

# ACTES

/ ETUDE

// TABLE RONDE

/// RETOURS D'EXPERIENCES



# Habitat participatif et logement social

MERCREDI 11 JANVIER 2017

PARIS



Rencontre professionnelle organisée par



Réseau national des collectivités  
pour l'habitat participatif



# Contexte

La loi ALUR a permis de donner une définition officielle à l'habitat participatif et de créer des formes de sociétés dédiées et adaptées à la réalité de cette démarche. Elle a aussi reconnu le rôle que pouvaient jouer les organismes d'Hlm dans la concrétisation des projets tout en faisant en sorte que les habitants impliqués conservent une prépondérance dans la démarche.

Des organismes HLM ont accompagné des projets d'habitat participatif pionniers qui ont su, à la fois, répondre aux attentes des locataires ou de personnes intéressées par des projets d'accession sociale pour expérimenter « l'habiter ensemble » et aussi, permis d'initier de nouvelles formes de parcours résidentiels. Ils ont su également accompagner et structurer les projets d'habitat participatif des collectivités locales dans la diversité des contextes locaux.

Aujourd'hui, la reconnaissance réglementaire de l'Habitat Participatif conjuguée à des opérations locales couronnées de succès mobilise de plus en plus de collectivités locales et d'organismes HLM.

Cet intérêt grandissant pour l'habitat participatif s'est traduit par la première rencontre professionnelle associant le réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) et le réseau HLM pour l'habitat participatif, sur le thème de l'habitat participatif et du logement social le 11 janvier 2017 à Paris dans les locaux de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cet événement que nous avons construit ensemble, nous a réuni pour croiser nos attentes respectives et partager nos expériences en la matière, tant au niveau des territoires que des montages.

# Table des matières

Contexte .....	2
Introduction .....	4
Etude HTC .....	5
Atelier 1 : Favoriser la mixité et la diversité sociale.....	7
GROUPE DU 4 MARS – ALLIADE HABITAT - LYON (69) .....	8
TERRA ARTE – LE COL - BAYONNE (64).....	9
LES VOISINS DU QUAI – LILLE METROPOLE HABITAT - LILLE (59).....	10
Atelier 2 : Diversifier l’offre dans les quartiers prioritaires de la ville .....	11
LOCUS SOLUS – AQUITANIS - BORDEAUX (33).....	12
COOP COLETTE – COOPIMMO – VITRY SUR SEINE (94) .....	13
Table ronde : L’habitat participatif, innover pour l’habitat autrement .....	14
Conclusion .....	20



*Crédits photos de la journée du 11/01/2017 : DR USH / Gilles Roubaud*



# Introduction



En ouverture de cette rencontre professionnelle, Alain Jund s'est dit fier et heureux du partenariat fructueux entre le Réseau des Collectivités et le Réseau des organismes HLM mais aussi du chemin parcouru par l'habitat participatif : La loi ALUR - même si des décrets restent à paraître - a permis d'asseoir et de légitimer l'Habitat Participatif qui irrigue désormais les territoires. Un travail important est mené du côté des collectivités. Des organismes HLM ont joué un rôle pionnier dans la concrétisation de certains projets d'Habitat Participatif, mais on voit depuis deux ans l'implication croissante des bailleurs sociaux. La création du réseau des organismes HLM pour l'Habitat Participatif en 2015 et la séquence réservée à l'Habitat Participatif lors du dernier Congrès USH à Nantes sont pour les collectivités un signe fort.

Il a d'abord rappelé les objectifs de l'Habitat participatif :

- Trouver des nouvelles manières de fabriquer la Ville en impliquant collectivités, organismes HLM, techniciens, accompagnateurs, etc.
- Tisser du vivre-ensemble

Il a ensuite indiqué qu'il est important aujourd'hui d'être modeste car l'habitat participatif représente une petite part de la production totale de logements et de logements sociaux. Mais il est important aussi d'être ambitieux car l'Habitat Participatif est un réel levier de transformation de nos territoires.

Il a enfin souligné que l'habitat participatif doit être accessible au plus grand nombre. Il n'est pas seulement un outil technique, Il nous permet aussi de nous interroger sur la manière dont on donne envie de vivre ensemble et de s'investir dans la vie du quartier. Face aux murs qui s'érigent, la responsabilité collective des collectivités et organismes HLM est aussi de construire des ponts entre les habitants et de les impliquer.



