



L'habitat participatif en locatif social



Pierre-Charles Marais

07 68 04 10 27



Habitat Participatif France

www.habitatparticipatif-france.fr



REGAIN Habitat Participatif

AMO Habitat Participatif

www.regain-hg.org

2 projets cités au cours de cette présentation

Les Habelles Marseille

12 logements (PLAI, PLUS)

MOA Grand Delta Habitat

Livraison prévue juin 2022.



2 projets cités au cours de cette présentation

Les Pipistrelles de la Durance Mallemort (13)

30 logements (mixte 15 PSLA – 15 LLS)

MOA Maison Familiale de Provence

En travaux, livraison prévue février 2023.



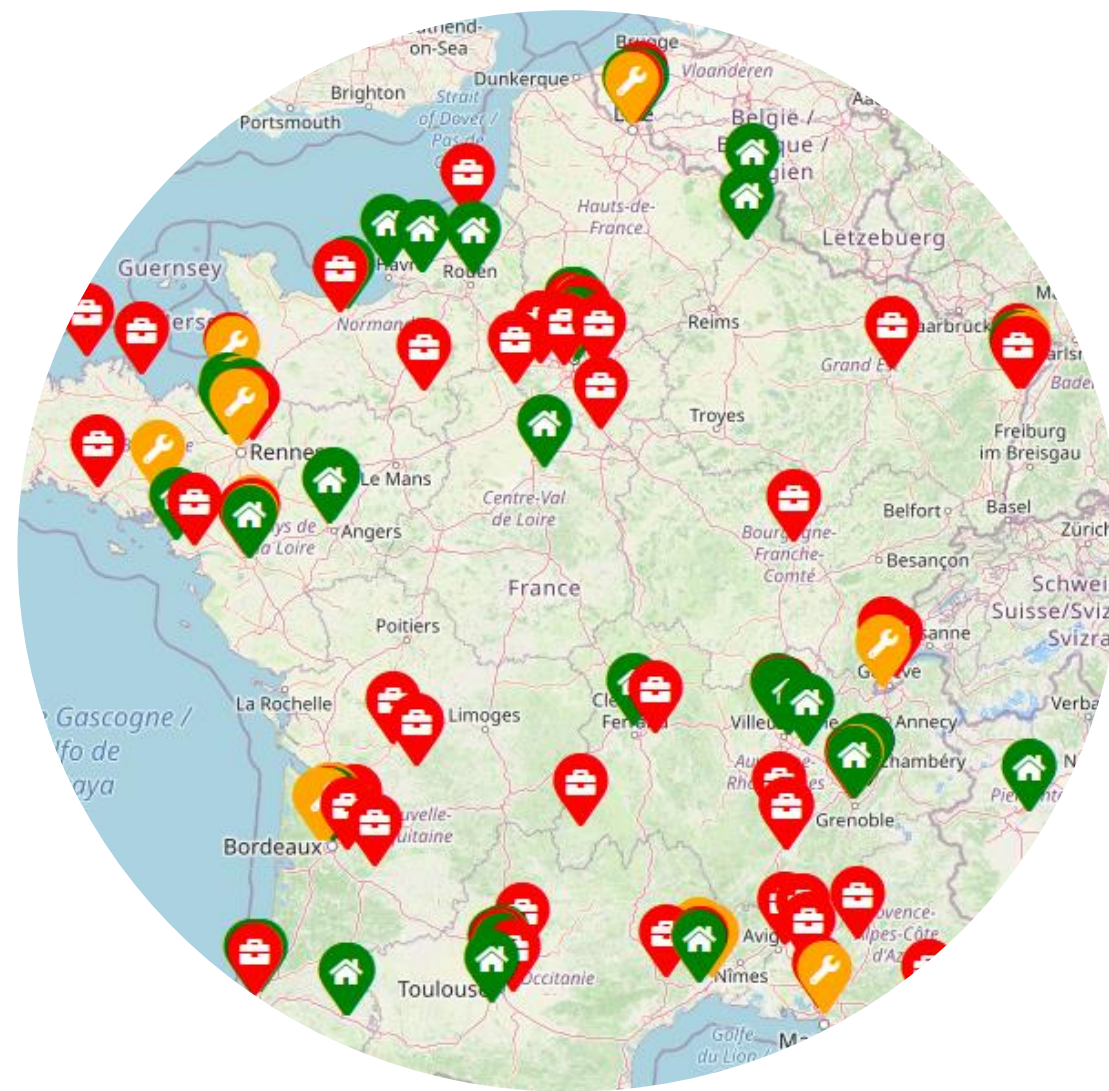
Où en sommes-nous aujourd'hui ?

