

Habitats participatifs et quartiers populaires

Capitalisation #1

Rapport avec les institutions (note interne)



Quartier de la villeneuve - diagnostic Grenoble

Le programme "Habitats participatifs et quartiers populaires" entre dans une nouvelle phase en 2023. Il vise à inscrire davantage l'émergence de projets dans les dynamiques citoyennes existantes, à rester au plus proche des demandes et pratiques des habitant.e.s, et à repenser le modèle de l'habitat participatif avec ces dernier.e.s. Pour ce faire, il semble nécessaire de multiplier les alliances avec des acteurs citoyens locaux, mais aussi les discussions au sein du réseau pour échanger sur le programme, et le renforcer. Les ateliers de capitalisation, à distance et en visio, s'inscrivent dans ce cadre.

Atelier capitalisation : 14/09/23

Participant.e.s : Carla Dugault, Romain Troeira, Ludovic Parenty, Hélène Devaux, Alain Bidet

Sur qui s'appuyer pour nous aider ?

Qui on réunit autour de la table ? différents types d'acteurs rentrent en jeu (échelons politiques et opérateurs), vérifier qu'ils sont sur la même longueur d'onde et anticiper/identifier les lignes de conflits en amont. Exemple à Chambéry : le bailleur disait que ce n'était pas à eux de financer le diagnostic (perception de surcoût).

Former un COTECH avec plusieurs acteurs (ville/agglo/bailleurs/aménageurs/habitant.e.s) avec des réunions régulières.

Entrer en lien avec les technicien.ne.s, qui sont de bons relais auprès des élus.

Comment faire en sorte qu'ils nous aident ?

Sensibiliser sur l'HP auprès des élu.e.s

- > l'HP n'est pas encore connu des élus même si la question du logement fait parti des priorités et les oblige à s'intéresser aux formes alternatives d'habiter
- > les faire venir à des événements organisés pour le grand public
- > leur partager des bonnes pratiques autour de la participation et de la définition du projet de vie (sujets qui reviennent souvent pour eux)
- > enjeux d'avoir des citoyen.ne.s qui s'intéressent au sujet (même si ils ne sont pas futur.e.s habitant.e.s : aiderait à convaincre les élu.e.s)

Habitats participatifs et quartiers populaires

Capitalisation #1

Rapport avec les institutions

Importance du réseau au niveau local pour rentrer en lien avec les élu.e.s :

> Réussir à avoir l'élu.e intéressé.e par l'habitat participatif / l'élu.e avec un pouvoir décisionnel

Clarifier avec les élu.e.s leurs intentions autour du projet

> Clarifier les intentions autour du projet et le calendrier, et voir si ça correspond aux souhaits des habitant.e.s > quel est l'agenda politique ?

> Changer la perception de l'HP auprès des élu.e.s : 1) souvent l'HP perçu comme un outil de mixité sociale 2) or ne marche pas vraiment à l'échelle du quartier 3) c'est pas ce qu'on souhaite

> L'idée est de faire de l'HP avec des gens du quartier

Plaidoyer avec l'ANRU

> Du coup soutenir un plaidoyer en faveur d'une mobilité résidentielle interne au quartier et convaincre l'ANRU de refaire du PLAI/PLUS pour permettre aux habitant.e.s qui font vivre le quartier d'y rester.

> Transformer le quartier de l'intérieur. C'est souvent les plus pauvres qui sont assignés à résidence. Il s'agit de leurs donner des options.

Pistes à explorer

- Ressources pour **sensibiliser les élus** (les différentes raisons de faire de l'HP) / proposer des formations (CNFPT)
- Proposition de **co-financer les études de faisabilité/diagnostic** (commune/EPCI/bailleurs/HPF), ce qui implique d'emblée les différents acteurs et préfigure un copil régulier, indispensable au pilotage global du projet
- Clarifier les **intentions du projet** : gentrification ou parcours résidentiel des habitant.e.s des quartiers ? et expliciter tout ce qui va se jouer en amont du démarrage opérationnel (diagnostic/étude de faisabilité) pour faire apparaître les intentions de chacun > en amont de la contractualisation avec l'AMO potentiellement
- Travailler à l'**acceptation du projet** dans le quartier
- Expliciter auprès des **technicien.ne.s** et élu.e.s sur quoi ils peuvent intervenir : le foncier, les commissions d'attribution, réservation de la salle, ...) - travailler en organigramme (cf. exemple des habiles) Définir qui fait quoi très en amont
- Mettre des **citoyen.ne.s** tôt en amont dans le processus ?
- Être dans la posture d'accepter de se **faire utiliser par les collectivités** (si ça sert le quartier et le projet) ?