# Etude HTC

Introduisant la première séquence de cette journée, Anne Chemier évoque tout d'abord la [note de positionnement adoptée par le Réseau Hlm pour l'habitat participatif](#) en septembre 2016. Mûrement réfléchi et mûri, ce document constitue un élément de doctrine important, devant faciliter à la fois l'implication des organismes d'Hlm dans des projets d'habitat participatif et faciliter le dialogue avec les parties-prenantes concernées, au premier rang desquelles figurent les collectivités locales.

Cette note rappelle les différents rôles que peuvent occuper les organismes Hlm dans ces projets :

- accompagner les politiques locales
- susciter et organiser la constitution de groupes
- accompagner des groupes existants

Ainsi que la plus-value qu'ils peuvent apporter.



*De gauche à droite : Auréline Moye (HTC), Anne Chemier (Union Sociale pour l'Habitat)*

Puis, Anne Chemier présente la démarche d'évaluation initiée par le Réseau Hlm pour l'habitat participatif sur 10 opérations livrées ou sur le point de l'être. Cette étude, confiée au cabinet Habitat et Territoires Conseil (HTC), vise à rendre compte de la variété des montages et des approches ainsi que des difficultés rencontrées tant par les organismes d'Hlm que par les groupes accompagnés en n'hésitant pas à remettre en cause certaines idées reçues.

Pour les organismes impliqués, il s'agit avant tout de réaffirmer leur engagement social et d'expérimenter de nouvelles façons de produire de l'habitat et enfin de favoriser les parcours résidentiels de leurs locataires, en locatif comme en accession. L'habitat participatif apparaît ainsi avant tout comme une démarche avant d'être un produit.

Auréline Moye, consultante à HTC, revient sur les critères de sélection des 10 opérations examinées : la diversité des contextes urbains, des produits (accession/locatif/coopérative d'habitants) et des opérateurs a été recherchée.



Ces 10 opérations sont :

Région	Organisme Hlm	Statut	Nom du groupe	Localisation	Date de Livraison
Alsace	Habitat de l'Ill	COOP	EcoTerra	Strasbourg (67)	Juillet 2015
Aquitaine	Axanis	COOP	La Ruche	Bègles (33)	Juillet 2016
Aquitaine	Le COL	COOP	Terra Arte	Bayonne (64)	Juin 2016
Languedoc-Roussillon	Promologis	ESH	Mascobado	Montpellier (34)	Juillet 2016
Midi-Pyrénées	Les Chalets	ESH	Callisto	Balma (31)	Novembre 2015
Ile de France	OPH Montreuillois	OPH	Praxinoscope	Montreuil (93)	2018
Nord-Pas-de-Calais	LMH	OPH	Les voisins du quai	Lille (59)	Été 2017
Pays-de-la-Loire	Podeliha	ESH	Habitat différent	Angers (49)	Septembre 1987
Rhône-Alpes	Haute-Savoie Habitat	OPH	Les terrasses du Jura	Viry (74)	Juillet 2015
Rhône-Alpes	Rhône-Saône Habitat	COOP	Le Village Vertical	Villeurbanne (69)	Juin 2013

7 Idées clés sont ressorties de la première analyse des opérations :

- l'habitat participatif concerne l'ensemble des territoires, urbains comme ruraux, il doit intégrer la notion de marché et donc proposer des produits adaptés à ce marché
- les projets ont des tailles variées qui induisent des effets différents tant en phase de conception qu'en phase de gestion
- le coût de revient constaté est équivalent à celui des opérations classiques de logement social
- la démarche d'habitat participatif recouvre une pluralité de produits et des publics variés
- elle bouscule les pratiques et les compétences des organismes d'Hlm impliqués
- elle doit prendre en compte l'évolution permanente du groupe des futur.e.s habitant.e.s
- la participation des habitant.e.s n'est ni uniforme ni linéaire
- l'une des clés de succès est de soigner le montage juridique de la phase de conception mais aussi de la phase de gestion

La publication devrait intervenir à l'été 2017.

### **Questions de la salle**

Les questions portent sur les motivations des organismes d'Hlm et sur les blocages des services de l'Etat.

Christian Chevé, directeur général de Coopimmo, chiffre à 12 le nombre de projets suivis par sa coop' Hlm, tous à l'initiative d'une collectivité locale. Il juge cette démarche enrichissante et estime que nous ne sommes qu'au début d'un engouement plus large.

Pour Loris de Zorzi, directeur général d'Axanis, l'habitat participatif est un nouveau mode d'accès à l'accession à la propriété.

Jean-Christophe Lori, adjoint au maire d'Amiens, constate que l'habitat participatif répond à une demande d'habitants qu'il faut pouvoir satisfaire.

