

L'habitat participatif en Quartier Prioritaire politique de la Ville



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



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



Sommaire

- 01. Définition de l'habitat participatif et présentation du réseau**
- 02. L'habitat participatif, une réponse aux enjeux en QPV**
- 03. Quelques montages inspirants d'opérations non-spéculatives**
- 04. L'appel à Manifestation d'Intérêt d'Habitat Participatif France**



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

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



Mascobado à Montpellier

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

Certains projets d'habitat participatif ont une quatrième caractéristique.

Ces derniers sont appelés "habitat participatif non spéculatif" : notre proposition entrera dans ce cadre.

**Déconnexion
avec le
marché
immobilier**

Locatif social, BRS
ou une propriété
collective sous
forme
coopérative

**Conception de
l'habitat par
les habitants**

Création d'un
groupe impliqué
dès la conception

**Partage
d'espaces et
d'équipements**

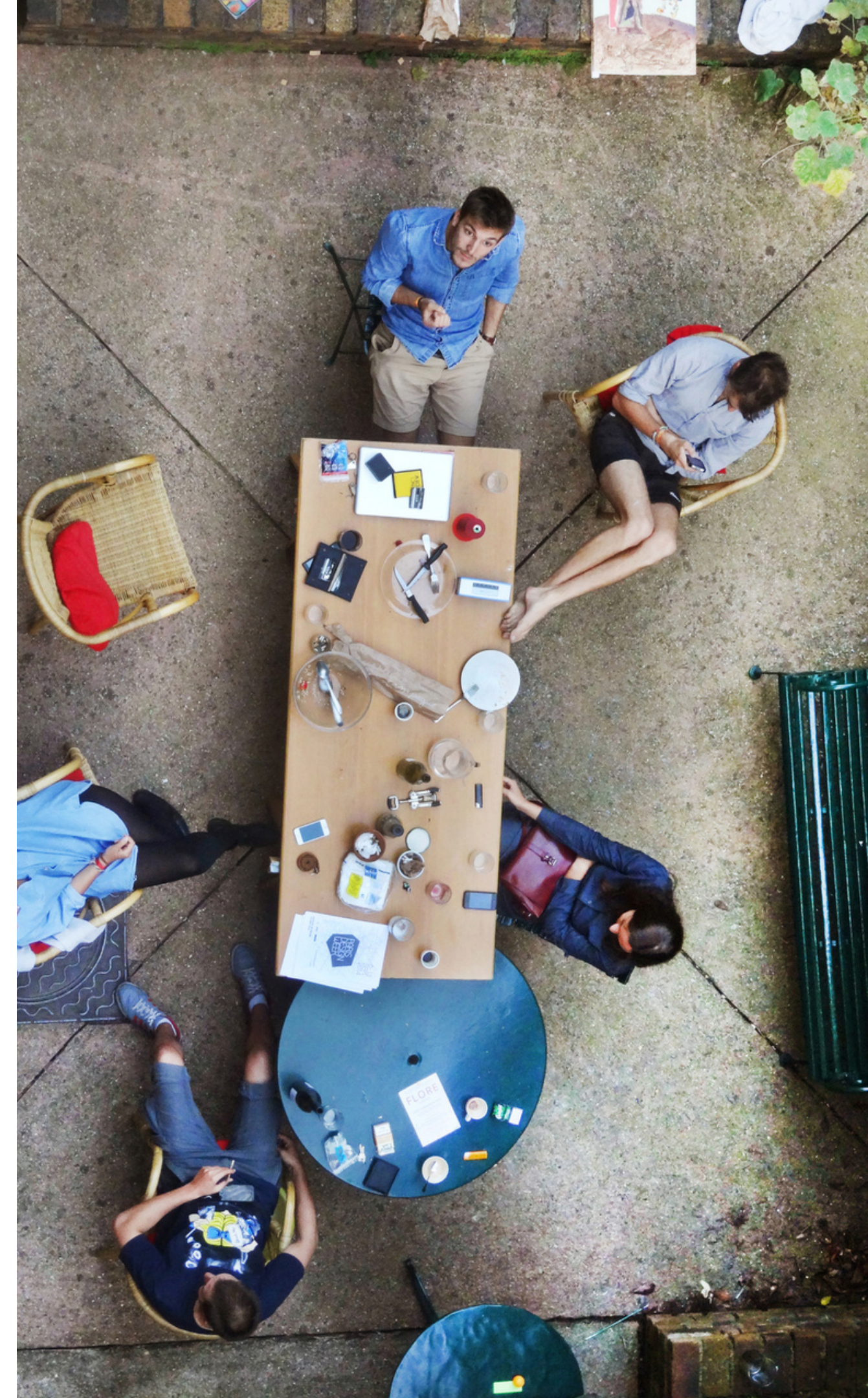
Salle commune,
buanderie, jardin,
chambre d'amis,
atelier...

