

POUR DE L'HABITAT PARTICIPATIF A CHAMBERY

RÉUNION D'INFORMATION

Rencontre des élus et des techniciens – 15 avril 2022



OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

DÉFINITION DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET EXEMPLES

PRÉSENTATION D'UNITOIT

UN PROJET SUR LE QUARTIER DU LAURIER : NOTRE PROPOSITION

ÉCHANGER AUTOUR DE L'AMI QPV – HABITAT PARTICIPATIF FRANCE

PPOINT SUR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE



L'HABITAT PARTICIPATIF

HABITAT PARTAGÉ

-

HABITAT SENIOR

-

INTERGÉNÉRATIONNEL

-

HABITAT INCLUSIF

-

ETC...



Bien vivre

Lien social

Pour tous

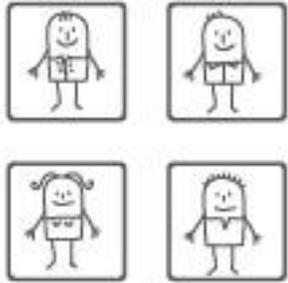
ENTRAIDE

PARTAGE

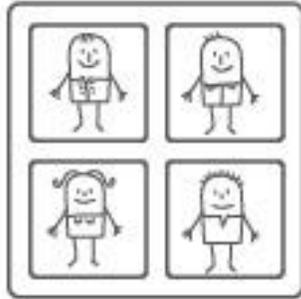
MUTUALISATION



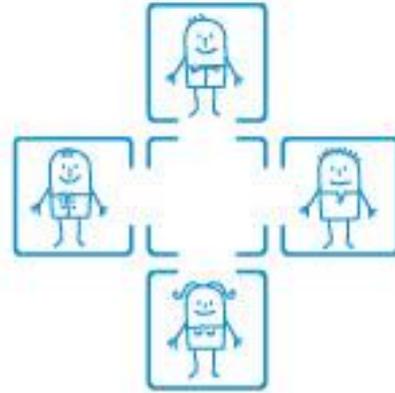
L'HABITAT PARTICIPATIF



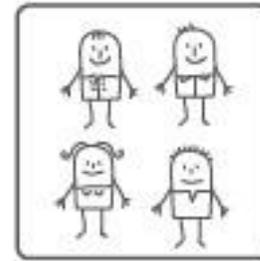
Habitat individuel



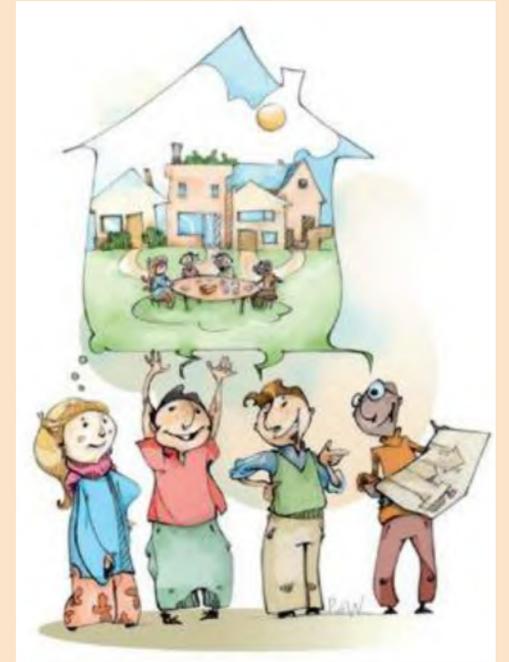
Copropriété



Habitat participatif



Communauté



Définition loi ALUR

« Art. L. 200-1. – 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.

« ..., 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. »



OÙ EN SOMMES-NOUS EN FRANCE ?



- 270 projets livrés (2900 logements)
- 170 projets en travaux
- 231 projets en phase d'études
- 228 projets en émergence
- > **900 projets recensés (9000 logements)**
- > **Environ 300 logements par an**
- > **croissance de + 18% par an**

UN RÉSEAU D'ACTEURS CITOYENS

Sensibiliser le grand-public
Former les habitants
Accompagner les projets



LE MOUVEMENT !