Enfin, Pascal Masson, directeur général d'Habitation Familiale, estime que l'habitat participatif est un mode de production de l'habitat en plein essor mais qui reste, économiquement et techniquement, une activité de promotion immobilière.



# **Atelier 1 :** Favoriser la mixité et la diversité sociale



## GROUPE DU 4 MARS – ALLIADE HABITAT - LYON (69)



Florence Beuly (Alliade Habitat)



Martine Chanal (Grand Lyon)

« Le groupe du 4 mars a placé le partage, la solidarité et l'ouverture sur le quartier comme valeurs fortes du projet (...) Ensemble notre objectif est de concevoir et co-construire un habitat solidaire, responsable et ouvert sur le quartier »

### Contexte

- Sollicitation d'Alliade Habitat par le Grand Lyon et la Ville de Lyon pour accompagner la mise en œuvre d'un projet d'Habitat participatif incluant une part de locatif social
- Projet porté par un collectif de 13 ménages : le groupe du 4 mars



### Un programme mixte comprenant

- des logements locatifs sociaux (8 PLUS + 3 PLAI-ALH)
- des logements en accession (13 logements – Groupe du 4 mars)
- des espaces communs (environ 100 m<sup>2</sup>)
- Un espace vert à usage privé pour les résidents
- Un espace vert à usage public en journée

**Accompagnement :** le groupe s'est doté d'un AMO qui a eu des échanges individuels avec les familles sur leurs attentes en matière de logement

### Méthodologie et outils de la mixité sociale

- Un forum ouvert associant les parties prenantes du projet - Travail collectif du groupe sur les attentes en termes d'équipements, services et espaces communs
- Contrat d'études avec le groupe
- Charte de copropriété
- Définition des actions en lien avec le quartier

### Calendrier

Janvier 2017 : Dépôt du PC

Livraison : fin 2019







Imed Robbana (Le COL)

**46 logements en habitat participatif livrés en 2016 dans l'écoquartier du Séqué :**

- 41 logements en accession sociale PSLA
- 1 logement en accession sociale VEFA
- 4 logements en SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété)

2871 m<sup>2</sup> SHAB, 3334 m<sup>2</sup> SU

Achat du terrain à 200 €/m<sup>2</sup> SP , coût de construction à 1210 €/m<sup>2</sup> SHAB (y compris espaces partagés)

Participation des futurs habitants à la **programmation de leur logement et au plan masse de la résidence** : taille, emplacement, situation, orientation, surface et disposition des pièces et organisation des espaces communs intérieurs et extérieurs.



Loïc Debray (Ville de Bayonne)

**Des espaces partagés pour mutualiser les moyens et favoriser les échanges**

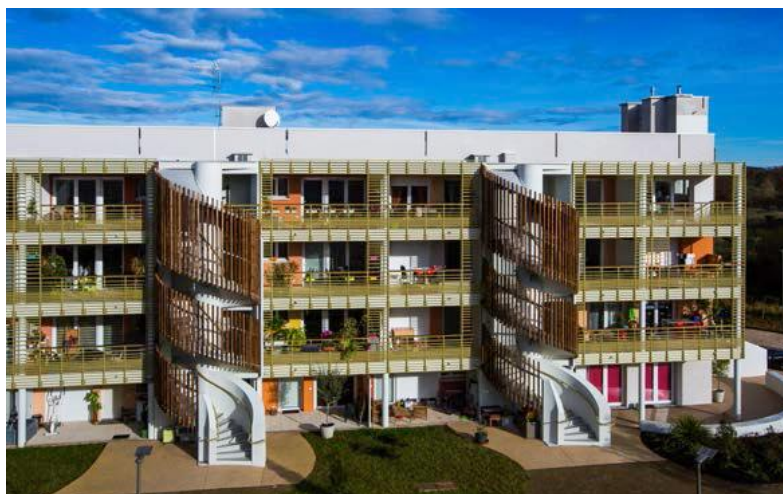
**Arbitrage sur des choix concrets permettant d'économiser des charges communes** : pas d'ascenseur, pas de bassin de rétention enterré, logements traversants,...

**Une résidence performante énergétiquement**

Niveaux de performance thermique inférieurs d'environ de moitié à la réglementation RT 2012 (Appel à Projet Bâtiment Aquitains Basse Énergie , subventions ADEME et Région)

Un prix de vente moyen de 2 318 €/m<sup>2</sup> SHAB TTC, le prix du marché sur le secteur du Séqué étant aux alentours de 3 200 €/m<sup>2</sup> SHAB.

