

L'habitat participatif en Quartier Prioritaire politique de la Ville



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



Janvier 2022 Développer l'habitat participatif en Quartier prioritaire Politique de la Ville - Habitat Participatif France – Le mouvement national

Action de sensibilisation financée par Habitat Participatif France



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

Contexte



- Quelques prises de contacts,
- Audition dans le cadre de l'AMI au sujet de l'ilôt Saint Jean, à Montbrison
- Déclenchement de l'action de sensibilisation à l'Habitat Participatif proposé dans le cadre de l'action nationale pour l'habitat participatif portée par le réseau HPF

=> Temps 1 - Apports théoriques - jeudi 26/01/2022 14h à 15h30
=> Temps 2 - Visite de site - lundi 06/02/2022 13h à 15h





Apports théoriques Déroulé

- 01.** Définition de l'habitat participatif & présentation du réseau
- 02.** L'habitat participatif, une réponse aux enjeux en QPV
- 03.** Les enseignements de l'étude-action & éléments de méthode
- 04.** Quelques montages d'opérations inspirants
- 05.** L'appel à Manifestation d'Intérêt d'Habitat Participatif France



01 - L'habitat participatif, de quoi parle-t-on ?



Mascobado à Montpellier

L'habitat participatif, de quoi parle-t-on ?

3 caractéristiques principales pour habiter de manière plus conviviale, plus solidaire, plus écologique et plus économique !

Conception de l'habitat par les habitants

Création d'un groupe impliqué dès la conception

Partage d'espaces et d'équipements

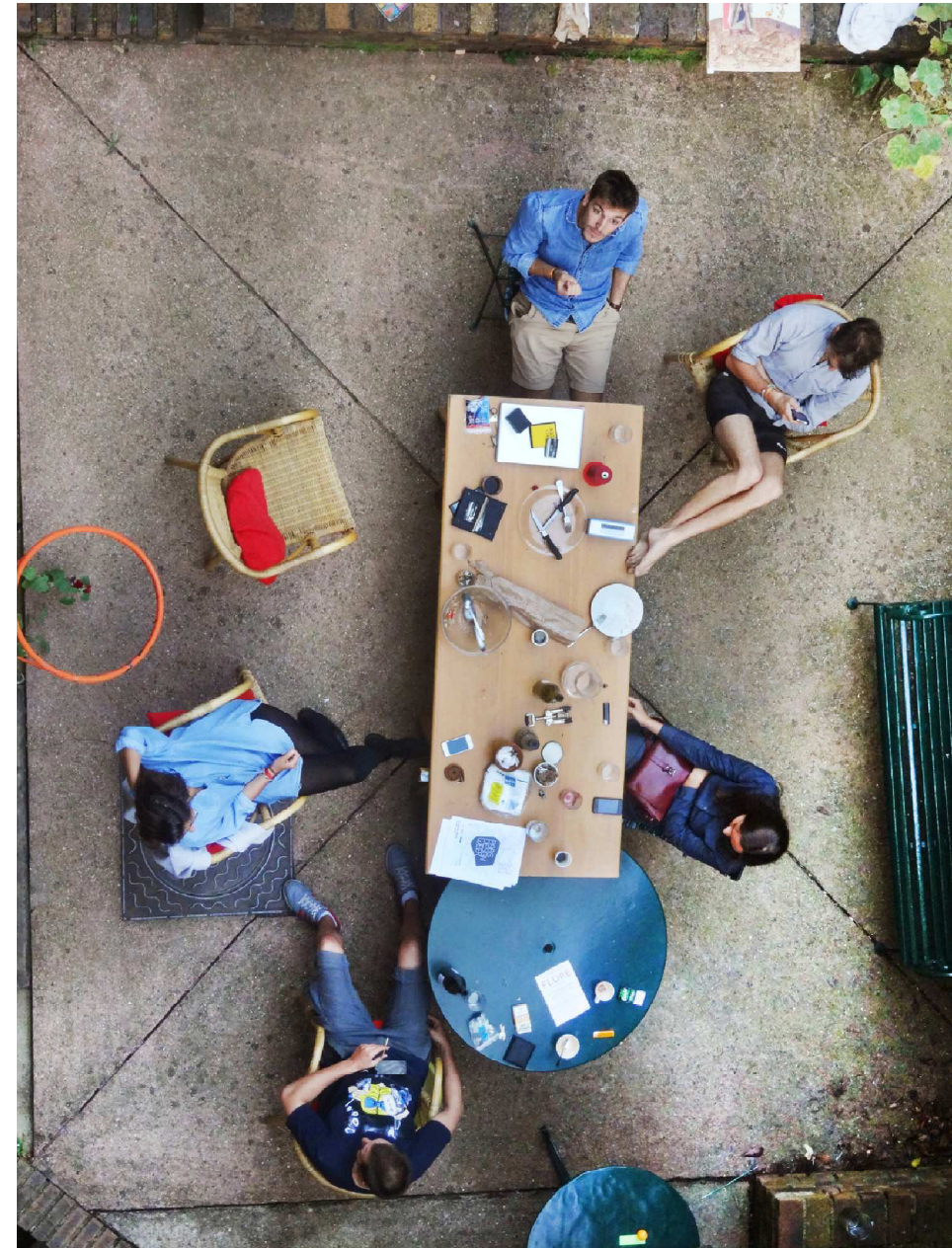
Salle commune, buanderie, jardin, chambre d'amis, atelier...

