



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

Le mouvement national



Habitat Participatif & Logement Locatif Social



Habitat Participatif & Logement Locatif Social



La réalisation de projets d'habitat participatif **accessibles à tous** passe par la mobilisation des organismes HLM. Les projets en accession sociale restent encore les plus nombreux, mais de nombreux bailleurs s'attaquent depuis quelques années aux obstacles encore présents pour **intégrer les futurs locataires** à la conception du projet, très en amont de sa livraison. C'est pour lever ces difficultés que nous avons pris contact avec tous les projets d'habitat participatif livrés contenant des logements en locatif social (LLS), afin de faire remonter du terrain « ce qui a fonctionné ».

Objectif : des projets en mixité sociale où propriétaires et locataires s'investissent autour d'un projet de vivre ensemble !

Nota : Cette analyse porte sur les projets dont la maîtrise d'ouvrage est portée par un organisme HLM et comportent des logements locatifs sociaux (LLS). Elle ne prend pas en compte :

- ▶ Les projets agréés PLS réalisés en coopérative d'habitants
- ▶ Les projets en autopromotion réalisés en société d'attribution et dont un ou 2 logements agréés PLAI sont portés par des associations d'insertion.
- ▶ Les projets portés par des organismes HLM qui ne comportent que les logements en accession sociale (PSLA, BRS) ou en SCIAPP (une trentaine de projets).

Statistiques

État des lieux

- ▶ Des années 1980, on recense 4 projets qui fonctionnent toujours aujourd'hui.
- ▶ De 1990 à 2010 on ne compte que 2 projets en 20 ans.
- ▶ De 2011 à 2021, on passe de 1 projet livré chaque année à 8 projets par an.
- ▶ Fin 2022 on compte **33 opérations livrées, totalisant 435 logements en LLS** (liste en annexe¹).
- ▶ 45 projets sont actuellement en phase d'études ou en travaux, permettant d'envisager un doublement du nombre d'opérations livrées avant 3 ans, soit une croissance de +25%/an, supérieure à la croissance du nombre de projets en habitat participatif (+18%/an).

100% LLS ou mixité de statuts ?

Un peu plus de la moitié des projets comptent 100% de LLS : ils vont de 5 à 50 logements avec une taille moyenne de 17 logements.

Le reste des opérations mixe LLS et accession sociale² et sont gérées en copropriété : les LLS y représentent en moyenne 40% des logements – avec un éventail qui va de 2 logements sur 11, à 26 sur 35.

Recommandations d'HPF :

- ▶ Privilégier la mixité de statuts (accession, locatif) en diffus : l'habitat participatif permet de faire vivre une mixité sociale positive.

3 problématiques pour le LLS en habitat participatif

Les retours d'expérience mettent en avant 3 types de difficultés qui freinent le développement du LLS en habitat participatif :

- ▶ Le financement des espaces partagés : comment financer ces m² supplémentaires, dans un contexte où il est de plus en plus difficile de boucler les budgets d'opération ?
- ▶ La gestion de l'immeuble après la livraison : comment soutenir durablement la participation des locataires à la gestion de l'immeuble ?
- ▶ L'attribution des logements : comment concilier CALEOL à la livraison et choix des locataires très en amont ? Comment assurer que le renouvellement des attributions s'inscrive dans cette même démarche ?

C'est pour répondre à ces questions que nous avons mené une **enquête auprès de 28 projets** (24 livrés et 4 en travaux) afin de mettre en lumière les expériences à reproduire.

Le premier constat que nous faisons est qu'à l'échelle de notre étude, des solutions pertinentes semblent exister pour toutes les problématiques.

Le deuxième constat est celui de l'informalité dans le traitement de ces questions : maîtres d'ouvrage, collectivité, groupe d'habitants ont le plus souvent trouvé ensemble des solutions satisfaisantes, dans l'intérêt du projet et de l'intérêt général, sans formaliser de cadre permettant la reproductibilité du dispositif ou d'en faciliter le suivi sur le long terme.

Nous souhaitons donc porter à la connaissance de tous ces exemples qui pourraient permettre de conduire à une certaine normalisation de ces opérations.

La conception architecturale participative : « ça marche ! »

La participation des futurs habitants à l'élaboration du projet architectural, grâce à une méthodologie de conception participative mise en place par l'équipe de maîtrise d'œuvre, présente un intérêt constaté depuis 50 ans :

- ▶ L'adaptation aux usages « réels » favorise le bon fonctionnement des espaces : c'est particulièrement important concernant les espaces communs dont la nature et les usages sont l'expression du projet de vie collective formulé par le groupe d'habitants.
- ▶ L'implication des usagers dans les prises de décision favorise leur implication dans la bonne gestion des locaux et améliore ainsi leur durabilité
- ▶ Enfin, les architectes et les responsables d'opération reconnaissent produire de « meilleurs logements » en présence des futurs d'habitants !