PLUS DE 40 PROFESSIONNELS

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





EXEMPLES

LES CHOUX LENTS

Saint-Germain-au-Mont-D'or (69)



- **Maître d'Ouvrage** : SCI Les Choux Lents
- 7 logements dans maison bourgeoise et grange avec de nombreux espaces communs (45%)
- Réhabilitation de la grange en chantiers participatifs
- Association gère les espaces communs, gère le vivre-ensemble et les activités culturelles.

UNISSON Montreuil (93)



- **Contexte** : Urbain – construction neuve
- **Maître d'Ouvrage** : Bailleur social avec association
- 2 bâtiments en R+1 de 7 logements et un local d'activité
- Livré en 2013 (2 ans de préparation)
- Mixités sociale, générationnelle et fonctionnelle
- Particularité: 5 lot libre et 3 en social dont 2 PSLA et 1 PLAI



EXEMPLES

CHAMAREL - Vaux-en-Velin



- **Contexte** : Périurbain – Construction neuve
- **Maître d'Ouvrage** : Coopérative SAS Chamarel Les Barges (auto-promotion)
- 1 bâtiment de **16 logements seniors**
- Livré en 2017
- Construction écologique bois/béton, isolation paille

MASCOBADO - Montpellier



- **Contexte** : Urbain – Construction neuve
- **Maître d'Ouvrage** : Copropriété mixte avec bailleur social (Promologis)
- **2 bâtiments de 23 logements** : un en accession privé et l'autre en locatif social
- Livré en juillet 2016 (4 ans de préparation)



EXEMPLES

LE CHÂTEAU PARTAGÉ - Dullin



- **Contexte** : Rural – réhabilitation
- **Maître d'Ouvrage** : SCI + Association
- 6 logements avec propriétaire occupant
- Livré en 2009
- **Particularité** : mixité fonctionnelle et activité économique sur place : hébergement d'accueil, boulanger, maraichage, tourneur sur bois

LES GRANGES DES TOITS LIÉS - Pontcharra



- **Contexte** : Projet intergénérationnel et bioclimatique
- **Maître d'Ouvrage** : SCIA - Autopromotion
- 8 logements avec propriétaire occupant, propriétaire bailleur et locataire
- Livré en 2013
- **Particularité** : au démarrage porté par 3 familles qui ont acheté le terrain puis intégration des nouveaux foyers avant le dépôt de PC.



EXEMPLES

BVGM- Les 4 saisons - Rouen



Projet situé en quartier QPV
35 logements su T1 au T5 dont 60% destinés aux seniors
9 ACCESSIONS
26 LOCATIFS

- **PARTENARIATS**
- **NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS**
- **DES RÉPONSES CONCRÈTES FACE AUX VIEILLISSEMENT**



DES POSSIBILITÉS INFINIES



Construction
Neuve

Réhabilitation



Autopromotion,
Maîtrise d'ouvrage
professionnelle :
VEFA, CPI, DMO,...
Mixte, ...

**MONTAGE
IMMOBILIER**

**MONTAGE
JURIDIQUE
ET
FINANCIER**

Propriété
individuelle/collec
tive
Location
privée/sociale
Mixité, ...

**OBJECTIFS
ET VALEURS**

**RESPONSABIL
ITÉ &
GOUVERNAN
CE**

Mixité sociale,
générationnelle,
d'usage, Inclusion
handicap, Solidarité
financière, ...

Responsabilité
limité/illimité
Vote à la majorité,
Consentement, ...



LE PUBLIC

❑ LES FAMILLES

- Apporter de l'entraide, du dynamisme
- Soulager l'organisation du quotidien, notamment pour les familles monoparentales
- Disposer d'un cadre sécurisé et épanouissant pour les enfants
- Bénéficier d'entraides, d'espaces et services mutualisés

❑ LES SENIORS

- Lutter contre l'isolement
- Participer à la vie de l'immeuble, se sentir utile à la société
- Bénéficier d'entraide entre voisins et de solidarité active en cas de perte d'autonomie
- Accéder à un logement adapté au vieillissement

❑ LES JEUNES

- Accéder à un logement abordable, corrélé à son engagement dans un projet collectif
- Apporter son soutien aux personnes vieillissantes
- Démarrer son parcours de vie en société

POURQUOI DÉVELOPPER L'HABITAT PARTICIPATIF SUR CHAMBÉRY ?

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

Montages novateurs (BRS, SCIAPP...)

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, Pas Sans Nous,...