Autogestion des parties communes et de la vie du lieu

Gérer les espaces communs, développer des actions communes

Les futurs habitants au cœur du projet

- Ils définissent leur programme, en particulier les espaces qu'ils souhaitent mutualiser
- Ils participent à la conception
- Ils établissent les modes de gestion et les règles de vie en commun
- L'habitat participatif, c'est d'abord un projet de vivre ensemble qui place le lien social au cœur du projet



Qualité constructive



L'intelligence collective amène naturellement tous les collectifs à porter une **forte ambition écologique**, tout en recherchant une **efficacité économique**



Ecolline
Saint-Dié-des-Vosges (88)



01 - L'habitat participatif, un réseau actif et structuré



**HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE**

Habitat Participatif France

Depuis 2010, fédère, représente les habitats participatifs à l'échelle nationale et rassemble les énergies habitantes, professionnelles et individuelles au service des projets.

Pour faire reconnaître, faciliter les projets et montrer leur diversité.

- ✓ Du plaidoyer auprès des instances nationales
- ✓ Des groupes de travail et des actions thématiques
- ✓ Des outils communs
- ✓ Des grands rendez-vous
 - Les portes ouvertes européennes de l'habitat participatif
 - Les Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif
- ✓ Un site internet et une lettre d'infos



**HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE**



Un réseau pour développer l'habitat participatif

Un réseau d'acteurs citoyens

- ✓ Sensibiliser le grand-public
- ✓ Former les habitants
- ✓ Accompagner les projets



Plus de 40 professionnels

Regroupés au sein du Réseau des Accompagnateurs de l'Habitat Participatif, membre d'Habitat Participatif France



Où en sommes-nous aujourd'hui (Juillet 2022)?

- 338 projets livrés (3400 logements)
 - 168 projets en travaux
 - 215 projets en phase d'études
 - 167 projets en émergence (recensement à minima)
- 900 projets recensés (9000 logements)
- Croissance de + 18% par an





02. L'habitat participatif dans les quartiers prioritaires ?

Une étude recherche-action pour des projets en QPV

2014

L'enjeu de la co-construction avec les habitants inscrit dans la loi sur la Politique de la Ville (Loi Lamy)

Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) – Définition de l'Habitat Participatif inscrit dans la loi & création de statut juridiques

2016-2018

Une **étude-action** Habitat Participatif en quartier prioritaire :