**Autogestion des
parties
communes et de
la vie du lieu**

Gérer les espaces
communs,
développer des
actions communes

Des futur.es habitant.es au cœur du projet

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



Une démarche pour produire du logement abordable sur le long terme

- Le prix du logement est lié à sa valeur nominale de production et non aux aléas du marché immobilier sur le long terme
- La solidarité entre les membres permet de répondre à l'adage "**Chacun.e selon ses besoins, chacun.e selon ses moyens**".
- La gestion collective permet d'anticiper des aléas de la vie (constitution de provisions)
- La mutualisation permet de faire des économies d'échelle.



Logement vertical à Villeurbanne

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)**

Réseau



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



habicoop

FÉDÉRATION FRANÇAISE
DES COOPÉRATIVES D'HABITANTS





Faire se rencontrer l'envie d'innovation de la société civile et la volonté politique

02. Habitat participatif dans les QPV

L'habitat participatif dans les quartiers prioritaires ?



2014

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

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

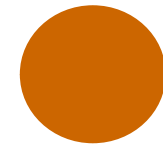
Un appel à manifestation d'intérêt pour faire émerger des projets sur les territoires



Résultat de l'étude action



L'habitat participatif
en quartier prioritaire
de la politique de la
ville
Rapport public Juin 2020



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



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



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 habitant.es
Participation des habitant.es 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 habitant.es**

Quelques enjeux pour la réussite de ces nouvelles initiatives

- **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 enjeux pour la réussite de ces nouvelles initiatives

Le rôle d'un.e accompagnateur.ice est essentiel

- **Pilotage du projet et du système d'acteur.ices**
 - 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
- **Assistant à maîtrise d'usage**
 - Constitution et organisation du collectif
 - Apporter des connaissances (immobilières, financières, partenariales,...) permettant aux habitant.es de formuler des demandes éclairées
 - Animer les phases de programmation, conception participative
 - Autonomiser le collectif en vue de la phase d'habitation