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**





OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

~~DÉFINITION DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET EXEMPLES~~

PRÉSENTATION D'UNITOIT

UN PROJET SUR LE QUARTIER DU LAURIER : NOTRE PROPOSITION

ÉCHANGER AUTOUR DE L'AMI QPV – HABITAT PARTICIPATIF FRANCE

POINT SUR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE



Une structure
pour des **projets**
de vivre-ensemble
durables en
Pays de Savoie

**PERMETTRE AUX HABITANTS
D'ÊTRE ACTEUR DE LEUR PROJET DE VIE,
EN APPORTANT DES MÉTHODES INNOVANTES
QUI FAVORISENT LE VIVRE ENSEMBLE.**





UNITOIT

INGENIERIE
SOCIALE



INGENIERIE
DE PROJET
IMMOBILIER

AMU AMO



* **SENSIBILISATION ET FORMATION**

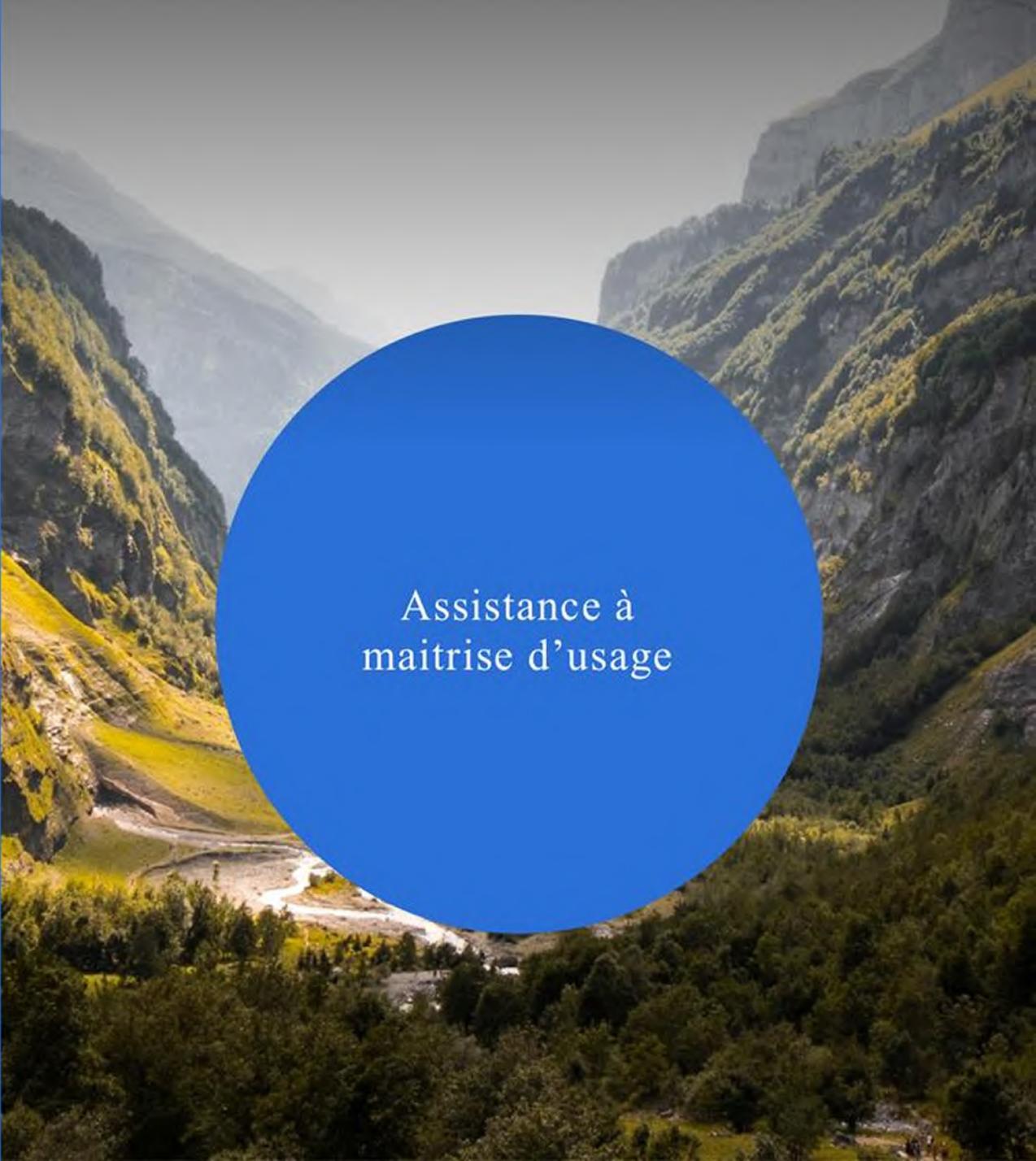
* **ASSISTANCE** À MAITRISE D'USAGE

* **ACCOMPAGNEMENT** DES PORTEURS DE PROJETS D'HABITATS PARTICIPATIFS

NOS DEUX MÉTIERS



Accompagnateur de
projets d'habitat
participatif



Assistance à
maîtrise d'usage

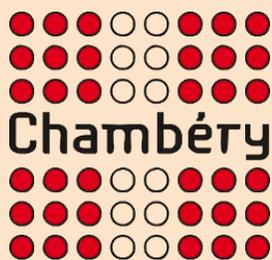




LE MOUVEMENT !