- Interroger la pertinence de l'habitat participatif dans ces quartiers
- Identifier les facteurs de réussite de ces projets

2021

Un appel à manifestation d'intérêt pour faire émerger des projets sur les territoires



AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

03. Les enseignements de l'étude-action



L'habitat participatif, une réponse aux objectifs de la politique de la ville

- Des démarches citoyennes aux motivations « politiques » souhaitant contribuer à la **redynamisation d'un quartier**.
- L'opportunité pour des familles modestes d'accéder à des **parcours résidentiels ascendants**

1. Augmenter la **diversité** de l'habitat

Montages novateurs (BRS, SCI, APP...)

2. Favoriser la **mixité fonctionnelle** et développer le **potentiel économique** du quartier

Intégration de tiers-lieux

3. Renforcer **l'ouverture du quartier** et les mobilités des habitants

Participation des habitants du quartier au projet, présence d'associations, travail avec Voisins Malins

4. Améliorer **l'efficacité énergétique** et la **transition écologique** du quartier

Constructions à faible impact carbone et haute efficacité énergétique (restructuration du bâti, performance environnementale attendue, recours aux Low-Tech, et/ou matériaux biosourcés...)

5. Réaliser des aménagements prenant en compte les **usages des habitants**

Un enjeu : Faire se rencontrer

l'envie d'innovation par des citoyens & la volonté politique

- Le **portage politique** est une des conditions de réussite des projets d'habitat participatif
- Et d'autant plus dans les **quartiers prioritaires**, où l'enjeu de travailler avec les citoyens est un défi à relever

Quelques questions à se poser :

- Comment faire évoluer les modes de production de la Ville ?
- Quelles priorités dans la rénovation urbaine ?
- Comment permettre l'expression des futurs habitants dans la définition de leur cadre de vie, et la naissance d'initiative pour inventer une vie meilleure dans les quartiers (cohésion sociale) ?
- Comment optimiser et garantir les processus d'élaboration des projets ?
- À quelle population s'adresse le projet ? Habitants des quartiers ou nouvelles familles ?

Deux types de configuration



Projets *bottom up*

Initiatives citoyennes issues de groupes constitués sans encadrement professionnel



Projets *top down*

Initiatives issues d'une volonté politique locale : ancrage institutionnel plus fort et mise en place d'un pilotage qui précède la constitution du groupe

Nature des projets participatifs envisageables en QPV

❑ Construction neuve

- Forte proportion des projets urbains sont en neuf jusque-là
- 50% en milieu rural

❑ En réhabilitation / rénovation

- Meilleur bilan carbone
- Innovation sur les typologies et usages grâce à la présence des habitants
- Espaces communs ouverts sur le quartier
- Auto-rénovation accompagnée...

❑ Restructurer en alternative à la démolition ?

- Des pistes à explorer
- Peu de retours d'expérience !

❑ En site occupé ?

- En s'inspirant des principes de l'habitat participatif, peut constituer une opportunité pour les occupants de se saisir de leur pouvoir d'agir
- Mise en place d'un projet de voisinage dans l'immeuble
- Création de communs ouverts sur le quartier
- Auto-rénovation accompagnée
- Cession de patrimoine aux occupants

Les + values

01.

Apport de mixité dans les quartiers à l'échelle du bâtiment



02.

Support au vivre ensemble à l'échelle de l'immeuble et à l'échelle du quartier

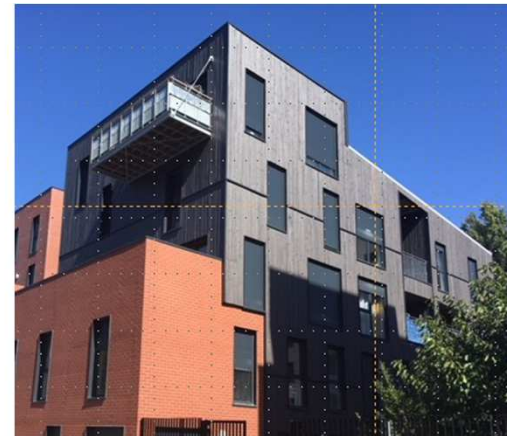


03.