Projets dont le maître d'ouvrage est un organisme HLM :

- 170 projets
- Dont 58 livrés

→ Représentent **25%** des projets d'habitat participatif

*En 2016, l'USH recensait pas moins de **1500 logements** répartis dans quelque 100 projets et portés par une cinquantaine d'organismes Hlm.*



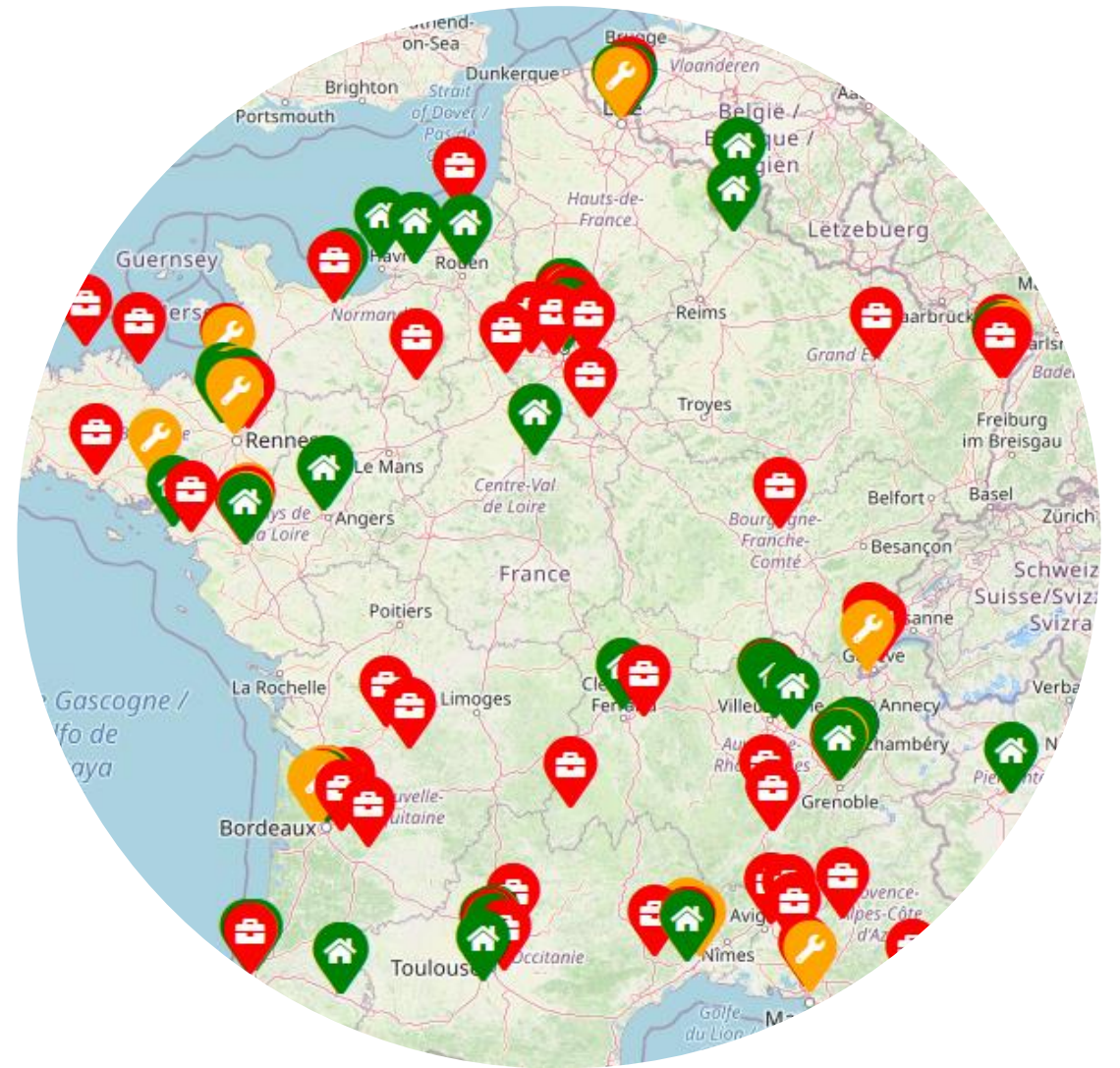
source www.habitatparticipatif-france.fr