En locatif, on peut se poser la question de la légitimité de la participation des futurs locataires en ce qui concerne la personnalisation de leur logement, au regard du renouvellement des occupations. On peut confirmer cet intérêt pour plusieurs raisons :

- ▶ Le turn-over en accession existe lui aussi et ce n'est pas un frein à la personnalisation des logements qui acquièrent ainsi différentes caractéristiques donnant une identité au logement
- ▶ L'architecte reste garant d'une « normalité » du logement, faisant en sorte qu'il soit certes personnalisé, mais reste adapté à d'autres occupations qui évolueront nécessairement dans le temps
- ▶ Enfin, la reconnaissance d'une place et d'un rôle donné au locataire, sont vecteurs de processus de transformation sociale puissants, qui participent à la démarche émancipatrice suscitée par l'habitat participatif et qui conduit les locataires à plus de responsabilité et d'engagement.

La participation des habitants au processus de conception architecturale est donc largement aussi importante dans le locatif social qu'en accession ; c'est une expression du projet de mixité sociale porté par ces projets. Elle a été expérimentée avec succès dans la plupart des opérations étudiées et mérite d'être systématisée.

Quand cela n'a pas été le cas, c'est parce que la constitution du groupe d'habitants n'était pas suffisamment avancée au moment de la conception architecturale : le principal enjeu de la conception participative réside donc dans la création du collectif au début du projet.

Le financement des espaces partagés

Les espaces partagés sont le plus souvent constitués d'un jardin, d'une salle commune avec cuisine et de chambres d'amis. Selon les cas on observe aussi : buanderies, atelier de bricolage, local jardinage, rangements, salle de jeux ou de musique...

On observe couramment l'existence de circulations généreuses, favorisant les sociabilités au quotidien : coursives, paliers très généreux (30m² par étage dans plusieurs projets). Les espaces communs constituent en moyenne 10% environ de la SHAB, et donc une augmentation proportionnelle du budget travaux.

Ces espaces sont financés soit dans le cadre du budget d'opération, soit sur un lot spécifique avec des financements dédiés.

Les espaces communs sont financés dans le cadre du budget d'opération :

- ▶ Ils appartiennent à la copropriété dans les projets mixtes (Mosaïque Copro, Hameau partagé, Mascobado, L'Énorme Alien, Les Pipistrelles, Maison Multiple/Hameau des Noues, La Ruche, les ToitMoiNous, Les Champs Libres) et ils sont financés par une péréquation entre accession et LLS (uniquement par l'accession dans Mosaïque Copro, Maison Multiple/Hameau des Noues, Les Champs Libres). Pour cette raison le % de LLS est souvent inférieur à 1/3 du nombre de logements.
- ▶ Ou sont la propriété du bailleur dans le cas des projets 100% LLS (Les Rigoustins, Lieu Commun, Résidence 4 Saisons, L'Atoll, Les Habeilles, Le Jardin sur le toit, Praxinoscope), financés sur les fonds propres du bailleur et par des subventions dédiées.

Dans ces configurations où les espaces communs « pèsent » lourdement sur le budget, soulignons deux cas de figure facilitant :

- > La possibilité de réaliser une majoration de loyer correspondant aux espaces partagés, et donc de les financer dans l'assiette des prêts conventionnés (Toitmoinous³).
- > Les subventions accordées, soit au titre de la qualité environnementale du projet (Les Rigoustins, Les voisins du quai, Hameau partagé), soit pour leur rôle dans l'animation du quartier (Les Habeilles, Les Pipistrelles), soit au regard de l'accompagnement au vieillissement à domicile (caisses de retraites).

Les espaces communs sont financés comme un lot spécifique, convertible en local commercial ou en logement, porté par le bailleur :

- ▶ Financé sur un prêt conventionné, comme un logement, et dont le loyer est divisé entre les locataires, intégré à leur bail de location et éligible à l'APL (Lieu Commun, cf. dérogation du Ministère du Logement⁴)
- ▶ Financé sur les fonds propres du bailleur et **loué** à l'association des habitants via une convention de location (Le jardin sur le toit, L'Atoll, Le Praxinoscope, Les Habeilles pour le local associatif),
- ▶ Financé sur les fonds propres du bailleur et gracieusement mis à disposition au groupe d'habitants via une convention de mise à disposition (Résidence Les 4 Saisons),

Les espaces communs sont financés en tant que lot spécifique, avec un montage financier porté par une société ad hoc créée par les habitants :

- ▶ Des apports financiers des habitants au sein d'une coopérative ou autre, pouvant être complétés par un prêt bancaire, des prêts solidaires ou un financement participatif (L'ôôberge, Les Voisins Volontaires, Le Pré aux fleurs).

Le caractère réversible des espaces communs est couramment envisagé : chambre d'ami en studio, maison commune en T4... À cet effet, certains organismes HLM créent une ASL qui porte le titre foncier de l'espace commun.