Quelques enjeux pour la réussite de ces nouvelles initiatives

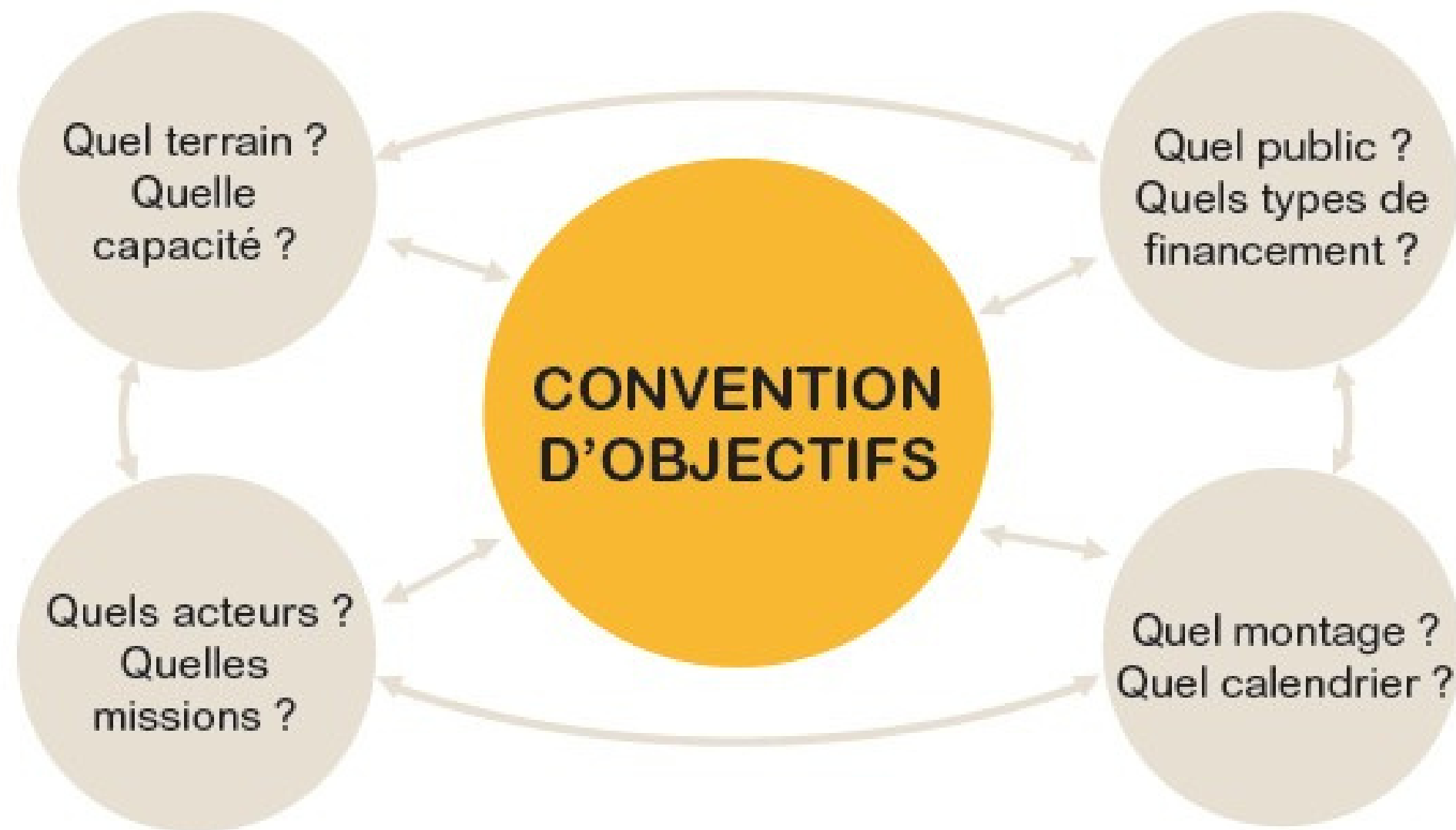
Commencer par l'élaboration d'un document cadre

- Fixer les objectifs du projet
- Identifier un foncier
- Organiser et mobiliser les acteur.ices du terrain
- Clarifier pour toutes les conditions de faisabilité du projet
- Construire une stratégie de recrutement des habitant.es (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 cadre => ce qui constitue l'objet de l'AMI**

Élaborer une Convention d'objectifs



Recommandations :

- Réinterroger les pratiques et les méthodes de l'ensemble des acteur.ices 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...



03. Quelques montages inspirants d'opérations non spéculatives

Partenariat organisme HLM : locatif social



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

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

- Un groupe de citoyen.nes
- 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 citoyen.nes 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.