Habitats participatifs et quartiers populaires

Capitalisation #1

Mobilisation habitante (note interne)



Echanges avec les habitant.e.s d'Etouvie, Pas Sans Nous, la CRUE - diagnostic Amiens

Le programme "Habitats participatifs et quartiers populaires" entre dans une nouvelle phase en 2023. Il vise à inscrire davantage l'émergence de projets dans les dynamiques citoyennes existantes, à rester au plus proche des demandes et pratiques des habitant.e.s, et à repenser le modèle de l'habitat participatif avec ces dernièr.es. Pour ce faire, il semble nécessaire de multiplier les alliances avec des acteurs citoyens locaux, mais aussi les discussions au sein du réseau pour échanger sur le programme, et le renforcer. Les ateliers de capitalisation, à distance et en visio, s'inscrivent dans ce cadre.

Atelier de capitalisation : 14/09/23

Participant.e.s : Carole Samuel, Pascal Gourdeau, Joanna Pietras, Fanny Miallet, Bruno Foucal, Racha Lessila, Paola Hartpence

Réflexions autour de la mobilisation des habitant.e.s

Tension entre le risque de mobiliser trop tôt des habitant.e.s et de perdre leur motivation sur le long terme (surtout dans le cadre de projets de renouvellement urbain), ou de les mobiliser trop tard mais de voir le projet avancer sans leur participation.

Alliance avec les acteurs locaux permet d'avoir un relais sur le terrain pour continuer la mobilisation, un relais qui a une légitimité et un lien déjà existant avec les habitant.e.s. Mais cela suppose de relier le projet d'habitat participatif à d'autres sujets de mobilisation plus large. Exemple à Angers : Echaffauder travaille avec la [CLCV](#) (association de locataires)

Inscription dans les dynamiques locales entre voisins : en plus des acteurs locaux, il peut aussi y avoir des dynamiques d'entraide entre voisin.e.s, hors structures/hors réseau citoyen, de manière informelle. Comment s'inscrire là-dedans ?

Participation des habitant.e.s est inégale. Certain.e.s n'ont pas forcément le temps, mais aussi l'envie, de participer à toutes les phases de réflexion du projet. Important de moduler en fonction des publics, certain.e.s habitant.e.s peuvent être intéressé.e.s essentiellement par les réflexions autour des espaces communs, le projet collectif, et les dynamiques d'entraide à imaginer pouvant répondre à leurs besoins.

Habitats participatifs et quartiers populaires

Capitalisation #1

Mobilisation habitante

Langage commun à développer entre les acteurs institutionnels et les habitant.e.s du projet. C'est le rôle des accompagnateur.rice.s de :

- > communiquer de façon détaillée sur les différentes phases du projet pour éviter les déceptions du côté des habitant.e.s
- > et renforcer la posture de légitimité et de prise parole des habitant.e.s

Différentes démarches

- > laisser les gens venir : avoir un stand dans un festival de quartier ou autre, les habitant.e.s intéressé.e.s peuvent venir, poser des questions de manière informelle et laisser leurs coordonnées.
- > aller vers les gens : s'inscrire dans les événements déjà existants (permanences au centre social, à l'atelier populaire d'urbanisme etc.) et présenter le projet d'habitat participatif et échanger.

Trouver des étapes intermédiaires : pour un objectif ambitieux (comme celui de l'habitat participatif) important de passer par des étapes intermédiaires (des micros projets collectifs) pour gagner à petits pas, et que les habitant.e.s puissent sentir qu'on avance.

Acteurs à mobiliser (quelques exemples)

- > les centres sociaux, qui ont en plus une vision territoriale/transversale du quartier
- > les syndicats de locataires, associations de locataires etc.
- > se mettre en lien au national avec des acteurs : CLCV, Union sociale de l'habitat, Action logement etc..

Réflexions autour des outils de mobilisation des habitant.e.s

Quelques outils

- > porteur de parole : outil d'interaction dans l'espace public avec des questions type "Comment vivez-vous dans votre quartier ?" "Quelles relations avec votre voisin ?"
- > photolangage : outil qui permet de faciliter l'expression à l'aide de photos
- > espace game sur l'habitat participatif (créé par le groupe du 4 mars, Lyon)
- > utilisation de stickers

Risques d'infantilisation : certains publics non initiés à ce type d'animation peuvent trouver les jeux infantilisants.

Enfants pendant les ateliers : pour pouvoir échanger avec les familles monoparentales, penser à un moyen d'intégrer les enfants pendant les ateliers, ou se rencontrer dans des lieux où les enfants peuvent s'amuser (aire de jeux, centres sociaux etc.).