Recommandations d'HPF :

- ▶ Impliquer les acteurs du territoire autour de l'impact social des espaces communs afin d'obtenir des subventions qui favorisent la réalisation de ces lieux d'intérêt général dans tous les quartiers, sans augmenter les loyers.
- ▶ Privilégier la mixité de statuts (accession, locatif) afin de bénéficier des péréquations entre accession et locatif.
- ▶ Rendre possible le financement des espaces communs dans l'assiette des prêts conventionnés répercutés sur le loyer des habitants : soit sous la forme d'une majoration de loyer (cf. note 2) soit d'un loyer partagé (cf. note 3)
- ▶ En dernier recours, financer sur fonds propres du bailleur ou sur un prêt non conventionné, un lot loué à l'association des habitants.

L'implication des locataires dans la gestion de l'immeuble

L'autogestion de l'immeuble par ses habitants présente pour le bailleur un intérêt direct en termes de gestion locative et d'entretien de son patrimoine.

Quand les habitants s'occupent eux-mêmes de l'immeuble...

Témoignage d'un habitant des Naïfs, un projet livré en 1985 : *"Quand on appelle notre bailleur, ils nous demandent toujours l'adresse des Naïfs !"*

Si cette bonne gestion semble simple à mettre en œuvre lors des premières années avec un immeuble neuf et des locataires motivés, les questions de l'articulation entre les services du bailleur et l'association des habitants, du bon suivi de la gestion et de la durabilité de l'organisation collective des habitants se posent. Certains projets passent d'ailleurs à côté de l'implication des locataires dans la gestion, faute d'outils ou de réflexion sur ses modalités.

D'un point de vue juridique,

Ces projets ne présentent pas de différences avec les autres logements en patrimoine du bailleur (Les Rigoustins, Lieu Commun, Le Jardin de Barbara, Neologis, L'Atoll, Les Habelles, Le jardin sur le toit, Praxinoscope). Quand ils mixent accession et locatif social (ou d'autres formes comme une coopérative d'habitants), les immeubles sont gérés en copropriété – dans laquelle le bailleur est fréquemment minoritaire.

De nombreuses copropriétés fonctionnent ainsi en **syndic bénévole** et/ou **syndicat coopératif** des copropriétaires, mais d'autres font appel à un **syndic professionnel** pour leur gestion administrative (Hameau Partagé, Les Pipistrelles, L'Enorme Alien), sans remettre en cause pour autant le principe d'autogestion des communs déléguée à l'association des habitants.

La gestion des espaces partagés

Dans la plupart des projets, les habitants créent une association loi 1901 qui prend en charge l'animation des espaces partagés. Cette modalité présente deux intérêts :

- ▶ L'espace de gouvernance de la vie commune implique sans distinction locataires et propriétaires (alors que la copropriété exclue les locataires de sa gouvernance)
- ▶ La gestion financière liée aux usages communs est séparée du budget du bailleur ou de la copropriété.

Pour cette gestion, l'association des habitants reçoit un mandat soit du bailleur, soit de la copropriété (Les voisins du quai, Résidence 4 Saisons, Les Voisins Volontaires, Mosaïque Copro, Mascobado, L'Enorme Alien, Les Pipistrelles, Les ToitMoiNous, Maison Multiple/Hameau des Noues, Le Jardin de Barbara, La Ruche, Les Champs Libres et La Coop à Fourchon).

La mise à disposition des espaces partagés :

La mise à disposition des espaces partagés à l'association des habitants peut être réalisée sous la forme d'une convention de mise à disposition⁵ par le bailleur ou par la copropriété (Les Habeilles, Hameau partagé, Mosaïque Copro, Mascobado, Résidence 4 Saisons) ou d'une convention de bail (l'Atoll, Le jardin sur le toit, Praxinoscope). Dans les copropriétés, il semble utile de sécuriser ce dispositif dans le règlement de copropriété (Les Pipistrelles⁶, La Ruche).

L'enjeu économique

Si l'autonomie dans la gestion de l'immeuble est un élément essentiel pour l'implication des habitants, n'oublions pas l'importance des économies réalisées sur les charges locatives, qui constituent un gage de pérennité de l'engagement des habitants.

A cet effet, il est essentiel que le bailleur soit transparent dans la répercussion des charges locatives et puisse informer les locataires du coût habituel des prestations qu'ils réalisent eux-mêmes. Des tâches telles que le ménage ou la sortie des poubelles, qui ne sont pas les plus gratifiantes, ont un impact économique réel qui soulage d'autant la solvabilité des ménages.

Certains projets ont mis en place des systèmes complexes de remboursement des charges de ménage (Praxinoscope), mais le plus simple et transparent semble être que les tâches réalisées par les habitants ne sont simplement pas facturées au titre des charges (Toitmoins, Neologis, Lieu Commun, Le jardin sur le toit, Les Habeilles...). Ce système, aisé à comprendre et à mettre en place, est naturellement porté par l'économie de charges qu'il représente pour les locataires.