Où en sommes-nous aujourd'hui ?

Projets qui incluent du locatif social

- 32 projets livrés
- 22 projets en travaux
- 32 projets en phase d'études

→ Il y a du LLS sur environ la moitié des projets portés par un organisme HLM



source www.habitatparticipatif-france.fr

Les motivations des bailleurs

La raison d'être du mouvement HLM

Lorsque les organismes Hlm s'engagent dans les opérations d'habitat participatif, ils poursuivent un double objectif :

- Replacer l'habitant au cœur de son projet d'habitat, le rendre davantage acteur de son cadre de vie et favoriser ainsi une meilleure appropriation de son logement
- Proposer de nouvelles formes d'habiter qui visent à renforcer le lien social et la mixité.

Les motivations des bailleurs

Faciliter le « vivre ensemble »

En s'investissant dans le temps dans un collectif qu'ils apprennent à constituer, en définissant leurs besoins et objectifs communs par la confrontation et la conciliation des points de vue individuels, en imaginant ces espaces partagés qui sont l'une des marques de fabrique de l'habitat participatif, les personnes et familles impliquées dans ces démarches deviennent un peu plus que des habitants : des citoyens engagés dans la vie collective et de voisinage.

Cette participation citoyenne est la bienvenue et doit être encouragée sur tous les territoires. La rendre accessible à tous est un enjeu que les organismes Hlm ont bien l'intention de relever.

Les motivations des bailleurs

L'expérimentation sur le logement de demain

L'habitat participatif constitue un laboratoire grandeur nature. Il induit des modes de faire, une gestion et des liens aux habitants renouvelés, autant d'atouts qui pourront être remobilisés dans le parc plus traditionnel.

IAU, note n°769

« Dans un contexte très contraignant car très normé, les habitants deviennent de véritables alliés de ces professionnels, et contribuent à une meilleure adaptation de l'habitat à l'évolution des usages. »

Gaëtan Brisepierre in IAU, note n°769

Les motivations des bailleurs

L'appropriation

Un enjeu fort de fabrication d'une ville « nouvelle et durable » et d'un habitat de qualité, grâce à la bonne prise en compte des usages dès la conception.

Un gage d'appropriation des logements, du bâtiment et des communs : pour une utilisation optimale des nouvelles technologies du bâtiment

Les motivations des bailleurs

Inciter les habitants à devenir acteurs de leur lieu de vie : une économie à long terme

Les occupants ne sont plus des clients locataires, mais des partenaires impliqués. En prenant en charge l'entretien des espaces communs et le jardinage, ils vont non seulement réduire leurs charges, mais être enclins à respecter le patrimoine. Des bailleurs comme Logement français ont bien saisi les avantages de la gouvernance participative : moins de turn over, moins de vacance, moins de problèmes de voisinage et de conflits locatifs.

Serge Le Boulch in IAU, note n°769

Les motivations des bailleurs

Un soutien aux dynamiques territoriales

- Diversifier l'offre
- Lien social et espaces communs actifs ouverts sur le quartier
- Injonction du « faire-ensemble » dans la Politique de la Ville.
- Reconversion / réhabilitation de bâtiments vacants...