*« Dans ce quartier où la tension foncière est forte, un des objectifs était de cibler les primo-accédants(...). Mais le sujet n'était pas seulement de créer des logements sur mesure mais bien de créer un groupe qui, dans sa diversité et grâce à sa mixité, vive le mieux possible ensemble »*



## LES VOISINS DU QUAI – LILLE METROPOLE HABITAT - LILLE (59)



Julie Xavier-Konior (Lille Métropole Habitat)

### Une mixité sociale garantie par la diversité des statuts d'occupation :

- 8 logements en accession sociale PSLA
- 3 logements sociaux :
  - 2 PLUS
  - 1 PLAI de solidarité géré par une association

### Un mode de gestion qui favorise la participation de tous :

- Règlement de copropriété engageant les 8 futurs propriétaires et LMH
- Charte de vie (rédigée par l'association, signée par les candidats locataires)
- Gestion des espaces communs partagée entre locataires et propriétaires



Sylvie Leleu (Ville de Lille)

➤ la Ville de Lille : un rôle de d'initiateur et de facilitateur

➤ LMH : un rôle de maîtrise d'ouvrage et de gestionnaire

#### Pendant l'appel à projets :

- Accès facilité au foncier
- Mise en relation facilitée des candidats
- Mise en relation avec les partenaires associatifs, les bailleurs sociaux et coopératives HLM
- Visites des sites
- Ateliers thématiques pour outiller les candidats
- Contact : [habitatparticipatif@maire-lille.fr](mailto:habitatparticipatif@maire-lille.fr)

#### Pendant l'appel à projets :

- Se positionner sur des modes d'habiter différents
- Des conditions conformes à l'engagement de LMH
- Diversité des statuts d'occupation
- Des valeurs partagées entre LMH et le groupe d'habitants

#### Une fois les lauréats retenus :

- des points d'avancement réguliers :
  - Mise au point d'un calendrier
  - Identification rapide des difficultés
  - Organisation d'ateliers spécifiques selon les besoins
  - Échanges d'expérience entre les groupes
- Instruction du permis de construire
- Cession du terrain

#### Une fois les lauréats retenus :

- Coproduction entre LMH et groupe d'habitants (expertise d'usage)
- Influence les pratiques actuelles de LMH pour la production de logements



« Un des choix forts de la Ville de Lille a été de repérer des terrains dans un quartier mixte afin de renforcer la dynamique déjà engagée sur ce quartier avec la zone d'aménagement concertée. Cette mixité se traduit aussi à l'échelle de l'opération mêlant locatif social et accession aidée »

# Atelier 2 : Diversifier l'offre dans les quartiers prioritaires de la ville



« L'habitat participatif a été utilisé ici comme un levier de diversification dans la façon d'habiter. Nous sommes dans une volonté de s'approprier le quartier, une démarche de quartier choisi. »

De gauche à droite : Patrick Craveri (Bordeaux Métropole), Claire Gelain (Aquitanis)

Le bâtiment de 46 logements sociaux, qui sera livré fin 2017/début 2018, prévoit une « ferme urbaine » sur dalle de 800 m<sup>2</sup>, une grande salle commune, une maison d'assistantes maternelles et 4 locaux commerciaux.

La démarche est transparente et s'inscrit dans un **parcours résidentiel** dans le quartier en renouvellement urbain du [Grand Parc](#) : 24 logements (dont la majorité ne relève pas des quotas de réservation) ont fait l'objet d'une co-construction avec les futurs locataires, 13 sont déjà locataires d'aquitanis et les 11 autres ne sont pas dans une recherche de logement dans l'urgence. Le principe d'une pré-CAL n'a pas rencontré d'opposition de la part des services de l'Etat dans la mesure où **les locataires fléchés devront respecter le temps venu les critères d'attribution** et notamment les plafonds de ressources, les locataires contributeurs ayant été sensibilisés à la commission d'attribution des logements. Le maître d'œuvre a proposé d'intégrer un médiateur entre le maître d'ouvrage et les habitants. La première réunion a eu lieu en juillet 2014.

On a laissé le collectif émerger avant de plaquer des intentions sur une charte. Un travail a été mené sur :

- l'agencement des logements, le bâtiment « low-tech » reposant sur une structure simple poteaux/poutres
- la structure familiale en relation avec les plafonds de ressources
- les choix techniques (matrice coût/charges ; usage) à retenir : par exemple, les toilettes sèches n'ont pas été retenues.