Encadrement et suivi pour la co-gestion

Le bailleur ne pouvant pas déléguer pour autant sa responsabilité civile et pénale, il convient d'encadrer ce dispositif en établissant une répartition claire des responsabilités entre ce qui est délégué à l'association et ce qui reste du ressort du bailleur. Par exemple :

- ▶ L'association assure le ménage, les poubelles le cas échéant, l'entretien des espaces verts
- ▶ Le bailleur assure l'entretien des ascenseurs, des installations mécaniques, des extincteurs.

Cette répartition des tâches peut être évolutive et ajustée dans le temps.

C'est également l'occasion de clarifier formellement les modalités de suivi de cette co-gestion de l'immeuble, ce qui sera utile au rythme du renouvellement du personnel au sein du bailleur mais aussi des habitants. Par exemple :

- ▶ L'association et le bailleur nomment chacun un interlocuteur référent
- ▶ Ils se réunissent à un rythme défini pour suivre la bonne gestion et évoquer toute difficulté.
- ▶ Un document précise « qui fait quoi ? »

Seuls quelques projets ont formalisé ce cadre, sous différentes formes :

- ▶ Convention de partenariat pour le fonctionnement de la résidence⁷ (Les Quatre Saisons)
- ▶ Convention de cogestion⁸ (Les Habeilles)
- ▶ Convention entre le bailleur et l'association pour la mise à disposition des espaces communs (Lieu Commun, Résidence 4 Saisons, L'Atoll, Praxinoscope, Les jardins de Barbara)
- ▶ Convention entre la copropriété et l'association (Mascobado⁹)
- ▶ Pas de convention mais les espaces communs sont mentionnés dans le bail de chaque locataire (Neologis)

Recommandations d'HPF :

- ▶ Coconstruire, avec l'aide de l'AMO/AMU, une convention de co-gestion qui précise et installe les conditions d'un mode de gestion durable du bâtiment, impliquant pleinement les locataires tout en offrant au bailleur les garanties dont il a besoin.

Des initiatives citoyennes de partage d'expérience et de plaidoyer

La prise de conscience du besoin des échanges d'expériences entre collectifs d'habitants n'est pas nouvelle. En 2012, Eco Habitat Groupé (EHG, suite du MHGA-Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré) organisait à Paris la rencontre de neuf groupes en locatif social¹⁰ (dont quatre habités et cinq en montage). Ils formulent des recommandations et mettent en évidence les problématiques à travailler. En 2014, un « mouvement de l'habitat social participatif » est esquissé à Montreuil par l'association « La Petrolette », en lien avec les groupes locatifs locaux dont "Le Praxinoscope".



Demain une rencontre des 33 groupes de locataires qui habitent en habitat participatif ?

L'attribution des logements

L'implication des habitants dans la gestion de l'immeuble s'appuie sur le caractère volontaire de la démarche et le désir manifesté par le locataire de participer à une organisation collective. Cette démarche ne peut être imposée à quelqu'un et sa durabilité repose :

- ▶ Sur la connaissance préalable à l'attribution du logement, du principe de l'habitat participatif et de ses implications
- ▶ Sur la participation à une dynamique collective (le groupe d'habitants) pendant une période significative, avant de bénéficier d'un logement
- ▶ Sur l'acceptation d'un ensemble de valeurs et de règles de fonctionnement, différentes de celles couramment pratiquées dans les ensembles de logement collectif.



La mise en œuvre de ces conditions repose en général sur la constitution du collectif d'habitants par lui-même, utilisant le plus souvent le principe de la cooptation. Notons la présence presque généralisée d'un AMO qui intervient tant auprès du groupe d'habitants qu'auprès du maître d'ouvrage.

Le respect des critères d'attribution du logement social

Le point commun de tous les projets tient dans le respect strict des critères d'attribution du logement social, vérifié en CALEOL : respect des plafonds de ressources, procédure normalisée de demande de logement social, adéquation entre la taille du logement et la composition du foyer...

Néanmoins, le cadre réglementaire qui vise à garantir l'égalité d'accès au logement social pose des difficultés avec la temporalité d'un projet d'habitat participatif : en effet, la constitution du collectif d'habitants doit se faire avant la conception architecturale, soit 3 ans environ avant la livraison de l'immeuble. Le principe de « pré-commission d'attribution » s'est vu expérimenté sur les projets réalisés depuis les années 2000 – avec d'autant plus de facilité dans les zones détendues où les projets sont portés par les collectivités, elles-mêmes réservataires.

