique de la production de logements, l'habitat participatif s'invite depuis près d'un siècle dans la fabrique de la ville sans toutefois que le droit français, à la différence de ses voisins, ait pendant longtemps reconnu ses nombreux apports.

À l'occasion des dix ans de la loi ALUR, qui introduisait l'OLMI (objet logeant mal identifié) habitat participatif dans le corpus législatif, le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif revient sur la loi et son adoption et entend montrer comment ces initiatives considérées souvent comme marginales ouvrent des perspectives nouvelles dans des domaines aussi divers que la production de logement, la revitalisation des centres-bourgs ou le vivre ensemble tout en répondant avec dynamisme aux aspirations de nos concitoyens.

Le RNCHP, c'est :

Annemasse, Arras, Besançon,
Bordeaux, le Département du
Puy de Dôme, Grenoble, Le Mans,
Lille, Lyon, Montpellier, Montreuil,
Nantes, le PNR des Caps et
Marais d'Opale, Paris, Rennes,
Roubaix, Rouen, Strasbourg,
...et bien d'autres



**Réseau national
des collectivités pour
l'habitat participatif**

1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex – France

rnchp.fr