« Nous créons du lien à l'échelle de la copropriété, comme au niveau du quartier qui retrouve son attractivité, tout cela dans une logique de requalification et de diversification. »



De gauche à droite : Elvire Tribalat (Ville de Vitry sur Seine), Christian Chevé (Coopimmo)

L'appel d'offres de la ville de Vitry sur Seine et de la SEMISE, aménageur, consiste en une opération développée en habitat participatif pour 7 logements, et en PSLA pour 18 logements, sur le dernier lot à bâtir de la cité Balzac, venant achever le programme de renouvellement urbain du quartier tout en contribuant à **l'enrichissement de la diversification de l'habitat et à la mixité sociale**.

Animés par l'assistant à maîtrise d'usage, Atelier 15, dix ateliers visant tant à la formation des personnes présentes qu'à la constitution d'un groupe d'habitants ont été organisés. La constitution et l'évolution du groupe s'est caractérisée par une perte en ligne, inhérente à un tel processus : capacité financière, autre projet d'acquisition, mutation professionnelle,...

Le montage juridique mis en œuvre associe une SCCV et une association d'habitants à laquelle Coopimmo est intégrée. L'immeuble qui doit être livré en 2018 comporte un local commun de 43m<sup>2</sup> en rez-de chaussée, géré par l'association, à usage interne de la résidence mais également ouvert sur le quartier.



N'hésitez pas à vous rendre sur le blog consacré à cette opération : <http://coop-colette.over-blog.com/>

# Table ronde : L'habitat participatif, innover pour l'habitat autrement

Alain Kuntzmann et Vincent Lourier ont introduit la table ronde en rappelant que les opérations d'Habitat Participatif permettent aux futurs occupants d'adapter leur logement et de développer une vie plus riche avec leurs voisins et dans le quartier.

En préalable, ils rappellent que le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) - qui regroupe aujourd'hui une trentaine de collectivités membres ou associées - est un réseau d'échange d'expériences entre les collectivités, mais aussi un outil opérationnel qui a une force d'interpellation nationale, l'inscription dans la loi de l'habitat participatif en témoigne. L'habitat participatif doit devenir une composante des politiques publiques et les démarches d'ouverture vers d'autres réseaux contribuent à cet objectif.

Ainsi, la forte représentativité des Organismes HLM aux rencontres de l'habitat participatif à Marseille en juillet 2015, a donné lieu à la création du « Réseau hlm pour l'habitat participatif ». Aujourd'hui le réseau hlm réunit de l'ordre de 50 à 60 organismes (ESH, OPH et Coop Hlm) qui travaillent au développement de l'habitat participatif. L'objectif de ce réseau est de partager les bonnes pratiques et de contribuer à lever les blocages pour que l'habitat participatif devienne un mode de production comme les autres.



De gauche à droite : Alain Kuntzmann (Eurométropole de Strasbourg), Vincent Lourier (Fédération des coop' HLM), Cédric Van Styvendael (Est Métropole Habitat), Stéphanie Verleyen-Erales (Les Chalets), Antoine Morin (Rennes Métropole), Benoit Bellamy (Nantes Métropole), Pascal Masson (Habitation Familiale)

**Vincent Lourier : En quoi les initiatives de Nantes Métropole ou de Rennes inscrivent l'habitat participatif comme un moyen de production du logement abordable ?**

***Benoit Bellamy, Nantes Métropole, responsable service parc privé logement abordable***

La politique de l'habitat de Nantes Métropole accompagne le dynamisme économique et démographique. Dans un marché tendu comme celui de l'agglomération nantaise, les efforts portent sur la production de logements locatifs sociaux et sur l'accession à la propriété à des prix abordables. L'habitat participatif constitue une autre façon d'habiter et de faire la Ville. Il bénéficie d'un portage

politique par Pascale Chiron adjointe au maire de la ville et vice-présidente au logement social de la Métropole et d'une reconnaissance par le PLH.

L'objectif de l'initiative est de permettre au plus grand nombre de s'inscrire dans des projets d'habitat participatif. Pour Nantes Métropole, il s'agit d'inverser la tendance : de passer d'une logique où des groupes d'habitants sollicitent les élus, à une logique où la collectivité lance des projets dans lesquels les habitants peuvent s'inscrire.

Les ZAC de la métropole nantaise ont vocation à intégrer la dimension participative que ce soit à travers la mise en place d'ateliers citoyens pour réfléchir aux aménagements des espaces publics, aux équipements et à l'habitat ou la mise à disposition de fonciers pour des programmes de logements.

En 2016, 10 fonciers ont été identifiés pour de l'habitat participatif essentiellement en ZAC, Nantes Métropole prenant appui sur les coopératives et les organismes HLM. Les professionnels comme les particuliers ont fait part de leur intérêt pour cette démarche.