**LE RÉSEAU DE L'ASSISTANCE
À MAÎTRISE D'USAGE**



LE DÉPARTEMENT

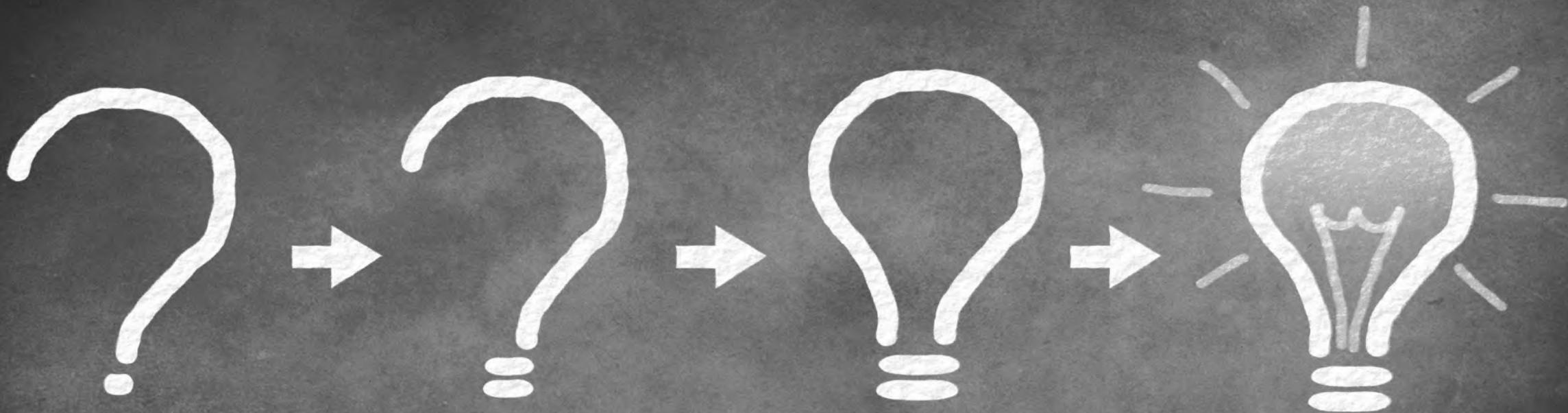


AG2R LA MONDIALE



HOMNIA
L'inclusion par le cohabitat







OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

DÉFINITION DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET EXEMPLES

PRÉSENTATION D'UNITOIT

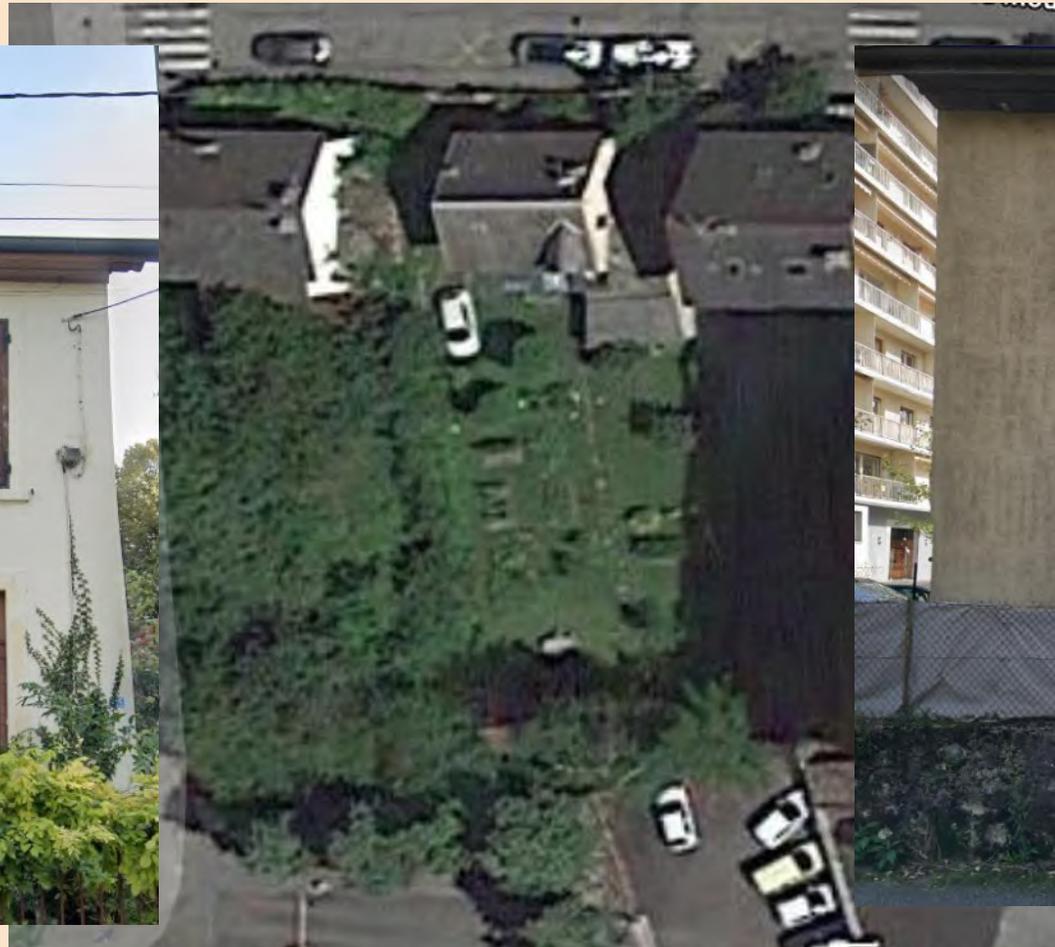
UN PROJET SUR LE QUARTIER DU LAURIER : NOTRE PROPOSITION

ÉCHANGER AUTOUR DE L'AMI QPV – HABITAT PARTICIPATIF FRANCE

PPOINT SUR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