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

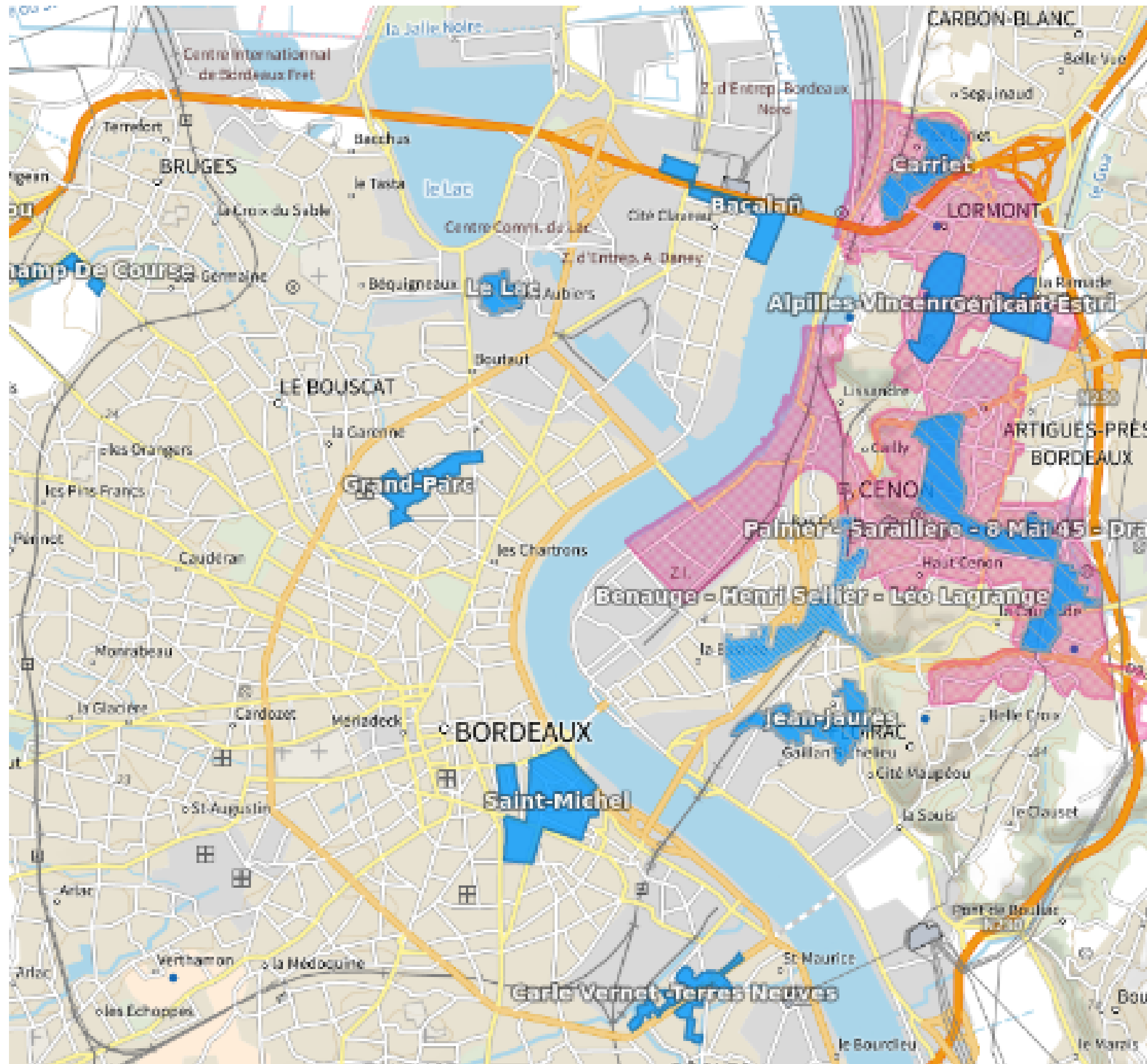
Expérimenté à **Orly** (94)
Projet Econ'home

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 futur.es habitant.es se saisissent de leur pouvoir d'agir dans le cadre d'ateliers participatifs
- L'association de futur.es habitant.es participe au comité de suivi du projet.



04. Et à Bordeaux ?





Le quartier Saint Michel :

Pourquoi ?

- Le siège social d'Atcoop à la limite de ce quartier (MNE) permet une bonne connaissance de ce quartier et de son tissu associatif
- La richesse du quartier et la volonté de maintenir une mixité sociale et la vie culturelle accessible
- Un quartier en pleine gentrification ==> déconnexion des prix de l'immobilier avec les revenus des habitant.es du quartier ce qui accentue l'exclusion de certaines populations

Le quartier Saint Michel :

En chiffre (insee)

Taux de pauvreté	32,00 %
Proportion des ménages en dessous de 25 ans	43,50 %
Proportion des ménages seniors	7,40 %
Proportion des ménages 1p	68,60 %
Proportion des petits logements (T1-T2)	70,50 %
Proportion des logements en dessous de 30m2	31,20 %
Résidence principale	88,40 %
Taux de locataires	85,90 %
Logement parc social (non privé)	7,10 %
Proportion du PLAI et PLUS	94,60 %
Logements vacants	8,90 %
Prix moyen vente m ²	5 000,00 €
Augmentation des prix en 5 ans ?	52,00 %
Prix moyen location m ² parc privé	18,00 €

Le quartier Saint Michel :

Objectifs

- Offrir à la population de ce quartier une alternative à la problématique du logement en s'appuyant sur la dynamique associative et les habitant.es du quartier
- Permettre de produire des logements encore accessibles en adéquation avec la population actuelle.
- Maintenir dans le temps cette offre de logement accessible.
- Partir des besoins des habitant.es du quartier pour définir collectivement le projet



04. 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 étude de pré-faisabilité (à travers une mission d'AMO confiée aux accompagnateurs du réseau)
- Objectif : aboutir à un document cadre



**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



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



Merci pour votre attention !

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