### ***Antoine Morin, Rennes Métropole, chargé de mission***

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole voté en 2015 parlait de l'habitat « concertatif », il se fixe notamment comme objectif de permettre le développement des produits d'habitat participatif.

Rennes Métropole est un territoire en croissance démographique et son PLH est très volontariste. Le logement locatif social et la diversification de l'offre sont clairement les priorités que se sont fixées les communes à travers le PLH. Le développement d'une offre abordable reste un enjeu de premier plan.

Le sujet de l'habitat participatif quant à lui est porté par les communes et notamment par la ville de Rennes mais sans aide particulière (si ce n'est à travers le soutien à l'accession sociale avec MO publique). Compte tenu des procédures d'attribution mises en place sur l'agglomération rennaise, le logement social locatif et l'habitat participatif paraissent non conciliables. En résumé, sur l'agglomération rennaise les démarches d'habitat participatives restent très encadrées...

**Alain Kunzmann : Comment les organismes de logements sociaux voient-ils l'habitat participatif, qu'apporte ce mode de production ?**

### ***Stéphanie Verleyen-Erales : SA Les Chalets, Directrice de la coordination stratégique***

Beaucoup de projets ont été livrés et d'autres sont en cours. Pour la SA des Chalets les apports sont en cours de capitalisation, ils sont modestes et ambitieux à la fois, car à travers l'habitat participatif c'est l'expertise d'usage qui est remise au cœur du mode de production de l'habitat.

La parole de l'habitant percute les pratiques professionnelles. Il s'agit encore d'un mode de production confidentiel. Les « pratiques métiers » se trouvent bousculées tant du point de vue de l'économie de la production que de la gestion. Il y a un véritable intérêt à ne pas créer un service « habitat participatif » insulaire, mais au contraire à faire en sorte que la question des usages infuse l'ensemble des métiers. Cela nécessite un portage fort de la direction générale et une coordination de type « chef d'orchestre ».

L'habitat participatif incarne la volonté de notre organisme à aller vers l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) : « de la parole aux actes ». La SA des Chalets s'est engagée dans un montage spécifique / atypique : la SCIAPP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété) est un modèle de financement de l'accession à la propriété sur du temps long, c'est une façon de démocratiser l'accession à la propriété pour des personnes qui n'ont pas accès aux prêts bancaires (les ménages en SCIAPP paient entre 20 et 25% de plus qu'un loyer HLM) et de « déboboiser » l'habitat participatif.

***Pascal Masson, Habitation Familiale, directeur général***

Pour les coopératives d'HLM qui ont une fonction de syndic l'habitat participatif permet d'impliquer les habitants en amont du projet, ce qui ensuite facilite les relations entre le syndic et les copropriétaires et ainsi la gestion...

Habitation Familiale a créé une filiale pour la gestion des copropriétés (gestion de 14 000 logements) car la copropriété au sens de la loi de 1965 est déjà une forme de participation. Aujourd'hui, les copropriétaires ne s'impliquent pas suffisamment ce qui met en difficulté les syndics. Un des objectifs est donc de former les copropriétaires à la gestion.

Il est difficile pour une coopérative qui produit 200 logements par an de passer beaucoup de temps sur ces opérations. Néanmoins, Habitation Familiale a fait participer les acquéreurs sur des éléments du programme de deux opérations. La mise en commun et la fabrication d'un collectif est une démarche compliquée mais intéressante.

Ainsi, sur une opération (Urban Grey, à Rennes), il y a eu mobilisation des acquéreurs pour créer le local commun et une terrasse partagée au 5eme étage. Chaque réunion réunissait 50 % des futurs acquéreurs, les participants se sont rencontrés et ont construit une décision. Cette démarche a permis de mobiliser les futurs occupants et de favoriser leur rencontre avant l'installation (livraison prévue en mars 2017).

Nous avons conduit une autre opération d'habitat participatif en SCCV (Casalma, à Rennes) où un groupe d'habitants a été recruté par l'aménageur. Le projet portait sur 8 ou 9 logements en habitat participatif sur 50 logements au total, le groupe n'était pas convaincu initialement de l'intérêt d'avoir un promoteur, en l'occurrence la coopérative. Les échanges ont été plutôt positifs : le groupe d'habitants est rentré dans la SCCV, tout a donc été fait ensemble et en totale transparence (appel d'offres, dépôt du PC...).. Pour Habitation Familiale, réaliser 8 ou 9 logements, c'est très peu et ça reste de l'expérimentation, il faut imaginer un modèle économique de production de 20 à 40 logements sinon on arrête.