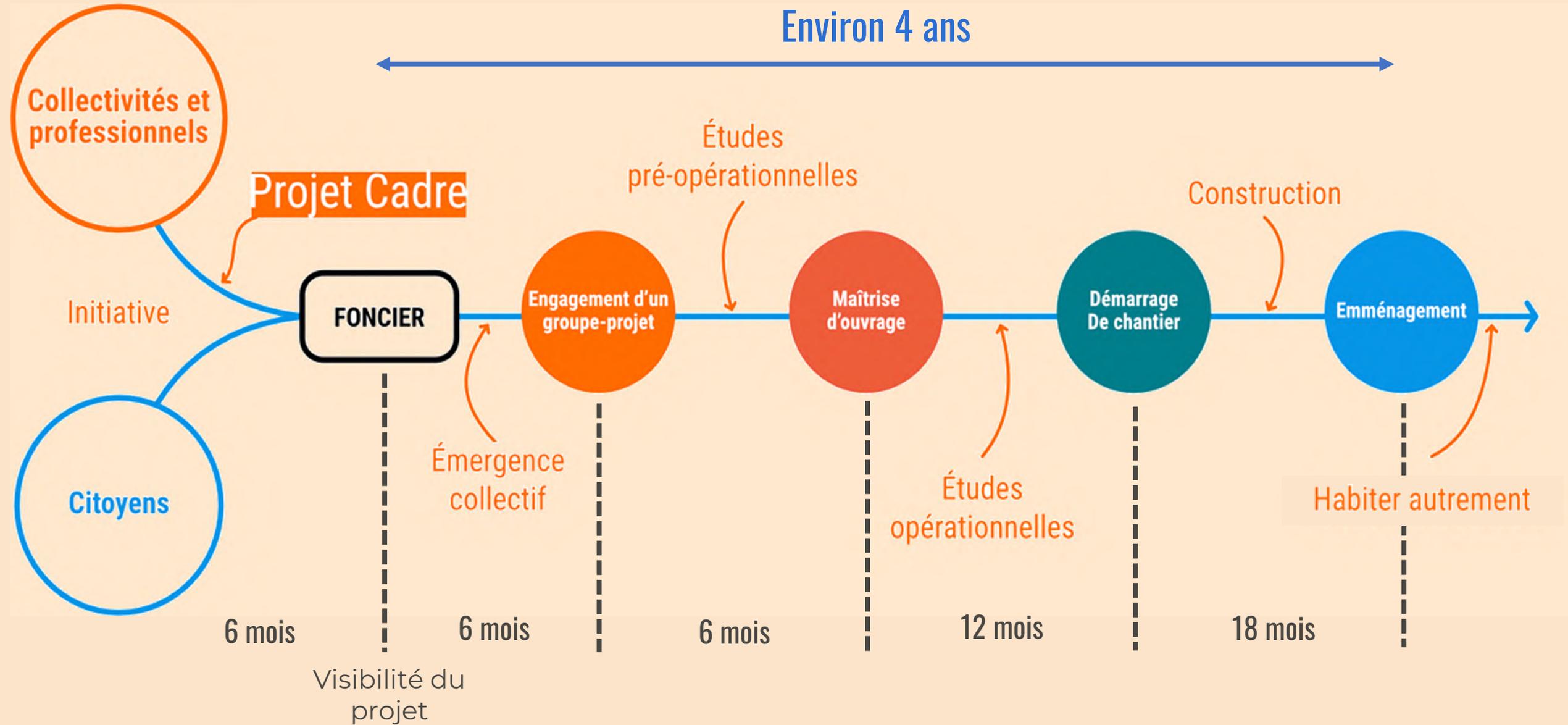


UN PROJET SUR LE QUARTIER DU LAURIER





FAIRE EMERGER ET CONSTRUIRE AVEC LES HABITANTS





PROJET CADRE

UN OUTIL DE CO-CONSTRUCTION

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**



PROJET CADRE

LES PREMIÈRES QUESTIONS À SE POSER



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**





OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

DÉFINITION DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET EXEMPLES

PRÉSENTATION D'UNITOIT

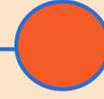
UN PROJET SUR LE QUARTIER DU LAURIER : NOTRE PROPOSITION

ÉCHANGER AUTOUR DE L'AMI QPV – HABITAT PARTICIPATIF FRANCE

PPOINT SUR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE



L'AMI QPV – HABITAT PARTICIPATIF FRANCE / ANCT



2014

L'enjeu de la co-construction avec les habitants 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



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**





La Coop Colette, Vitry (94)

04.

Amélioration de la qualité constructive et de l'efficacité économique

05.

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



Projet K-Bane, Kremlin-Bicêtre (94)