Habitats participatifs et quartiers populaires

Capitalisation #1

Montage juridique et financier (note interne)



Quartier d'Etouvie - diagnostic

Le programme "Habitats participatifs et quartiers populaires" entre dans une nouvelle phase en 2023. Il cherche à inscrire davantage l'émergence de projets dans les dynamiques citoyennes existantes, à rester au plus proche des demandes et pratiques des habitant.e.s, et à repenser le modèle de l'habitat participatif avec ces dernier.es. Pour ce faire, il semble nécessaire de multiplier les alliances avec des acteurs citoyens locaux, mais aussi les discussions au sein du réseau pour échanger sur le programme, et le renforcer. Les ateliers de capitalisation, à distance et en visio, s'inscrivent dans ce cadre.

Atelier capitalisation : 14/09/23

Participant.e.s : Jean Baptiste Dupont, Olivier Cencetti, Benjamin Pont, Elodie Desmis, Litissia Benhama

Rappel des cadres juridiques au regard des enjeux et des typologies de programmes et de partenariats :

- **l'accession sociale** (de + en + de BRS impliquant un statut du foncier, de - en - de PSLA...)
- le **LLS** quand c'est encore autorisé (par dérogation le plus souvent)
- la **SCIAPP** encore mal connue mais la fédé des coop s'y intéresse de + en +
- les **coopératives d'habitat ou d'habitants**, notamment celles proposées par Habitat et Partage
 - > projets d'envergure peuvent combiner plusieurs statuts
 - > éléments de contexte les favorisent plus ou moins : décote du foncier / au logement social,
 - > difficulté à combiner coopérative et BRS etc.
 - > prise en compte de la TVA spécifique dans les QPV et selon les statuts des logements

Rappel des enjeux au regard de l'ANRU

- **Doctrine de base de l'ANRU** : logique de transformation des statuts des logements en faisant monter la part en accession et la diversification des populations des quartiers (aide à la pierre / logement social à la base)
- **Evolution possible de la doctrine** avec la direction de l'innovation de l'ANRU qui peut permettre de déroger (faire du hors cadre) en participatif avec des financements d'Action Logement.
 - > Nécessité de convaincre au local le représentant de l'ANRU (et les partenaires).
 - > De ce fait l'approche en projets mixtes (X % en accession + X % en coopérative par exemple) peut être envisagée
- **Les obstacles** : le PLS c'est c'est trop cher pour les revenus modestes + l'autre difficulté est la mobilisation dans les quartiers

Habitats participatifs et quartiers populaires

Capitalisation #1

Montage juridique et financier



Rappel du contexte de la crise immobilière et du peu de réponses encore élaborées y compris sur le volet social...

- Après avoir partagé l'information sur les difficultés rencontrées pour que les projets d'habitats participatifs trouvent leur place dans les programmations des QPV et sur l'exclusion des familles de l'accès au (grand) logement au regard de la restriction de l'octroi de crédit, les participant.e.s se sont efforcés de caractériser différents scénarios de montage devant faire l'objet de notes de problématique documentée pour argumenter des demandes auprès de l'ANRU.
- Le principe retenu est d'avoir accès à l'ensemble des éléments d'analyse de bilan d'opération, plan d'exploitation dans le cas du BRS et de la SCI-APP, des collectivités et/ou des opérateurs de logement social impliqués, par des AMO maîtrisant bien les mécanismes de ces bilans.
- A été retenu la **typologie de montages financiers suivants** :
 - > Coopérative de logement habitat & partage : Un projet en région Lyonnaise (accès au fonds d'investissement ANRU)
 - > BRS Projet de Saint Denis et d'Orly : primes aux logements pour faciliter l'accès aux familles dans le contexte de tension sur le crédit immobilier actuel.
 - > SCIAPP projet du Kremlin Bicêtre : subvention sur bilan d'exploitation pour compenser l'absence d'aide de l'état lié à la non attribution de logements
 - > Locatif social Rizhome Saint Etienne : subvention sur bilan d'exploitation des logements locatifs
 - > Parallèlement un certain nombre d'AMO/U vont s'associer à la réflexion de dissémination du modèle de coopérative de logements développé par Habitat & Partage

Ce premier temps d'échange se poursuit par une atelier de capitalisation prévu le 28 Septembre (Olivier, Romain, JB) à Montreuil, en lieu et place de la formation à l'accession sociale organisée par CAHP-IDF pour les AMU reportée aux 21 et 22 Février

Par ailleurs CAHP-IDF reçoit de nombreuses sollicitations des collègues montrant que la situation évolue sur le terrain.

Un plaidoyer en direction de l'ANRU reste à consolider :

- Mise en place d'un fonds d'investissement dédié
 - Aide complémentaire à l'accession ?
 - Appui sur le foncier ?
 - Aides au montage de projet ?
 - Dispositif en coop d'habitants avec la CdC ?
- > les scénarios et propositions restent à faire...