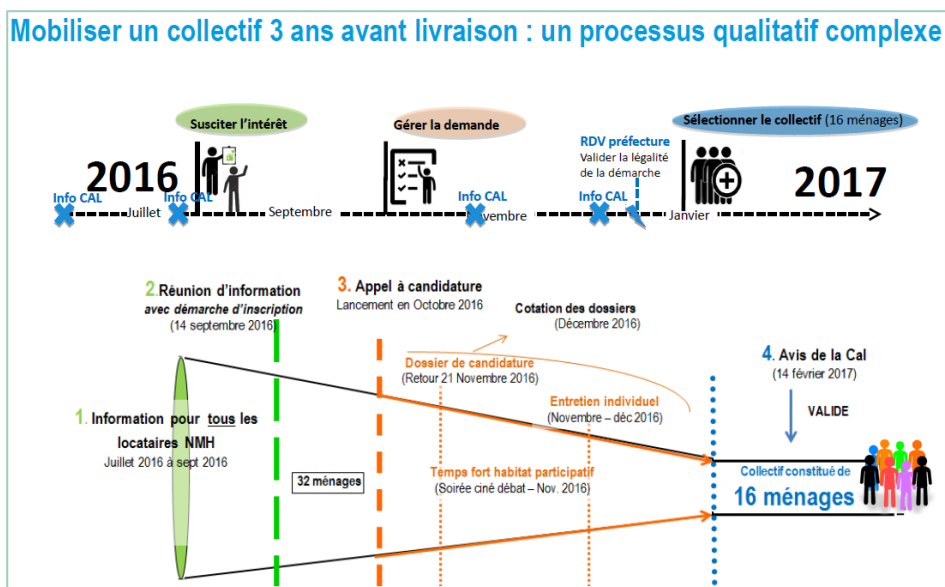
Le principe de « pré-commission d'attribution »

Dans le cadre de l'appel à projet habitat participatif réalisé à Nantes, Nantes Métropole Habitat a pour la première fois formalisé ce processus (illustration ci-contre) : la publicité du processus est réalisée d'une part via une information des locataires de NMH, d'autre part via des réunions publiques.

Ce processus, accompagné par un AMO, est complété par l'organisation régulière de points « info CAL » (pré-CALEOL) où le bailleur et les réservataires instruisent la candidature des ménages qui se sont manifestés, alors même que le chantier n'est pas démarré. Le futur locataire reçoit alors un courrier d'information. Une fois le groupe constitué, une CAL valide le processus, plus en amont de la livraison qu'habituellement.

Exemple : au Jardin de Barbara, 3 périodes de sélection ont été réalisées et ont donné lieu à 7 présentations devant la pré-CALEOL. La CALEOL définitive a eu lieu 6 mois avant la livraison.

Notons que les bailleurs peuvent informer les locataires de leur parc du projet afin de leur permettre de présenter leur candidature (Résidence 4 Saisons, Le Jardin de Barbara, Hameau des noues / Maison multiple).



Ce processus d'une pré-instruction au sein d'une préfiguration de la CALEOL, validé par une CALEOL finale, a été expérimentée sur de nombreux projets : soit avec l'organisation d'une pré-CAL associant les réservataires (Maison Multiple / Hameau des Noues, Le Jardin de Barbara, Le jardin sur le toit, Le Pré aux fleurs), soit sous la forme d'une simple pré-instruction réalisée par le bailleur avec l'accord des réservataires (Lieu Commun, Résidence 4 Saisons, Les ToitMoiNous, Les voisins du quai, Les Habeilles, Les Pipistrelles, L'Atoll, La Coop à Fourchon).



Les Voisins du Quai
Lille (59)

Associer les réservataires

L'organisation de la pré-CALEOL, une fois le plan de financement de l'opération stabilisé, permet de présenter le projet aux réservataires du logement social et de les y associer afin d'aborder la question de leur contingent. Des négociations ont lieu au cas par cas afin de proposer à chaque réservataire, soit :

- ▶ D'informer son public bénéficiaire dans une temporalité qui lui permette de participer aux réunions d'information et de constitution du groupe d'habitants (exemple : informer les travailleurs d'une collectivité du démarrage du projet) ([Le Jardin de Barbara](#))
- ▶ D'étudier le profil des candidats et retenir ceux qui correspondent aux critères retenus (exemple : salariés du privé qui cotisent à Action Logement, public éligible DALO pour la Préfecture) ([Hameau Partagé](#), [Praxinoscope](#))
- ▶ De reporter son contingent sur celui de la Collectivité qui porte le projet (c'est la solution la plus souvent retenue car la plus simple à mettre en œuvre) ([Lieu Commun](#), [Voisins Volontaires](#), [Les Habeilles](#), [Les Pipistrelles](#), [Mascobado](#), [L'Atoll](#), [ToitMoiNous](#)).

Notons que certains projets ne sont pas soumis à l'organisation d'une CALEOL (par exemple dans le cadre des conventions ANAH) mais peuvent faire l'objet d'un contingent réservé ([Néologis](#)).

