



Propositions pour l'Habitat Participatif en Locatif Social



Habitat Participatif & Logement Locatif Social

L'habitat participatif dans le logement social

Fin 2022, on compte 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.

Cet 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'USH 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 CALEOL¹ 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 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 ?

¹ Commission d’Attribution des Logements et d’Examen de l’Occupation de Logements (CALEOL)

Un travail avec les acteurs de terrain pour formuler des propositions

C'est pour lever ces difficultés qu'un groupe de travail s'est mobilisé autour de l'Union Sociale pour l'Habitat et de l'association Habitat Participatif France, mobilisant cinq organismes HLM issus des familles de bailleurs – OPH, ESH et Coopératives HLM – ayant réalisé des projets d'habitat participatif en locatif social ou souhaitant le faire.

Ce groupe de travail a formulé une série de propositions, validées par le mouvement associatif qui représente les collectifs d'habitants, les bailleurs engagés dans le groupe de travail et le service juridique de l'USH.

Cette note présente donc les résultats de ces travaux.

Propositions pour Le logement social participatif

L'organisation des CALEOL

Il s'agit d'adapter le mécanisme des CALEOL aux particularités du montage de projet participatif, qui implique que les habitants s'engagent dans le projet très en amont, tout en garantissant les critères d'égalité d'accès et d'éligibilité au logement social indispensables.

- ➔ La possibilité d'organiser une **pré-CALEOL** dans un délai pouvant aller de 1 à 4 années² avant la date de livraison prévisionnelle, dont le résultat n'est pas l'attribution d'un logement (qui n'existe pas encore) mais la pré-attribution, sous réserve d'éligibilité constatée en CALEOL avant la livraison.

La pré-CALEOL respecte les règles de fonctionnement posées par le code de la construction et de l'habitation (notamment la présentation d'au moins trois candidats, sauf s'il s'agit d'un ménage DALO ou en cas d'insuffisance de candidatures).

La pré-CALEOL sera organisée une fois par an jusqu'à la CALEOL finale, afin 1) de vérifier que les conditions d'éligibilité des candidats restent respectées 2) d'étudier les nouvelles candidatures si le projet n'était pas complet lors de la pré-CALEOL précédente ou si un candidat a été démissionnaire.

La CALEOL de livraison pourrait alors être réalisée avec la présentation du seul dossier sélectionné en pré-CALEOL. L'objet de la CALEOL finale n'étant que de vérifier que les conditions d'éligibilité au logement sont toujours respectées. Ces dispositions pourraient être inscrites dans les règlements intérieurs des CALEOL de chaque bailleur.

- ➔ Les critères d'éligibilité lors de la pré-CALEOL sont les mêmes que pour une CALEOL et assurent un accès équitable au logement social participatif (le système de cotation est appliqué indifféremment). Un critère supplémentaire est néanmoins à vérifier, s'agissant de la connaissance par le candidat des caractéristiques particulières du projet et des engagements qu'on lui propose de prendre concernant la gestion future de l'immeuble à laquelle il sera amené à participer.

² Ce délai s'avère souvent supérieur au délai d'attribution d'un logement social.

Cet engagement prend souvent la forme de la signature d'une « charte » qui décrit les caractéristiques du projet et engagements attendus. Afin de donner une existence juridique à cette charte nous proposons de nous appuyer sur la « **charte** » créée par la loi ALUR (article L200-10 du CCH) et définie comme « *une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective mentionnés au 4o de l'article L. 201-2 et au 3o de l'article L. 202-2.* » et qui prévoit qu'« *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.* »³

La signature de cette charte et la tenue de cet engagement dans le temps ont pour vocation de caractériser la **candidature active** du candidat.

La charte est intégrée au dossier de présentation du logement et sa signature constitue un critère requis pour la présentation du dossier en pré-CALEOL.

- En l'état actuel, il n'est pas possible pour un candidat au logement social de signaler son intérêt à participer à une démarche participative ; par ailleurs la présentation des projets ne prévoit pas de possibilité qui permette l'information des candidats des caractéristiques du projet concernant sa gestion partagée. Le système de fichier partagé qui permet la création d'un « label habitat participatif », expérimenté par la Métropole de Nantes, répond à ce besoin mais n'est pas applicable sur l'ensemble du territoire.