Les conditions de faisabilité

- L'attribution des logements
- Le financement des espaces communs
- La gestion future



Mascobado à Montpellier

10 recommandations clés

- ① Favoriser le développement de **nouvelles méthodes de travail** au sein de l'organisme Hlm pour mettre en place un projet d'habitat participatif : encourager la recherche de solutions innovantes et l'agilité des pratiques pour s'adapter à chaque opération.
- ② S'appuyer sur un accompagnement externe du groupe d'habitants, via une **assistance à maîtrise d'usage** qui joue un rôle d'intermédiaire entre les différents acteurs.
- ③ Définir en toute transparence **le cadre de responsabilités** entre le maître d'ouvrage Hlm et le groupe d'habitants.
- ④ Développer **une culture commune entre le groupe d'habitants, l'organisme Hlm et l'AMU sur les contraintes** techniques, financières, et juridiques qui s'imposent à l'opération.
- ⑤ Formaliser un **partenariat** entre **les parties prenantes** clés de l'opération (organisme Hlm, habitants, AMU, collectivité...), en délimitant **le périmètre de responsabilités** de chacun.
- ⑥ Veiller à l'émergence d'une **dynamique collective au sein du groupe** et à son maintien dans le temps, en définissant des règles de fonctionnement (méthodes d'intégration des nouveaux habitants, organisation du travail collectif, établissement d'un règlement intérieur, etc.) et en associant les habitants au suivi des phases « grises » notamment la phase de montage juridique et financier et celle de suivi des travaux.
- ⑦ Encourager **l'ouverture du projet sur son quartier**, *via* les relations au voisinage, le recrutement des membres du groupe, l'usage des espaces partagés, voire l'élaboration d'un projet auquel peuvent participer les habitants du quartier, ou bénéficiant aux habitants du quartier.
- ⑧ Pour répondre à des **objectifs de mixité sociale** et proposer un projet ouvert à tous, rechercher une hybridation des statuts d'occupation.
- ⑨ Définir soigneusement **les statuts d'occupation** des logements (locatif, accession, mixte) et le **montage juridique** de l'opération (coopérative, copropriété, SCIAPP...); dans le cadre d'opération intégrant du locatif, anticiper les impacts notamment sur les **attributions locatives sociales** ainsi que sur le **financement des espaces partagés**.
- ⑩ **Anticiper la gestion de l'opération après sa livraison**, en établissant des règles de gestion, et en clarifiant en amont le rôle des habitants.

Temporalités du projet

- Avant d'initier la conception architecturale, une phase préliminaire d'environ **6 mois** pour **constituer un collectif d'habitants**
- Pour le reste, peu d'impact sur le calendrier d'opération « classique ».



La constitution du collectif d'habitants

- En amont de la conception architecturale - et si possible en amont de la programmation.
- Le groupe n'a pas besoin d'être complet pour initier la phase opérationnelle du projet : il constitue un noyau de fondateurs qui sera progressivement rejoint par d'autres ménages.
- Certains groupes sont auto-constitués, d'autres constitués à l'initiative du projet
- Prérogatives du groupe : définition du projet de vie (charte...), cooptation, modalités de fonctionnement
- Point de vigilance : rôle de l'AMO/AMU



L'attribution des logements

- Anticiper avec les partenaires concernés (réservataires de la commission d'attribution de logements, Conférence Intercommunale du Logement) et les représentants de l'État, pour leur expliquer le caractère spécifique de la démarche participative et examiner avec eux les modalités de prise en compte de cette spécificité.
- Expliquer aux habitants le cadre réglementaire des attributions dans le parc locatif social pour éviter toute incompréhension.