Construction d'une image positive pour le quartier avec des effets d'entraînement

04.

Amélioration de la qualité constructive et de l'efficacité économique



05.

Invitation à faire évoluer les pratiques des acteurs qui font la ville



Les +-values de l'Habitat Participatif en QPV

Quelques facteurs de réussite

Commencer par l'élaboration d'un document cadre

- Fixer les objectifs du projet
- Identifier un foncier
- Organiser et mobiliser le système d'acteur local
- Clarifier pour tous les conditions de faisabilité du projet
- Construire une stratégie de recrutement des habitants (message à faire passer, relais locaux...)

Pour

- Fixer collectivement les règles du jeu
- Construire un outil de pilotage en rendant explicite les hypothèses opérationnelles principales du projet et les zones de risque
- **Élaborer une convention d'objectifs/contrat**

Quelques facteurs de réussite

- **La nécessité de s'appuyer sur cadre partenarial large :** collectivités, aménageurs, organismes HLM, acteurs locaux de proximité
- Mise en place d'un **comité de pilotage**
 - Partager la compréhension et les informations sur le projet
 - Impliquer un maximum d'acteurs dans la recherche et l'acceptation de solutions innovantes

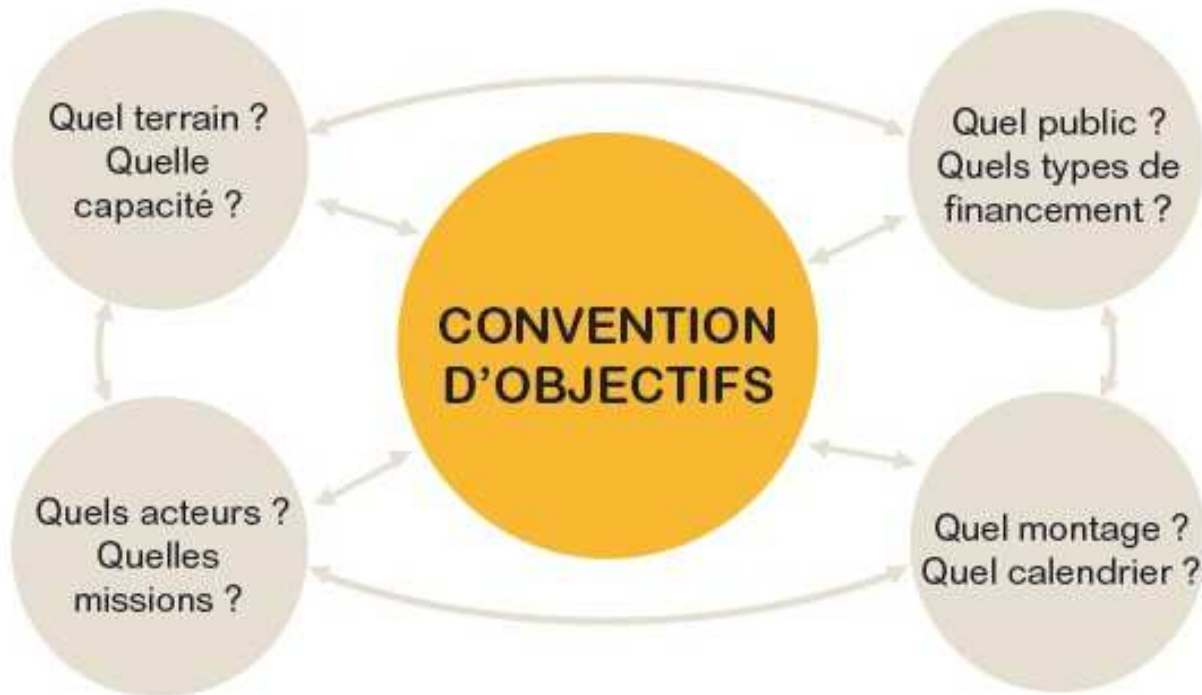
Quelques facteurs de réussite



Le rôle d'un accompagnateur est essentiel

- **Pilotage du projet et du système d'acteurs**
 - Pour apporter de la fluidité, faire le lien entre les différents protagonistes
 - Partager les retours d'expériences au niveau national
 - Accueillir les multiples innovations contenues dans ces projets
- **Accompagnement du projet d'habitat participatif**
 - Constitution et organisation du collectif
 - Apporter des connaissances (immobilières, financières, partenariales,...) permettant aux habitants de formuler des demandes éclairées
 - animer les phases de programmation, conception participative
 - Autonomiser le collectif en vue de la phase d'habitation

