

HABITAT PARTICIPATIF & LOGEMENT EN LOCATIF SOCIAL

Retours sur la journée
Visites & débats
Le vendredi 21 mars 2025
à Lille



Visite de trois projets d'habitat participatif, combinant logements en locatif et accession sociale :

Les ToitMoiNous

Projet intergénérationnel de 22 logements intégrant 7 logements en locatif social (6 PLUS et 1 PLAI) en partenariat avec 3F Notre Logis

📍 Allée de la Courtoisie - Villeneuve d'Ascq



- Un projet d'**inclusion** porté par le collectif
- **Mixité sociale** : logement diffus accession/location ; participation de tous aux tâches collectives sans distinction
- **Délégation de gestion** par le bailleur aux locataires
- La salle commune lieu d'**entraide**
- Plusieurs **mutations** en accession, aucune en locatif
- Un bailleur très satisfait du processus en phase projet comme en gestion ; excellent **relation** avec les habitants !

Les Voisins du Quai

Projet intergénérationnel de 11 logements intégrant 3 logements en locatif social (2 PLUS et 1 PLAI) en partenariat avec Lille Métropole Habitat

📍 Rue de la Bruyère
Lille



- Projet lauréat de l'AAP de la **Métropole**
- Un **renouvellement** de locataire qui interroge sur la méthodologie adéquate : comment répondre à la tension sur le besoin de logements *et* au besoin de sécuriser la dynamique participative ?
- Une **relation** bailleur-habitants fragilisée, mais une culture du partenariat et une volonté commune de dépasser ces difficultés
- Un travail actif avec les associations du **quartier**
- Un logement d'**insertion** porteur d'une histoire inspirante !

La Coop à Fourchon

Projet intergénérationnel de 14 logements intégrant 7 logements en locatif social (4 PLUS et 3 PLAI) en partenariat avec 3F Notre Logis

📍 Rue du Pont à Fourchon
Lille



- Un ancrage actif dans la vie du quartier et les actions de **solidarité**
- 3^{ème} projet d'habitat participatif réalisé dans le quartier, il témoigne d'une **dynamique** nouvelle avec des candidatures plus nombreuses et locales, dont plusieurs ménages issus du **quartier**
- Des familles monoparentales qui trouvent un soutien grâce aux **liens de voisinage** et à la salle commune
- Un accompagnement (AMO) dès le départ du projet



Les acteurs de la production du logement se sont retrouvés pour débattre du développement de l'habitat participatif en locatif social :

État, Collectivités, Bailleurs et Habitants réunis pour agir en partenariat en faveur de l'innovation.

Services de l'État

Cabinet du Premier Ministre

Valentine VERZAT

Ministère du logement (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Paysage)

Charles TAMAZOUNT
Clément Petitimbart
Florence BRODIN

Collectivités locales

Métropole Européenne de Lille

Stanislas DENDIEVEL
Karine SECQ

Ville de Lille

Sylvie Leleu

Ville de Douai

Maxime Futhazar

PNR CMO

Emmanuelle Legoeuil

Réseau National des collectivités pour l'Habitat Participatif

Martin Labrosse
Elise Quembre

Organismes HLM

Lille Métropole Habitat

Christelle Margée
Estelle Chretien

3F Notre Logis

Jérôme Marais

Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France

Emma Desette

Acteurs citoyens

Habitat Participatif France

Pierre-Charles Marais
Michèle Cauletin
Ludovic Parenty

Habitat Participatif en Nord

Collectif les ToitMoiNous

Collectif les Voisins du Quai

Collectif la Coop à Fourchon

Collectif les Cail'loux Verts

Sylvie Petitjean, Odile Guillemot,
Thomas Szymanek, Sophie
Vandendorpe, Françoise Raverdy,
Christine Chevalier... et tous les
autres !

Cette journée autour du développement de l'habitat participatif en locatif social a permis de débattre :

- de la contribution de ces projets aux politiques publiques
- des défis qui se posent, en particulier au regard des difficultés techniques qui freine l'émergence des projets

L'habitat participatif dans le logement social

Fin 2022, on comptait 72 opérations d'habitat participatif livrées par des organismes HLM, offrant plus de 1000 logements, et 86 projets en phase d'études ou de travaux, laissant envisager un doublement de ce parc dans les prochaines années. Actuellement, plus de 40 % des logements en cours de production en habitat participatif sont portés par des organismes HLM.

Mixité sociale et enjeux du locatif social

L'implication des organismes HLM rend l'habitat participatif accessible aux ménages à revenus moyens ou modestes. Souvent, ces projets découlent de la volonté politique d'un élu désireux de développer ce type d'opération sur son territoire et de collaborer avec un bailleur pour en assurer l'abordabilité. Grâce à leur expertise technique, les bailleurs parviennent à rendre ces projets financièrement accessibles en maîtrisant les coûts du programme.

L'accompagnement par le bailleur facilite la formalisation et l'accessibilité de ces projets pour les futurs habitants. Ces derniers apportent leur expertise d'usage et leur connaissance de leurs besoins, tandis que les bailleurs veillent à ce que le groupe comprenne et valide les aspects techniques de l'opération. La réduction de la complexité technique permet aux ménages de s'investir pleinement dans la définition de leur projet de vie, en se concentrant sur leurs besoins et aspirations.

Sur les 72 projets livrés par des opérateurs HLM, 39 concernent de l'accession sociale (PSLA, BRS), **18 du locatif social** (PLAI, PLUS, PLS) et 15 des **programmes mixtes combinant accession et locatif social**.

Bien que l'intégration de logements locatifs sociaux dans les programmes soit possible, elle reste minoritaire car **ces opérations se heurtent actuellement à des obstacles réglementaires alors qu'elle pourrait enrichir les parcours résidentiels proposés aux locataires.**





Une méthodologie de projet à ajuster

Intégrer des futurs habitants au processus de production immobilière, particulièrement normé et technique, implique pour les maîtres d'ouvrage un « pas de côté » méthodologique. Plusieurs guides réalisés par l'Union Sociale pour l'Habitat et la Fédération des Coopératives HLM ont permis de capitaliser outils, méthodes et précautions pour la mise en œuvre de ces projets et un nouveau métier d'AMO/AMU en habitat participatif a fait son apparition pour accompagner les équipes professionnelles dans les modalités de participation des habitants, qui s'avère aujourd'hui indispensable.

Les principaux axes de participation des habitants en locatif social sont les suivants :

- Une approche par les "usages" pour la conception architecturale ;
- Une définition de la place des locataires dans la gestion conjointe de l'immeuble avec son bailleur ;
- Des parties communes servant de support à un projet collectif partagé et ouvertes (de manière ponctuelle et encadrée) au quartier.

Lorsqu'ils sont réussis, ces projets permettent :

- Un niveau de charges inférieur et un meilleur entretien du bâti dans le temps ;
- Une plus grande mixité sociale et des espaces partagés favorisant les échanges entre voisins ;
- Une meilleure connaissance entre les deux principaux acteurs : le bailleur et le groupe d'habitants.

« 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. »

3 leviers pour faciliter les démarches d'habitat participatif en LLS

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

- **L'attribution des logements :** comment peut-on concilier les principes de la CALEOL avec la sélection des locataires bien en amont de la livraison ? Comment faciliter l'intégration des nouveaux arrivants et s'assurer qu'ils adhèrent pleinement à ce projet de vie ?
- **Le financement des espaces partagés :** comment financer ces m² non privatifs, 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 ?

POUR EN SAVOIR PLUS

Document à télécharger :
[Propositions pour l'habitat participatif en locatif social](#)