L'attribution des logements

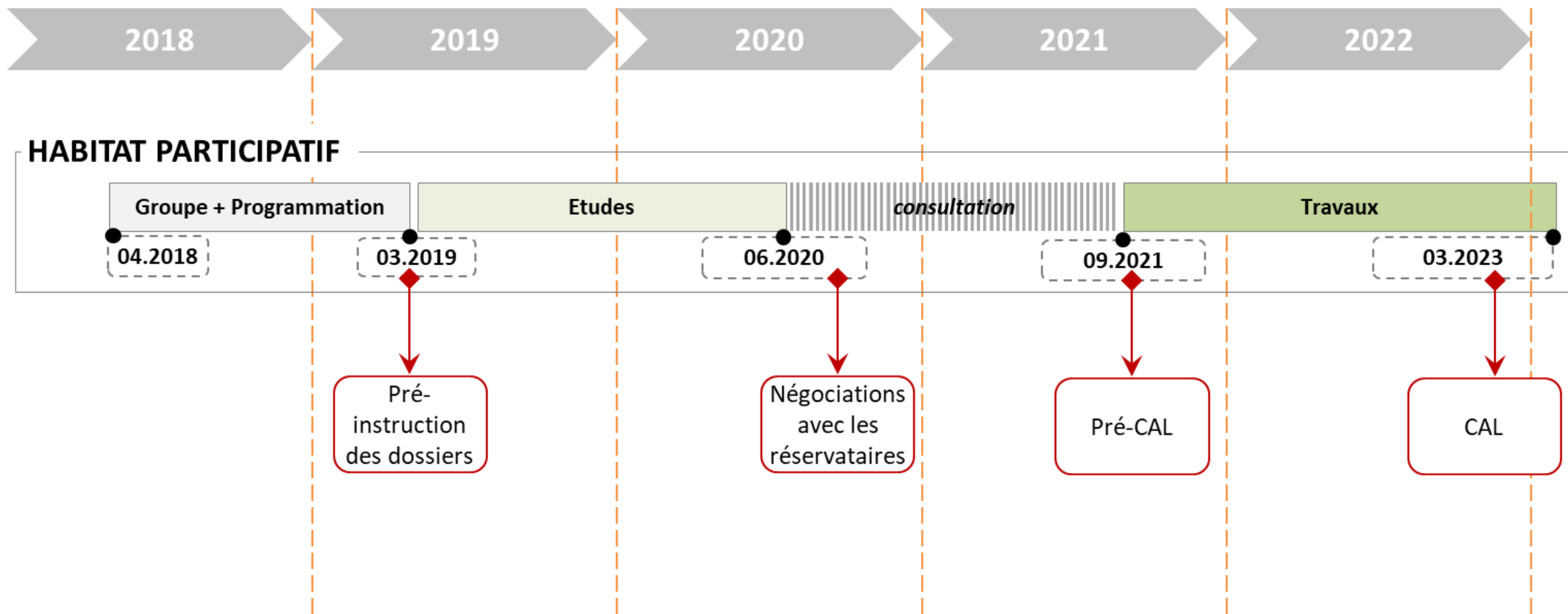
Organiser une pré-CAL :

- Le plus tôt possible (au début du projet ; au plus tard au début des travaux)
- Pré-instruction des dossiers
- Accord des réservataires

Les réservataires, soit :