Des pistes pour une Convention d'objectifs

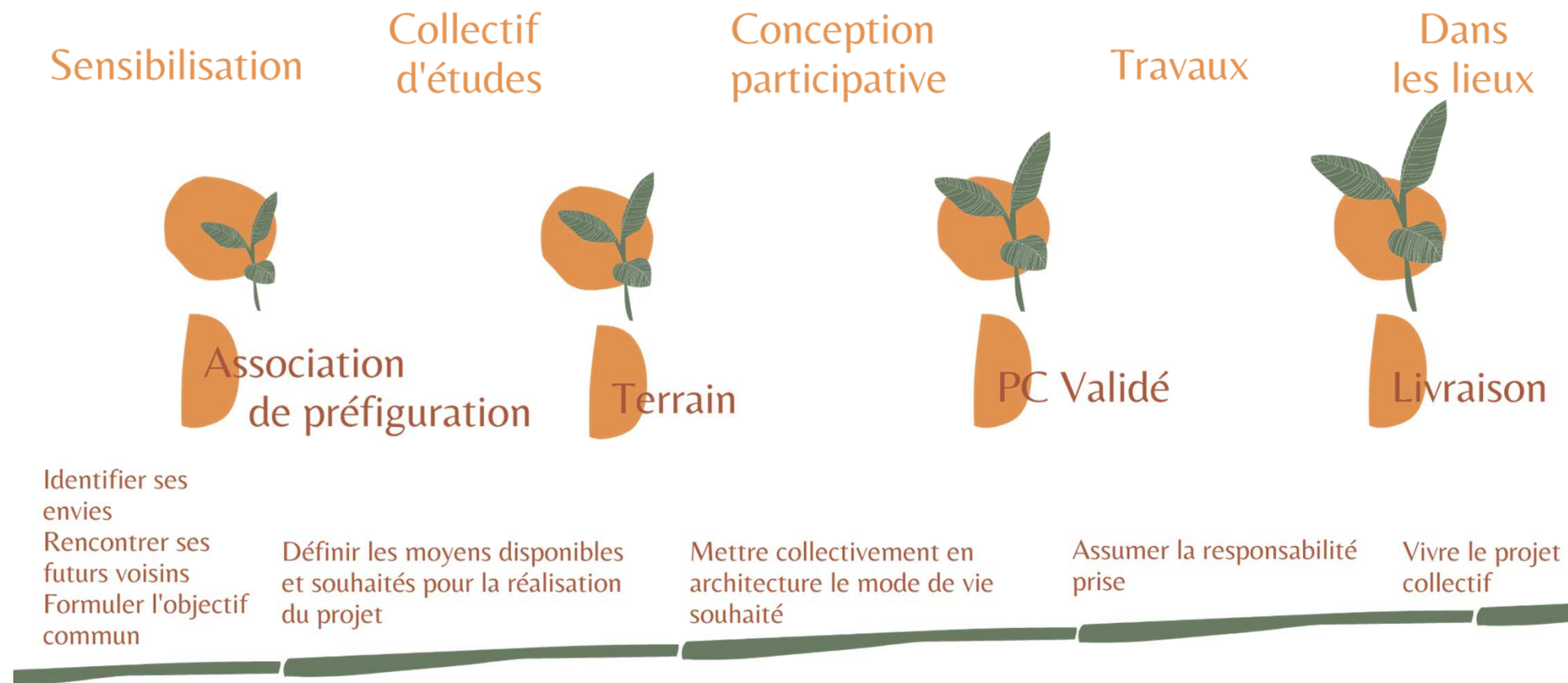


Recommandations :

- Réinterroger les pratiques et les méthodes de l'ensemble des acteurs impliqués pour ouvrir le champ des possibles en termes d'innovation
- Connaître les différents montages d'opérations envisageables : partenariat bailleur, autopromotion, coopérative d'habitants, Accession Progressive à la propriété (SCIAPP), OFS et BRS...