***Cédric Van Styvendael, Est Métropole Habitat, directeur général***

Est Métropole Habitat (EMH) est issu de la fusion de deux Offices publics de l'habitat. Le projet Oasis d'habitat participatif était dans la corbeille de la mariée et ne résulte pas d'une initiative d'EMH ; néanmoins l'accompagnement sera fait jusqu'à la livraison en fin 2019 ou début 2020.

Pour EMH c'est bien le rôle des bailleurs sociaux de concevoir et de construire des modes d'habitat et d'habiter.



Il est vrai que c'est beaucoup de moyens développés pour 20 logements mais avec ces projets les organismes de logements sociaux rentrent dans des évolutions à venir, et dans le cas du projet Oasis dans la question du logement des séniors.

Le plan stratégique d'EMH est intitulé « Nous c'est habiter » : nous devons proposer les logements de demain, permettre une approche sensible et positive du logement, nous ne vendons pas que des toits et des murs mais une expérience de vie. Il faut réinterroger nos productions de logement. Pour penser l'habitat de demain, au-delà des murs et du toit, nous devons proposer un parcours d'habitat mais aussi des services.

Concernant l'opération Oasis, en cours depuis 5 ans, il s'agit d'une émergence citoyenne, des gens qui sont venus solliciter la collectivité. EMH travaille avec le collectif sur la base d'une convention, le système est fragile mais il permet d'orienter les attributions.

Une mission a été confiée à une programmatrice pour aider au dialogue entre l'OPH et le groupe. Pour le reste ce sont les équipes d'EMH qui accompagnent le projet car ce sont les métiers de demain. Il faut faire évoluer les équipes ; il n'y a pas le risque financier d'un côté et le projet de vie de l'autre.

**Vincent Lourier : Qu'est ce que les élus attendent avec ces opérations, quel retour des organismes quelle mobilisation ?**

***Antoine Morin, Rennes Métropole, chargé de mission***

A Rennes, initialement l'habitat participatif résulte de demandes de groupes isolés plutôt sur des projets avec des coopératives (culture du produit accessible et culture de la participation). La collectivité souhaite ne pas être seulement en situation de répondre à des sollicitations. C'est pour cela que depuis 2013 des journées de travail et d'échanges avec les organismes de logements sociaux et les coopératives ont été organisées.

***Benoit Bellamy, Nantes Métropole, responsable service parc privé logement abordable***

La métropole entend mobiliser l'ensemble des acteurs. La collectivité a organisé un séminaire pour présenter l'initiative aux aménageurs, aux bailleurs sociaux, aux coopératives, aux notaires, aux habitants, à la FPI, aux architectes...

Des fonciers sont proposés à des groupes à constituer et 5 projets ont déjà été fléchés à des coopératives ou bailleurs sociaux et bénéficieront d'une aide de 4 000 € pour une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour laquelle, à ce jour, on constate d'ailleurs qu'il y a peu de personnes qualifiées et capables d'assurer cette fonction.

**Échanges avec la salle**

***Sur les questions Assistance à la Maîtrise d'Usage/d'Ouvrage***

Pour certains ces missions de médiation sont nécessaires pour créer le lien entre les organismes de logements sociaux et les habitants et pour consolider le groupe. Le coût de l'AMO peut être pris en compte par la collectivité ou par le promoteur (pas de frais de commercialisation).

Pour d'autres, externaliser cette compétence revient à abandonner le cœur de métier et finit par conduire les équipes à ne pas se préoccuper de l'usage et finalement à perdre leur responsabilité en la matière.

« L'assistance à maîtrise d'ouvrage/d'usage ne doit pas être un contre-pouvoir qui distribue les bons et les mauvais points. »

« On doit avoir un tiers partenaire qui permet d'établir un consensus »

La question **des attributions** reste d'actualité lorsque l'habitat participatif comporte des logements locatifs sociaux

L'habitat participatif ne doit pas être un moyen de couper la file d'attente et ne saurait déroger aux principes qui régissent l'attribution des logements sociaux.

Les personnes qui s'inscrivent dans ces opérations sont sous plafonds de ressources et il n'y a pas de demande de dérogation mais simplement une attention aux demandes des personnes. Parmi les pistes à explorer : l'habitat participatif s'inscrit dans la logique de la location active et des parcours résidentiels, une offre à proposer en priorité aux demandeurs de mutations.