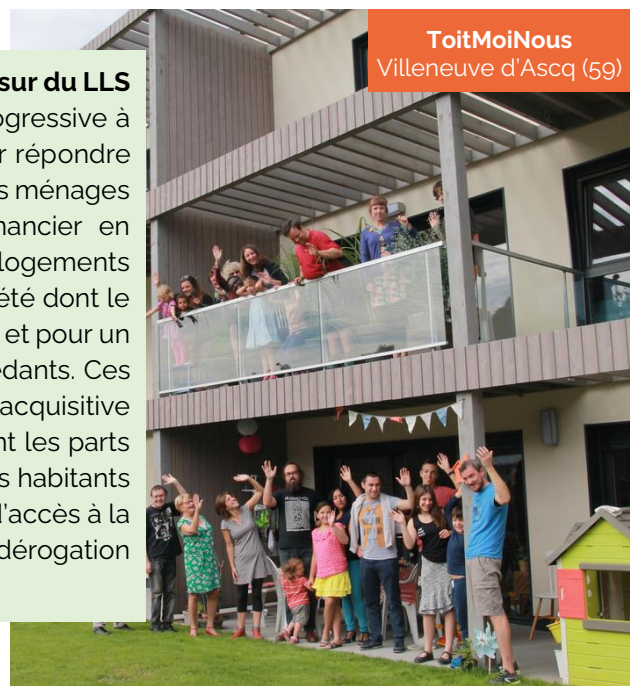
Enfin, certains bailleurs, pour une première opération expérimentale, ont choisi de ne s'adresser qu'aux locataires de leur parc afin de s'appuyer sur une pratique courante : travailler en lien avec un locataire sur son parcours résidentiel ([Le Jardin de Barbara](#)).

Quelle formalisation pour la pré-CALEOL ?

On observe que de véritables pré-CALEOL formalisées n'ont eu lieu que dans de rares cas et en particulier là où la collectivité a intégré l'habitat participatif comme une composante de sa politique publique locale de l'habitat. Si l'accord des réservataires a permis au bailleur de mener ce processus sans encombre, on peut néanmoins s'interroger sur le niveau d'incertitude qu'il implique tant pour le bailleur que pour les futurs habitants.

La SCIAPP : accession progressive à la propriété sur du LLS

Les Sociétés Civiles Immobilières d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP) ont été créées en 2006 pour répondre à la problématique de l'accès à la propriété des ménages modestes. Elles s'appuient sur un montage financier en locatif social : un organisme HLM construit des logements agréés PLAI/PLUS/PLS et les apporte à une société dont le capital est détenu, au départ, par l'organisme HLM et pour un montant minime par les habitants locataires-accédants. Ces derniers vont payer, en plus de leur loyer, une part acquisitive qui va leur permettre de racheter progressivement les parts de l'organisme HLM. A l'issue des prêts (40 ans) les habitants ont racheté l'ensemble des parts. Cette vocation d'accès à la propriété permet d'obtenir, au cas par cas, une dérogation d'organisation de CAL.



Le renouvellement des locataires

La réforme de l'attribution en flux facilite pour le bailleur le choix d'un locataire, soit qui a manifesté son intérêt pour le projet suite à une information du bailleur, soit recommandé par l'association des habitants. Quelques projets ont formalisé ce partenariat dans une convention signée entre le bailleur et l'association (Lieu Commun, Résidence 4 Saisons, Les Jardins de Barbara, Les Habeilles, L'Atoll, Le Pré aux fleurs).

Une piste pour formaliser le « choix de l'habitat participatif »

On a vu que l'information du futur habitant est au cœur de la pérennité du projet. En ce sens, certains projets ont formalisé la signature d'une « charte de projet » comme critère obligatoire pour l'instruction des dossiers lors de la CALEOL (Les Voisins du Quai, Le Jardin de Barbara, Pour un habitat différent).

L'article L200-10 du CCH, qui porte sur les nouvelles Sociétés d'Habitat Participatif créées par la loi ALUR, introduit la notion de « *charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 4° de l'article L. 201-2 et au 3° de l'article L. 202-2.* » et précise que « *avant l'entrée dans les lieux, les locataires [...] signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail. [...] Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement.* »

Cette charte pourrait être systématiquement incluse dans le dossier de présentation du projet à un locataire, faire l'objet d'une visite du projet en présence de ses habitants, et l'adhésion à la charte considérée comme faisant partie intégrante des conditions permettant d'accéder à un logement au sein de ce projet – examiné au moment de la CALEOL.

« Ne pas choisir ses voisins » : l'enjeu de l'information préalable des futurs locataires

Plusieurs projets portent une posture militante de « ne pas choisir ses futurs voisins » : dans ce cas il faut souligner que les candidats sont bien **informés** en amont des caractéristiques du projet et que le collectif organise un *parcours d'accueil*, c'est-à-dire un véritable accompagnement des futurs locataires (L'ôôôberge, Les Rigoustins).

Rien à voir avec la situation du projet *l'Énorme Alien* qui compte 5 logements en LLS et 8 en accession sociale : le bailleur social n'a pas mis en place de convention avec l'association des habitants et attribue les logements sans qu'une information particulière ne soit apportée ni aux nouveaux locataires en amont de la CAL (les locataires découvrent l'habitat participatif en arrivant sur les lieux) ni aux habitants de l'immeuble qui se retrouvent à présenter la démarche à leurs nouveaux voisins après leur emménagement.