Ma méthode en tant qu'accompagnatrice

Les jalons de l'habitat participatif

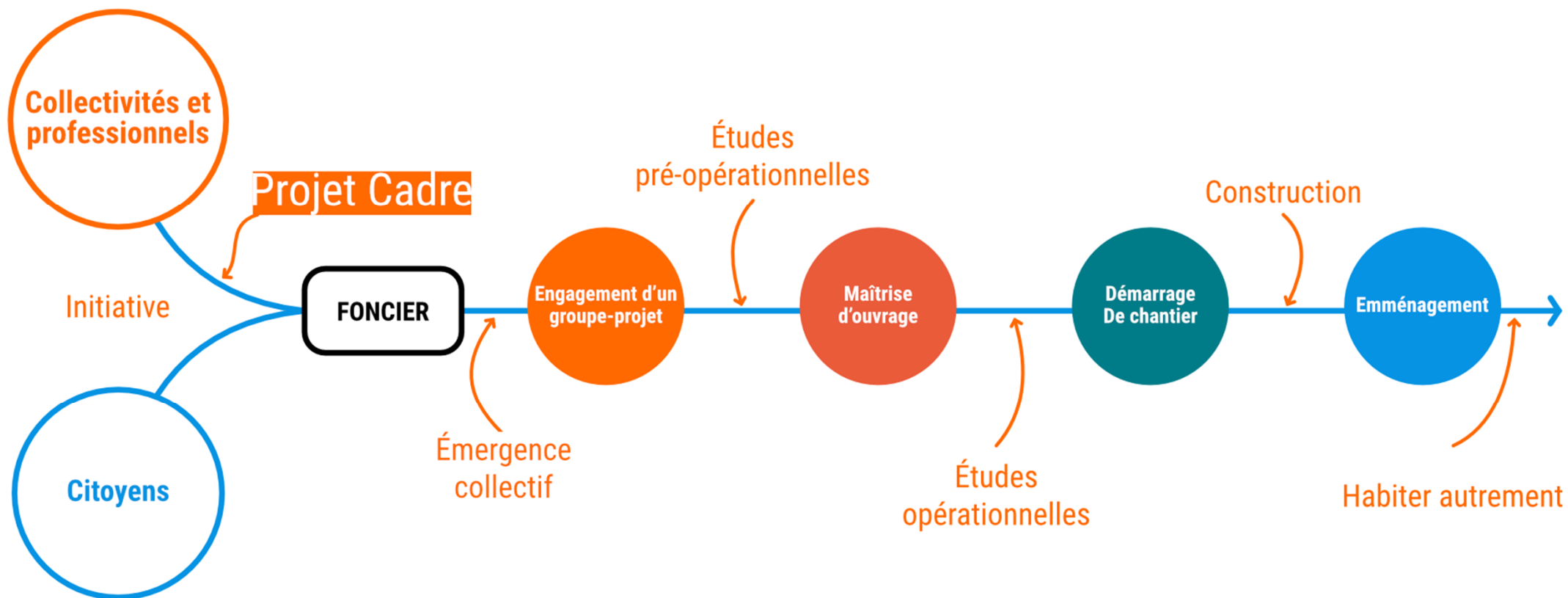


Ma méthode en tant qu'accompagnatrice

Les piliers de l'habitat participatif



Ma méthode en tant qu'accompagnatrice



Source : Webinaire pour les chef.fes de projet Petites Villes de Demain proposé par HPF