L'ÉTUDE QPV – LES FACTEURS DE REUSSITE

- **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



L'AMI QPV – LES FACTEURS DE REUSSITE

Commencer par l'élaboration d'un document cadre

**PROJET
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 cadre => ce qui constitue l'objet de l'AMI**



L'AMI QPV – LES FACTEURS DE REUSSITE

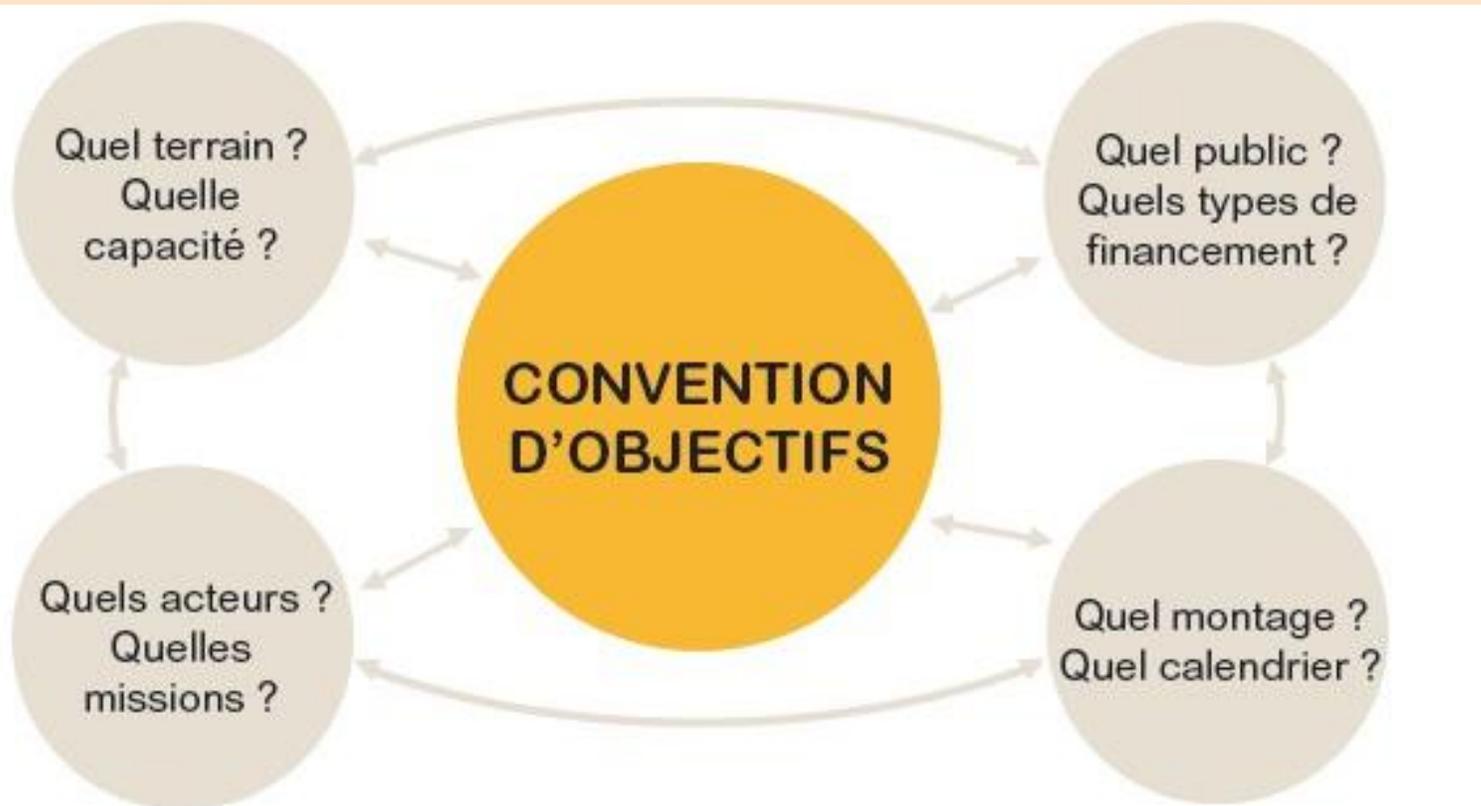
Le rôle d'un accompagnateur est essentiel

- **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

- **Assistant à maîtrise d'usage**
 - 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



L'AMI QPV – LES FACTEURS DE REUSSITE



- 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...



L'AMI QPV – LE PHASAGE

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





L'AMI QPV – LE PHASAGE

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
- Deux sessions d'attribution des financements : mars et **juin 2022**





L'AMI QPV – NATURE DES PROJETS ENVISAGEABLES

❑ Construction neuve

- 90% des projets urbains sont en neuf
- 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 car peu de retours d'expérience !
- En site occupé, l'habitat participatif n'est pas forcément approprié

❑ Rénovation d'un bâtiment, 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



L'AMI QPV – DIFFÉRENTS MONTAGES

❑ **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





OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

~~DÉFINITION DE L'HABITAT PARTICIPATIF ET EXEMPLES~~

~~PRÉSENTATION D'UNITOIT~~

~~UN PROJET SUR LE QUARTIER DU LAURIER : NOTRE PROPOSITION~~

~~ÉCHANGER AUTOUR DE L'AMI QPV – HABITAT PARTICIPATIF FRANCE~~

~~POINT SUR LA DYNAMIQUE TERRITORIALE~~



GENÈSE UNITOIT



BRUIT QUI COURT



LE MOUVEMENT !