Cette situation semble générer aux habitants d'importantes difficultés : ceux qui sont intéressés éprouvent des difficultés à trouver leur légitimité dans le collectif, les autres ne se sentent pas concernés et refusent de participer à la dynamique d'autogestion. La dynamique sociale s'en trouve donc affectée et la pérennité du projet, entièrement portée par les habitants propriétaires, fragilisée.

Recommandations d'HPF

Bonnes pratiques à généraliser :

- ▶ Anticiper avec les réservataires et les représentants de l'État, afin de leur expliquer le caractère spécifique de la démarche participative et examiner avec eux les modalités de prise en compte de cette spécificité pour l'organisation de pré-CALEOL et la négociation des contingents.
- ▶ Expliquer aux habitants le cadre réglementaire des attributions dans le parc locatif social pour éviter toute incompréhension.
- ▶ Mandater l'AMO/AMU pour accompagner le bailleur dans l'organisation d'une pré-CALEOL et accompagner les futurs habitants dans la construction de leur dossier et le suivi de leur situation.
- ▶ Sécuriser la participation des habitants par une pré-instruction suivie d'un courrier ¹¹.
- ▶ Dans le cas où un habitant se verrait attribuer un logement sans avoir été postulé par le collectif (exemple DALO), lui adresser une présentation du projet et organiser une rencontre avec l'association des habitants afin qu'il soit informé de ses engagements.
- ▶ Formaliser les modalités d'organisation du renouvellement des locataires dans une convention.

Évolutions à expérimenter :

- ▶ Faire valider le principe de la pré-CALEOL par la CIL (conférence intercommunale du logement) du territoire
- ▶ Intégrer l'adhésion à la charte de projet (en s'appuyant sur la définition proposée par l'article L200-10 du CCH) comme critère d'attribution d'un logement dans un projet d'habitat participatif, avec critère d'antériorité de la date de signature.
- ▶ Rendre possible de renseigner, dans la demande de logement social, le souhait d'habiter en habitat participatif.

Ressources pour approfondir :



Pour une bibliographie et des ressources plus détaillées, voir notre note de synthèse bibliographique⁴².

Extrait du guide « Repères » de l'USH :

10 recommandations clés

- ① Favoriser le développement de **nouvelles méthodes de travail** au sein de l'organisme Hlm pour mettre en place un projet d'habitat participatif : encourager la recherche de solutions innovantes et l'agilité des pratiques pour s'adapter à chaque opération.
- ② S'appuyer sur un accompagnement externe du groupe d'habitants, via une **assistance à maîtrise d'usage** qui joue un rôle d'intermédiaire entre les différents acteurs.
- ③ Définir en toute transparence le **cadre de responsabilités** entre le maître d'ouvrage Hlm et le groupe d'habitants.
- ④ Développer **une culture commune entre le groupe d'habitants, l'organisme Hlm et l'AMU sur les contraintes** techniques, financières, et juridiques qui s'imposent à l'opération.
- ⑤ Formaliser un **partenariat** entre **les parties prenantes** clés de l'opération (organisme Hlm, habitants, AMU, collectivité...), en délimitant le **périmètre de responsabilités** de chacun.
- ⑥ Veiller à l'émergence d'une **dynamique collective au sein du groupe** et à son maintien dans le temps, en définissant des règles de fonctionnement (méthodes d'intégration des nouveaux habitants, organisation du travail collectif, établissement d'un règlement intérieur, etc.) et en associant les habitants au suivi des phases « grises » notamment la phase de montage juridique et financier et celle de suivi des travaux.
- ⑦ Encourager **l'ouverture du projet sur son quartier**, via les relations au voisinage, le recrutement des membres du groupe, l'usage des espaces partagés, voire l'élaboration d'un projet auquel peuvent participer les habitants du quartier, ou bénéficiant aux habitants du quartier.
- ⑧ Pour répondre à des **objectifs de mixité sociale** et proposer un projet ouvert à tous, rechercher une hybridation des statuts d'occupation.
- ⑨ Définir soigneusement **les statuts d'occupation** des logements (locatif, accession, mixte) et le **montage juridique** de l'opération (coopérative, copropriété, SCIAPP...); dans le cadre d'opération intégrant du locatif, anticiper les impacts notamment sur les **attributions locatives sociales** ainsi que sur le **financement des espaces partagés**.
- ⑩ Anticiper **la gestion de l'opération après sa livraison**, en établissant des règles de gestion, et en clarifiant en amont le rôle des habitants.

En 40 ans, les premiers projets ont évolué – certains même se sont arrêtés.

Les projets des années 80 illustrent plusieurs évolutions possibles et le caractère de réversibilité des opérations – choisi ou subi.