Ma méthode en tant qu'accompagnatrice

PROJET CADRE

Il est le fruit d'une première **étude de faisabilité**

Il donne aux futurs habitants le **maximum d'informations**

Il assure au groupe le **temps nécessaire à l'élaboration de son projet**

Il définit le **degré de participation** selon les objectifs du projet



↳ Il formalise et permet **l'engagement mutuel**

↳ Il **sécurise** toutes les parties

↳ Il crée un **cadre de travail collectif sain et transparent**

Source : Webinaire pour les chef.fes de projet Petites Villes de Demain proposé par HPF




HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

Ma méthode en tant qu'accompagnatrice


PROJET CADRE

 Définir les **objectifs politiques**


 Tenir compte des **besoins territoriaux** du territoire

 S'appuyer sur les **initiatives** locales

 Cibler les **acteurs** à mobiliser

 Identifier le(s) **foncier(s)**

 Définir une **temporalité**

 S'accorder sur les **scénarios**

Source : Webinaire pour les chef.fes de projet Petites Villes de Demain proposé par HPF

Ma méthode en tant qu'accompagnatrice

Passage à l'action



- ⇒ **Une volonté politique**
- ⇒ **Définir un projet cadre**
- ⇒ **Sensibiliser les citoyens**
- ⇒ **Soutenir l'opération**

Ma méthode en tant qu'accompagnatrice

DES OUTILS DE SENSIBILISATION

Forum des envies

expérience sur la Communauté de Commune de Vichy

Escape Game

expérience à Saint Etienne et Firminy

Rencontre dans les centres sociaux

expérience à Lyon 09

Permanence locale

expérience à Orly

...



04. Quelques montages inspirants



Autopromotion



Expérimenté à **Saint-Étienne** (42)
Les Castors du Crêt de Roc

Société Civile Coopérative de
Construction (SCCC)

13 Logements en accession

- Un groupe de citoyens se saisit de son projet : il le monte en SCIA, en SCCC, ou en coopérative d'habitants.
- Il porte lui-même la maîtrise d'ouvrage du projet., mais peut impliquer un organisme HLM (CPI ou VEFA).

Partenariat organisme HLM : accession et locatif social

Expérimenté à **Marseille** (13)
Les Habelles

12 logements en locatif social
8 PLAI, 4 PLUS
Bailleur : Grand Delta Habitat

- ❑ Un groupe de citoyens développe le projet en partenariat avec un opérateur HLM
- ❑ Le projet est monté en Locatif Social à titre dérogatoire (*)

() privilégier des initiatives s'inscrivant dans la reconstitution de l'offre HLM*



Coopérative d'habitants



Expérimenté à **Vaulx-en-Velin** (69)
Chamarel-Les-Barges

SAS Coopérative avec montage en
locatif social : 14 PLS, 2 Libre

- ❑ Un groupe de citoyens se saisit de son projet : il le monte en coopérative d'habitants.
- ❑ Dans le cas du recours au PLS, il peut lui être nécessaire d'impliquer un bailleur.

Accession progressive à la propriété

Expérimenté au **Kremlin-Bicêtre** (94)

La K-Bane

Copropriété de 24 logements en accession sociale :

- accession ANRU
 - PSLA
 - SCI-APP (PLAI et PLUS)
- À l'initiative d'une ville, une coopérative HLM initie un projet d'habitat participatif mixant accession sociale et accession progressive à la propriété.
- Les futurs habitants se saisissent de leur pouvoir d'agir dans le cadre d'ateliers participatifs.



