

Lancement de l'initiative métropolitaine pour l'Habitat Participatif

Direction de l'Habitat

Le cadre de l'habitat participatif

« Une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant, avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis » (définition loi ALUR 2014)

Trois principes fondamentaux régissent tout projet d'habitat participatif :

1. un regroupement de futurs habitants autour de leur projet immobilier afin de **participer aux objectifs, à la programmation et à la conception** de leur cadre de vie : *association des membres des foyers aux choix opérationnels et techniques du projet de logements, à la définition des communs, à la définition d'un logement correspondant à ses besoins* ;
2. une **action collective avec une gouvernance partagée**, qui fait émerger un nouvel acteur social, le collectif en capacité de décider et d'agir ensemble : charte de vie partagée, vie et la gestion de l'immeuble sont en partie collective ;
3. un usage **d'espaces communs**: logique de partage, d'entraide et de solidarité .

→ Différents niveaux de participation et d'association à la conception du projet sont envisageables : les projets d'habitat participatif nécessitent toutefois une certaine implication personnelle et collective qui représente un investissement en temps pour les futurs habitants

→ la présence d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage/d'Usage est souhaitée pour accompagner les opérateurs et les collectifs afin de sécuriser la démarche (accompagnement pour le recrutement des habitants du projet, pour l'établissement du projet de gouvernance et de vie collective, pour la prise de décision en phase de conception...)

→ les délais de réalisation des opérations ne sont pas nécessairement plus longs que pour des projets classiques mais on peut estimer à trois ou quatre ans la durée de démarche entre la constitution des collectifs, le choix du maître d'ouvrage, le travail de définition du projet et de concertation, le temps d'instruction, de consultation des entreprises et la phase chantier

Le contexte de mise en œuvre de cette initiative métropolitaine

Nantes Métropole soutient l'habitat participatif au titre de sa **politique d'aménagement** en faveur du vivre-ensemble et encourageant la participation citoyenne : ce mode d'habiter s'inscrit dans les objectifs du **Programme Local de l'Habitat** de Nantes Métropole

Réalisation de plusieurs **projets pionniers sur le territoire** de la métropole depuis les années 1950, puis 70 et 80 et présence d'un **réseau associatif reconnu**, mobilisé sur cette thématique et de l'engagement de divers acteurs de l'immobilier (sociétés coopératives, bailleurs publics, architectes et urbanistes impliqués) qui ont œuvré à la réalisation de projets participatifs et ont acquis une expérience dans ce domaine

Présence sur le territoire de divers **acteurs de l'immobilier** qui ont œuvré à la réalisation de projets participatifs et ont acquis une expérience dans ce domaine (sociétés coopératives, bailleurs publics, architectes et urbanistes impliqués)

Participation de Nantes Métropole au **Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif** : NM membre du Conseil d'Administration

Sollicitation citoyenne importante auprès de Nantes Métropole et de la Maison de l'Habitant pour des projets d'habitat participatif

Succès de la première initiative métropolitaine pour l'habitat participatif lancée en 2016, qui a permis de faire émerger une **vingtaine de projets** grâce à la mobilisation de fonciers publics

Les objectifs de l'initiative métropolitaine pour l'habitat participatif

- remettre l'habitant au cœur des projets de logements, en proposant d'habiter autrement grâce à des espaces de partage, de créer une solidarité à l'échelle d'ensembles immobiliers mais aussi de quartiers ;
- associer les futurs habitants dans les différentes étapes du projet dans un souci de pédagogie, d'association et d'acculturation aux différentes étapes d'avancement du projet et de construction ;
- soutenir les dynamiques d'entraide et de lutte contre les inégalités et l'isolement, par des projets mettant en œuvre une mixité sociale et intergénérationnelle, en diversifiant les statuts d'occupation (propriété collective ou partagée, location coopérative, HLM) et les montages financiers, en favorisant les projets anti-spéculatifs ;
- développer des projets dans une logique de sobriété foncière par des démarches de mutualisation services, espaces et équipements (garages, buanderies, chambre d'amis...) au sein de projet, en accord avec les objectifs de densité urbaine et zéro artificialisation nette des sols poursuivis par Nantes Métropole.
- développer des partenariats entre habitants, acteurs publics et acteurs professionnels (notamment de l'ESS).

Le recensement des sites pour l'AMI – appel à manifestation d'intérêt

- les sites sont maîtrisés par une collectivité (Nantes Métropole ou une de ses communes) ou un aménageur, et peuvent réglementairement recevoir un programme dédié à l'habitat participatif
- les sites peuvent être localisés dans des périmètres de ZAC comme dans le diffus – le foncier peut être nu ou bâti (réhabilitation)
- la constructibilité des sites sera évaluée par une première étude de faisabilité, lorsque le foncier n'est pas localisé dans un périmètre de ZAC : cette constructibilité sera affinée dans le cadre de l'avancement des projets avec les équipes candidates
- une valeur estimative des terrains sera de préférence communiquée, à titre indicatif, afin que les candidats puissent vérifier la faisabilité de leurs projets au regard de leurs capacités financières

Une diversité de projets envisageables

- les projets d'habitat participatif peuvent être développés en auto-promotion ou être réalisés en partenariat avec des opérateurs professionnels (notamment des organismes HLM)
- la construction ou réhabilitation peut être réalisée soit par les habitants eux-mêmes en auto-construction soit par les professionnels mandatés par l'opérateur ou le collectif
- la forme urbaine des projets d'habitat participatif est variable et s'adapte au contexte urbain local et à l'échelle du projet



Présentation de sites identifiés pour le projet Global du Grand Bellevue

Un projet d'habitat participatif pour participer au lancement d'une dynamique de vie de quartier, avec le positionnement d'un collectif d'habitants déjà formé porteur d'un projet d'habitat solidaire et ouvert sur le quartier

Secteur Mendès-France / Ilot MF4

- L'îlot a une capacité de 25 logements idéale pour cet AMI.
 - Intérêt de l'habitat participatif pour créer une dynamique habitante sur le secteur.
 - Un horizon de début de travaux à 2027, un délai mature pour produire ce type d'opération
- Il est proposé d'inscrire dans l'AMI pour une première consultation début 2024 – le lancement des constructions est prévu au T1 2027

