



L'HABITAT PARTICIPATIF POPULAIRE

MOBILISATION PARTIES PRENANTES

Quel montage juridique et économique pour les projets d'habitats participatifs populaires ?

Atelier mars 2025

PRESENT·ES : Camille Havez (Exaeco), Fanny Martin (CAHP-IDF), Alain Bidet (Habitons Autrement Auvergne), Alix Berthelot Moritz (Courtoisie Urbaine), Carole Samuel, Jean Baptiste Dupont (CAHP-IDF)

ETUDE DE CAS : LA TARENTAIZE (SAINT-ETIENNE)

Le projet d'habitat participatif Rhizome, à Saint-Etienne, a permis de rassembler un noyau d'acteurs qui ont favorisé la faisabilité financière du projet.



10 logements (6 en locatif social PLAI, 4 en coopérative) sont envisagés au sein du projet, dont l'aménagement est prévu pour ?



BONNES PRATIQUES

- **Historique positif de l'habitat participatif dans la ville** : grâce à un autre projet déjà existant "les Castors", avec un montage et un public différent de celui de Rhizomes, mais qui a permis de faire connaître ce type d'habitat auprès des institutionnels.
- **Tissu associatif local riche, en lien avec les institutions et l'habitat participatif** : que ce soit les futures habitant·es du projet, ou les différents membres des institutions, nombre d'entre eux sont engagés dans le milieu associatif. Cela facilite les échanges informels et professionnels.
- **Flexibilité de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne** : partenaire agile qui a une maîtrise foncière et opérationnelle, facilite la collaboration entre les collectivités, les promoteurs, les entreprises, et a une forte envie et capacité d'innovation. A soutenu financièrement l'émergence de projets d'habitats participatifs pendant 3 ans.

ETUDE DE CAS : SAINT-JACQUES (CLERMONT-FERRAND)

La démarche dans le quartier Saint-Jacques démarre en 2024 avec une phase de diagnostic suite à une demande institutionnelle (la ville, l'aménageur et l'agglomération) dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain ANRU.



POINTS DE VIGILANCE

- **Clarification des intentions et engagement des différents acteurs** : confusion autour des montages possibles (l'accession sociale à la propriété qui était suggérée au début n'est plus envisagée), de la parcelle identifiée etc.
- **Engagement du bailleur** : qui n'était pas à l'origine du projet, davantage porté par les collectivités.
- **Mobilisation habitante** : soutenir une mobilisation habitante dans l'objectif de lever ces blocages institutionnels et politiques mais sans aucune certitude de projet derrière, ou bien attendre que les institutionnels s'accordent (peut être jamais) et soutenir la mobilisation habitante seulement par la suite ?



ECHANGES ET REFLEXIONS

- **Ecosystème d'acteurs qui change** : nos projets s'inscrivent dans la durée et donc nécessairement nos interlocuteurs varient. Travail constant de sensibilisation et de mise à jour des nouveaux acteurs.
- **Diagnostic de territoire** : pour identifier les acteurs locaux, échanger avec eux individuellement, et lever les craintes. Collecte de données froides (chiffres, documentation etc.) que l'on croise avec des données chaudes (la perception des acteurs).
- **Convention de projets** : dans le cas des projets ANRU, lire attentivement les conventions de projet pour trouver des interstices dans lequel intégrer un projet d'habitat participatif.
- **Alliance d'acteurs face au blocage institutionnel** : rôle des habitant·es pour faire pression, des accompagnateur·rices pour l'appui technique, de HPF pour faire des courriers, faciliter les rencontres locales, les visites de projets d'habitat participatif, et faire des apports méthodologiques.
- **Signature d'une convention d'objectifs entre les différents acteurs** : afin de clarifier les objectifs et les intentions de chacun. Se fait en deux temps avec une première signature avec les acteurs et une seconde avec le groupe d'habitant·es.

PARTICIPANT-ES : Carla Dugault (CAHP-IDF), Romain Troeira (Unitoit), Ludovic Parenty (HPF), Hélène Devaux (HPEN), Alain Bidet (Habiter Autrement Auvergne)

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 / agglomération / bailleurs / aménageurs / habitant.e.s) avec des réunions régulières.

Entrer en lien avec les technicien·nes, qui sont de bons relais auprès des élu.es.

Comment faire en sorte qu'ils nous aident ?

Sensibiliser sur l'HP auprès des élu.es

- L'HP n'est pas encore connu des élu.es même si la question du logement fait partie 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·nes qui s'intéressent au sujet : même si ils ne sont pas futures habitant·es : aiderait à convaincre les élu.es.

Importance du réseau au niveau local pour rentrer en lien avec les élu.es

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

Clarifier avec les élu.es et leurs intentions autour du projet

- Clarifier les intentions autour du projet et le calendrier, et voir si ça correspond aux souhaits des habitant·es : quel est l'agenda politique ?
- Changer la perception de l'HP auprès des élu.es : 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·es 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 élu·es** (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·es 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·e : en amont de la contractualisation avec l'AMO potentiellement ;
- Travailler à l'**acceptation du projet** dans le quartier ;
- Expliciter auprès des **technicien·nes** 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·nes** 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) ?