JUILLET 2019



MARS 2020



MARS 2022



DES TERRITOIRES EN FAVEUR DE L'HABITAT PARTICIPATIF



22 PROJETS – 239 FOYERS

- UNE PLATEFORME DÉDIÉE (BOURSE À PROJETS, INFOS, ACTUS, ANNUAIRE, ...)
- INSCRIPTION DE L'HABITAT PARTICIPATIF AU SEIN DU PLU
- QUOTAS DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT
- SUBVENTIONS POUR LES ASSOCIATIONS LOCALES – SENSIBILISATION
- UNE CHARTE LOCALE



DES TERRITOIRES EN FAVEUR DE L'HABITAT PARTICIPATIF

GRANDLYON
la métropole

5 PROJETS – 56 FOYERS

- FINANCEMENT D'UN INCUBATEUR DÉDIÉ « LA FABRIQUE DE L'HABITAT PARTICIPATIF »
- OBJECTIFS DÉFINI : 5 PROJETS PAR AN
- INSCRIPTION DE L'HABITAT PARTICIPATIF AU SEIN DU PLU
- FAVORISE LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS - LUTTE CONTRE LA SPECULATION
- ORGANISATION DES RENCONTRES NATIONALES DE L'HABITAT PARTICIPATIF 2021
- SIGNATAIRE DE « L'APPEL DE LYON »

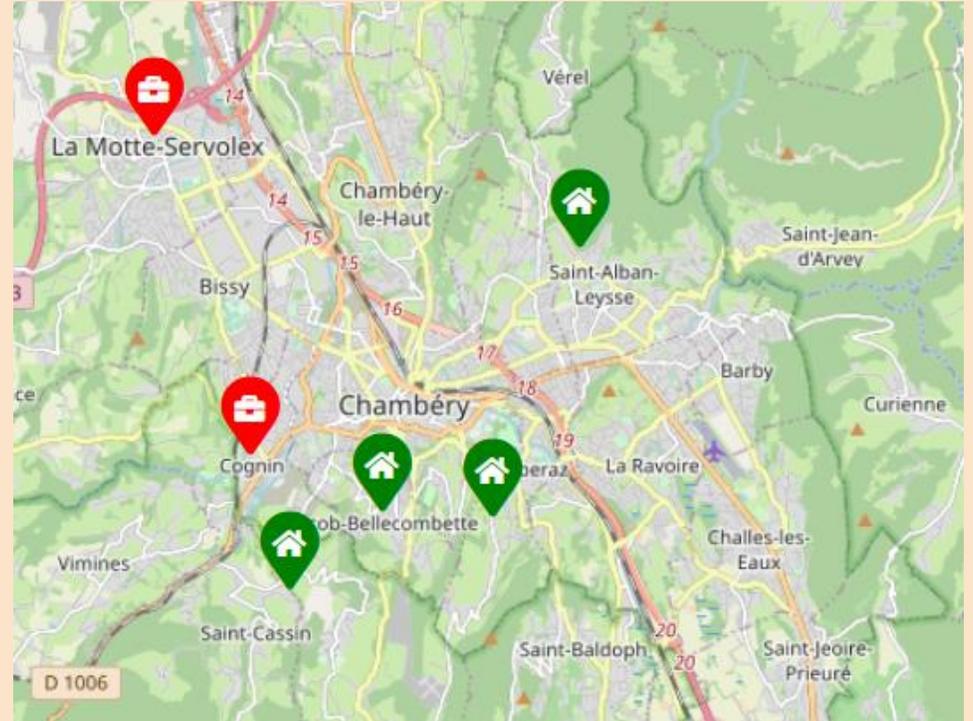




DES TERRITOIRES EN FAVEUR DE L'HABITAT PARTICIPATIF



4 PROJETS – 17 FOYERS



- INSCRIPTION DE L'HABITAT PARTICIPATIF AU SEIN DU PLU
- UNE VOLONTÉ POLITIQUE CERTAINE
- UNE ASSOCIATION LOCALE MOTIVÉE ET SUBVENTIONNÉE EN 2021
- UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE A CO-CONSTRUIRE



MERCI BEAUCOUP POUR VOTRE ATTENTION