Bail réel solidaire et organisme foncier solidaire

Vous souhaitez devenir propriétaire dans le neuf avec des revenus modestes et les prix du marché sont trop élevés ?

C'est possible avec le Bail Réel Solidaire !

Le partage, la solidarité, l'entraide sont des valeurs qui vous parlent ?

Venez découvrir notre habitat participatif !

Le principal avantage du Bail Réel Solidaire est qu'il vous permettra de devenir propriétaire d'un bien immobilier. Vous ferez des économies puisque le terrain restera la propriété de l'Organisme Foncier Solidaire avec beaucoup d'autres avantages. Ensemble nous y arriverons !



Rejoignez-nous dans le projet d'habitat participatif
ECON'HOME de 16 logements à Orly

Expérimenté à **Orly** (94)

Projet Econ'home

15 Logements

Office Foncier Solidaire Francilien

- ❑ À l'initiative d'une Ville, une coopérative HLM initie un projet d'habitat participatif en Bail Réel Solidaire.
- ❑ Les futurs habitants se saisissent de leur pouvoir d'agir dans le cadre d'ateliers participatifs
- ❑ L'association de futurs habitants participe au comité de suivi du projet.

Différents outils de montages à mobiliser

❑ Accession sous plafond de ressource

- Prêt Locatif Accession (PSLA), VEFA et Accession Sociale Anru (TVA à 5,5 % en QPV)

❑ Accession progressive à la propriété (SCI-APP)

- Programme mixte associant : Accession Libre, PLAI et PLUS : Prêt locatif à usage social en SCI-APP,
- Pas de recours au prêt pour les accédants, règlement d'un loyer HLM + redevance d'acquisition progressive des parts de 20 %, un opérateur HLM prêt à s'engager (CAL aménagée)

❑ Accession en coopérative d'habitants

- Un public acquis à la non spéculation, PLS : Prêt locatif social, Acquisition d'un droit d'usage, Loyer + redevance part acquisitive

❑ Locatif Social

- PLAI et PLUS : CAL aménagée à négocier dans chaque territoire

❑ Bail Réel Solidaire (recours à un Office Foncier Solidaire)

- Accession sociale (plafond PLS)
- Un public acquis à la non spéculation ; redevance

05. L'appel à Manifestation d'Intérêt d'Habitat Participatif France



"Développer l'Habitat Participatif en quartiers Politique de la Ville"

Phase 1 :

**Organisation
d'actions de
sensibilisation
sur les territoires**

- Mobilisation du réseau national des accompagnateurs
- Partage des retours d'expériences
- Alimentation d'une réflexion nationale sur le sujet



**HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE**



**FONDATION
Abbé Pierre**


**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

"Développer l'Habitat Participatif en quartiers Politique de la Ville"

Phase 2 :

**Appui à
l'émergence de
projets sur les
territoires**

- Possibilité de bénéficier d'un financement pour la réalisation d'une mobilisation citoyenne ou la réalisation d'une étude de pré-faisabilité (à travers une mission d'AMO confiée aux accompagnateurs du réseau)
- Objectif : aboutir à l'émergence d'un collectif prêt à s'engager sur un QPV ou aboutir à un document cadre
- Deux sessions d'attribution des financements : mars et juin 2022

suite en cours de définition avec les partenaires



**HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE**



FONDATION
Abbé Pierre



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGENCE
NATIONALE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

L'habitat participatif en Quartier Prioritaire politique de la Ville



Merci pour votre attention !

Janvier 2022

Habitat Participatif France - www.habitatparticipatif-france.fr - contact@habitatparticipatif-france.fr

Pour aller plus loin : L'habitat participatif en vidéo



Pour aller plus loin : L'habitat participative, paroles d'élus