Certaines histoires se sont arrêtées : c'est le cas du premier groupe en locatif Hlm "**Les Crieurs**", installé en 1982 à Villeneuve d'Ascq : à partir de 1995, surgissent problèmes internes et financiers, liés en partie à la gestion des espaces communs. Cela conduit l'association d'habitants à se dissoudre en 2004. Certains locataires ont rejoint Anagram, un autre habitat groupé participatif en accession.

Au **Park en Denved** à Lannion (22), le groupe habite 10 logements et une maison commune depuis 1989. En 2009 tout bascule, le bailleur dénonce la convention établie sur le point du processus d'attribution (l'association des locataires avait la possibilité de présenter un nouveau ménage comme locataire) et le bailleur retransforme la maison commune en logement. Aujourd'hui la convivialité demeure mais l'association ne gère plus que la tondeuse...

En 2000, plusieurs habitants de **La Viorne**, locataires depuis 1985, proposent à Pluralis d'acheter leur logement ; l'ensemble avec ses 2 salles communes est aujourd'hui géré en copropriété et un seul logement reste en locatif.

Aux **Naïfs**, qui compte 13 logements depuis 1984, 17 familles ont été accueillies et 7 ont changé de logements au sein du projet, au rythme des évolutions familiales. Ils continuent à gérer leurs 123m² d'espaces communs.

Pour **un Habitat Différent**, un projet de 17 logements qui existe depuis 1983, le groupe a vu son propriétaire changer au rythme des évolutions des organismes HLM, avec parfois des difficultés relationnelles, notamment autour du renouvellement des attributions. La taille du projet et une rotation lente ont néanmoins permis au groupe d'intégrer les nouveaux venus et de maintenir l'esprit du projet, qui continue d'entreprendre : il s'agit aujourd'hui de construire de nouveaux logements adaptés au vieillissement des habitants.

Crédits

Cette note a été produite par un groupe de travail d'[Habitat Participatif France](#).



L'enquête a été confiée à Joanna Pietras.

La synthèse et la rédaction de ce document ont été réalisées par Pierre-Charles Marais ([Regain](#)).



Merci aux contributeurs et relecteurs : Tristan Chabanne, Pierre-Yves Jan, Florence Rousselot, Olivier Cencetti, Pierre Levy, Anne Chemier.

Reproduction : l'ensemble des textes peut être copié sans limite, en citant leur source.

1. Voir la [Liste des 33 projets](#)

2. On recense également quelques logements en accession libre, qui permettent une mixité sociale encore élargie.

3. **Majoration de loyer** autorisée par la métropole MEL au titre des LCR. Modalité de calcul : *La majoration de loyer recommandée au m2 est égale à la majoration réglementaire de subvention soit : $(0,77 \times SLCR)/(CS \times SU)$ où SLCR est « la surface des locaux collectifs résidentiels ou de service qui sont réservés à l'usage exclusif des locataires, étant précisé que la surface des locaux techniques ou des espaces de circulation n'est pas prise en compte », SU est la surface utile totale et CS est le coefficient de structure.*

4. Le projet Lieu Commun, mené par la Coop HLM l'Habitat de l'Ill, a obtenu par dérogation accordée par la DGALN, l'autorisation d'**intégrer la surface des espaces communs dans la Shab des logements**, au prorata du nombre de logements. Ci-dessous un extrait du décompte de la surface utile annexé au bail d'un des logement :

1) Pièces principales	
Chambre 1	15,50
Chambre 2	10,00
Chambre 3	10,00
Degagement	7,20
Salle d'Eau	3,90
Séjour / Cuisine	36,00
Salle participative	5,49
WC	1,40
Total surfaces Habitables :	89,49 m²

5. Voir par exemple la [Convention de mise à disposition des espaces partagés](#) du projet « Les 4 saisons » .

6. Extraits du règlement de copropriété :

Article 25 (usage des espaces communs)

[...] L'organe de gestion de ces espaces communs sera une association à constituer par tout ou partie des copropriétaires et/ou locataires des logements sociaux. [...]

Pièces annexes au règlement de copropriété

[...] Convention de partenariat tripartite conclue entre la Commune de MALLEMORT, le COMPARANT et l'association « LES PIPISTRELLES DE LA DURANCE » [...]

7. Voir la [Convention de partenariat](#) définissant le projet social et les relations entre LOGISEINE et l'Association Bien Vivre et Vieillir à la Grand'Mare pour le fonctionnement de la résidence intergénérationnelle « Les Quatre Saisons »

8. Voir la [Convention de gestion partenariale](#) élaborée pour le projet des Habeilles à Marseille

9. Voir la par exemple la [Convention de délégation de gestion du projet Mascobado](#), confiée par la copropriété à l'association des habitants

10 Rencontre MHGA-EHG des groupes d'habitats participatifs en locatif social HLM_2012 : [4 pages](#)

11. Voir le courrier émis par NMH

12. [Note de synthèse](#) de la bibliographie étudiée.