**Conclusion : en quelques mots que diriez-vous pour convaincre du bien fondé de l'habitat participatif ?**

***Stéphanie Verleyen-Erales, SA Les Chalets, Directrice de la coordination stratégique***

Les journées de l'habitat participatif à Marseille ont conduit à une prise de conscience de la part du monde HLM. Contribuer au développement de l'habitat participatif est de leur responsabilité, ils doivent apporter leur soutien et sécuriser des émergences qui viennent nourrir l'intérêt général et la ville de demain.

***Antoine Morin, Rennes Métropole, chargé de mission***

Du point de vue des aménageurs dans un contexte de défiance et de déficit de confiance, il s'agit à travers ces opérations de réconcilier la ville et le bien collectif. La force des projets d'habitat participatif repose sur la mobilisation de plusieurs politiques publiques.

***Pascal Masson, Habitation Familiale, directeur général***

Les organismes travaillent pour des personnes et il est parfois difficile de rétablir des relations. L'habitat participatif, qu'il s'agisse d'un schéma très simple ou plus complexe, oblige à établir des relations entre les gens et à retrouver de l'humanité dans nos productions. Il faut faire en sorte que les gens se parlent et qu'ils règlent leurs problèmes.

***Benoit Bellamy, Nantes Métropole, responsable service parc privé logement abordable***

Dans des territoires tendus, il revient aux collectivités de concilier développement durable, qualité urbaine et vivre ensemble, on le voit avec les crispations autour de la densité. L'habitat participatif est une nouvelle approche de l'urbanisme qui vise à ce que tout un chacun vive dans un cadre agréable en fabriquant du lien social.

***Cédric Van Styvendael, Est Métropole Habitat, directeur général***

L'habitat participatif doit trouver une place, devenir un modèle constitutif pour cela il faut le sortir d'un environnement trop expert et l'inscrire dans les politiques publiques de l'habitat.



# Conclusion

par Alain JUND, président du RNCHP

et Marie-Noëlle LIENEMANN, vice-présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat



Après avoir remercié les organisateurs de la journée, Alain JUND a souhaité organiser son propos conclusif autour de quatre points :

- « Que de chemin parcouru depuis l'engagement des pionniers dans le mouvement de l'habitat coopératif »! a-t-il indiqué, en soulignant le réel engouement et intérêt des collectivités locales et des organismes Hlm pour l'habitat participatif aujourd'hui, illustré à maintes reprises au cours de cette rencontre entre les deux réseaux professionnels.
- L'habitat participatif constitue un véritable levier de transformation sociétale, qui fait évoluer tout à la fois les manières de faire et le sens de ce que l'on fait. Il permet notamment de retrouver le sens des missions fondatrices du logement social et d'intérêt général, en répondant aux attentes des citoyens
- L'habitat participatif est entré dans la sphère des politiques publiques et il est de la responsabilité des politiques publiques d'accompagner les envies et les initiatives des habitants. Il faut veiller à ne pas détourner l'initiative citoyenne en institutionnalisant l'habitat participatif, le rôle des habitants doit rester central.
- Enfin, l'habitat participatif rejoint nos fondamentaux politiques :
  - ✓ Il place le citoyen au cœur de la fabrication de la ville
  - ✓ Il favorise le « faire ensemble » et le « vivre ensemble » : plutôt que de faire des barrières, on fait des ponts !
  - ✓ Il se veut accessible au plus grand nombre, au nom des deux principes de solidarité et d'égalité
  - ✓ Il se développe dans un esprit de coopération et non de concurrence.

Pour Marie-Noëlle LIENEMANN, il faut attribuer le chemin parcouru tout à la fois aux collectivités locales, aux militants et aux professionnels. Elle perçoit néanmoins l'immensité du chemin qui reste encore à parcourir !

En effet, il reste beaucoup à faire pour atteindre un seuil significatif de production. Elle s'interroge notamment sur les facteurs qui contribuent à l'émergence et au développement de l'habitat participatif sur les différents territoires. Elle souligne que la participation citoyenne peut constituer un ressort à mobiliser pour les territoires les plus défavorisés, qu'ils soient ruraux ou urbains.

Comment passer de l'innovation à la généralisation, sans verser dans la standardisation ?

Des efforts restent à produire, il y a encore parfois nécessité de défricher :

- ✓ Pour transmettre les savoir-faire et les compétences, des méthodes de travail,
- ✓ Pour accompagner un changement culturel fort de la manière d'habiter, en proposant de nouveaux services, et notamment des services liés au numérique
- ✓ Pour bien prendre en compte les enjeux de gestion de l'opération après sa livraison
- ✓ Pour s'assurer de la bonne intégration de ces opérations dans leur quartier, dans le sens du renforcement des liens et de la cohésion sociale.