Pour répondre à ce besoin d'information indispensable, on propose de s'appuyer sur la plateforme de l'USH « Bienveo » qui permettrait de présenter les opérations aux candidats et ainsi en assurer l'équité d'accès. Les projets y sont référencés et les candidats au logement social peuvent accéder à une information détaillée sur l'habitat participatif et postuler, ce qui leur permettra à terme un passage en pré-CALEOL.

Par voie de fait, les dossiers présentés en pré-CALEOL seront majoritairement issus de candidats au logement social qui auront postulé via la plateforme Bienveo. L'utilisation d'une autre plateforme peut être envisagée si elle répond mieux aux besoins énoncés.

- Pour faciliter la mise en place de projets d'habitat participatif, il est nécessaire de s'assurer que tous les réservataires adhèrent pleinement au programme et qu'ils acceptent à ces conditions de déléguer l'exercice de leur droit de désignation au bailleur.



³ Cette disposition fait suite à l'article L200-3 qui prévoit la participation des bailleurs sociaux aux sociétés d'habitat participatif ; celle-ci étant inopérante, il semble légitime de se saisir de cet outil pour l'appliquer au cadre juridique habituel de production du logement social.

Le financement des espaces partagés

- Les espaces mutualisés, tels que les salles communes, les buanderies partagées permettent une utilisation optimisée des ressources. Dans ce contexte, il serait utile que ces espaces soient pris en compte dans les assiettes de financement de l'aide à la pierre. Ces subventions pourraient couvrir une partie des coûts de construction des espaces mutualisés, rendant le projet plus abordable pour les habitants et le bailleur. En complément, il serait pertinent d'introduire dans la quittance des locataires une contribution. En combinant ces deux sources de financement, il devient possible de créer et de maintenir des espaces mutualisés de manière durable.

Favoriser un partenariat durable entre bailleur et habitants dans la gestion de l'immeuble

Deux recommandations méthodologiques, fondamentales pour la dynamique interne des projets, pourraient être diffusées :

- **La création d'une association des habitants qui regroupe les habitants** impliqués (propriétaires et locataires dans le cas de projets mixtes), à laquelle peut être déléguée la gestion des espaces partagés de l'immeuble – qu'il s'agisse d'un patrimoine entièrement détenu par le bailleur ou d'une copropriété. Les recherches qui visent à rendre possible la présence des locataires dans certaines instances de gestion des copropriétés vont dans ce sens.
- **La généralisation d'une convention de co-gestion** qui définit les modalités de mise en œuvre de cette gestion partagée de l'immeuble, la répartition des responsabilités, le suivi, le règlement des différends...

Modalités de mise en œuvre de ces propositions :

Motifs	Besoins	Outil
Rendre possible l'implication en amont des habitants	Possibilité d'organiser une pré-CALEOL dans un délai pouvant aller de 1 à 4 années avant la date de livraison prévisionnelle	Réglementaire (arrêté)
S'assurer que les habitants sont informés des engagements attendus	Ajouter la signature de la « charte » créée par la loi ALUR au dossier de pré-CALEOL	Réglementaire (arrêté)
Assurer une information équitable	Adapter le site Bienveo (ou un autre outil) afin qu'il référence les projets en Habitat participatif en présentant les engagements et notamment la charte.	Interne USH en collaboration avec HPF
Rendre possible la pré-CALEOL au regard des besoins des réservataires	Délégation des attributions aux bailleurs pour faciliter les démarches	Information de la DHUP aux services déconcentrés
Financer locaux communs	- Obtention de l'aide à la pierre pour les espaces partagés au titre de l'économie de ressources - Intégration des espaces partagés dans les quittances	Réglementaire (arrêté)
Implication équitable des habitants	Création d'une association des habitants qui regroupe tous les habitants, à laquelle peut être déléguée la gestion des espaces partagés	Doctrine : Fiche USH Porté à connaissance – réaliser un modèle type (collaboration USH/HPF)
Favoriser une gestion durable et partagée : responsabilités, suivi, différends...	Généralisation d'une convention de co-gestion	Doctrine : Porté à connaissance – réaliser un modèle type (collaboration USH/HPF)

Pour en savoir plus

Publications Habitat Participatif France :

- Habitat participatif et logement locatif social : étude de 33 projets livrés, apprentissages et recommandations. [A télécharger.](#)

Publications Union Sociale pour l'Habitat :



Contacts :



Eleonore EVAIN DORADO
07 64 43 71 90
eleonore.evaindorado
@union-habitat.org



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

Pierre-Charles MARAIS
06 81 91 73 63
pierre-charles.marais
@habitatparticipatif-
france.fr