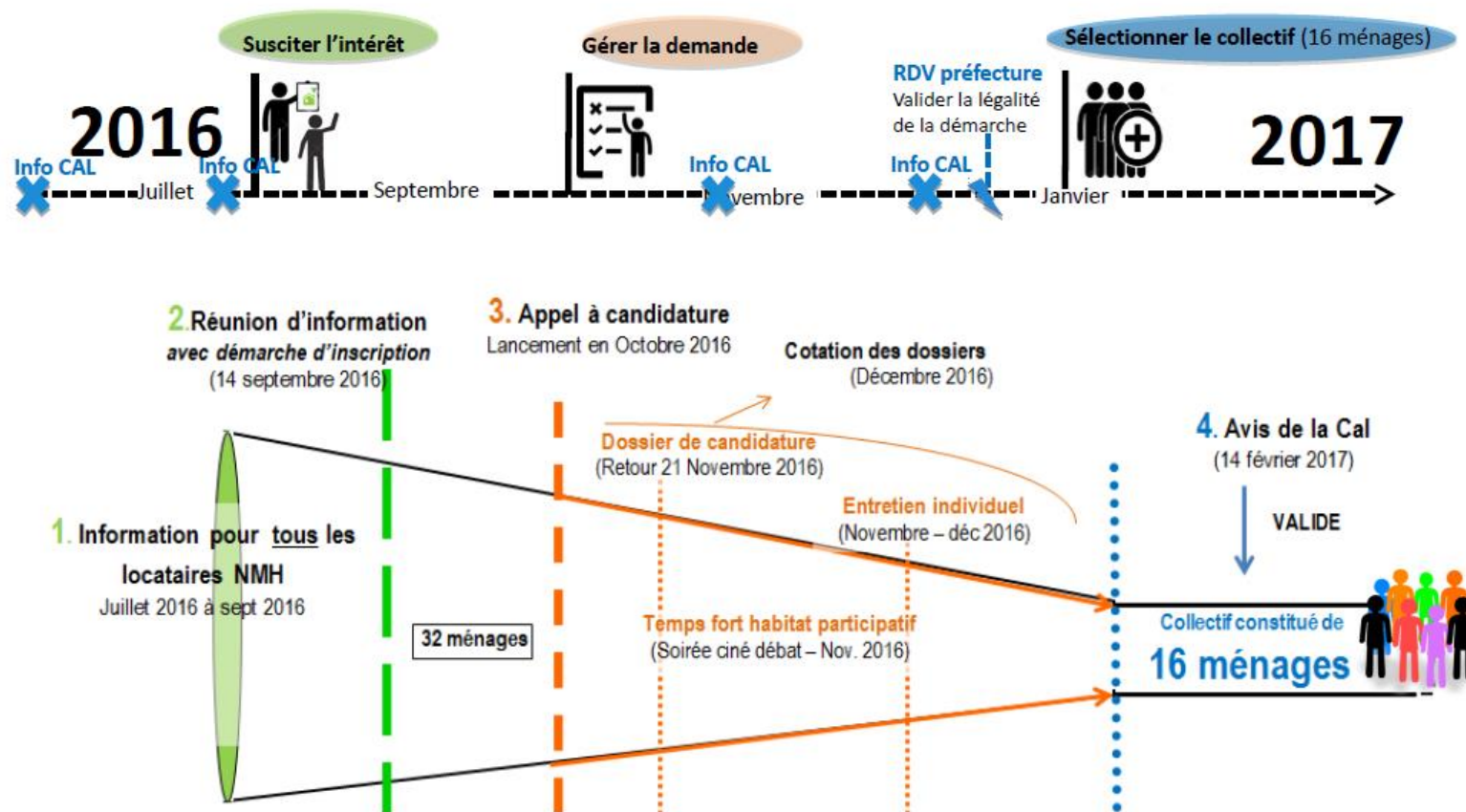
- Acceptent de renoncer à leur contingent / le reportent sur un autre réservataire
- Identifient des candidats à retenir sur leur contingent
- Acceptent un report du contingent sur une autre opération
- Proposent des candidats qui sont invités à participer (très en amont)

Sur le projet de Mallemort (GDH)



Expérience Nantes Métropole Habitat

Mobiliser un collectif 3 ans avant livraison : un processus qualitatif complexe



Le financement des espaces communs

Les espaces partagés représentent environ 10% de la surface habitable et donc 10% de la SDP à financer.

Synthèse des pratiques observées.



- Inclure ce coût au coût de construction des logements, au prorata des surfaces, sans recette.
- Majoration des loyers au maximum du plafond autorisé.
- La salle commune est « maquillée » en garage, cave... affectés, comme s'ils étaient privés, à la catégorie des loyers accessoires.
- Le coût des communs est reporté sur les logements en accession.
- Les communs sont financés sur fonds propres et loués à l'association des habitants.
- Espace reconvertible en logement affecté aux communs, loué par l'association des habitants / par les habitants au prorata.
- Des subventions publiques abondent le financement des communs (collectivité locale, caisses de retraites...).



La gestion future

La prise en charge par les habitants de l'entretien de leur lieu de vie (entretien ménager, petites réparations, entretien des espaces verts, etc), ce qui permet de maîtriser les charges et de générer des économies

- Co-élaboration et signature d'une **convention de gestion** de l'immeuble.



Sur le projet des Habelles (GDH)



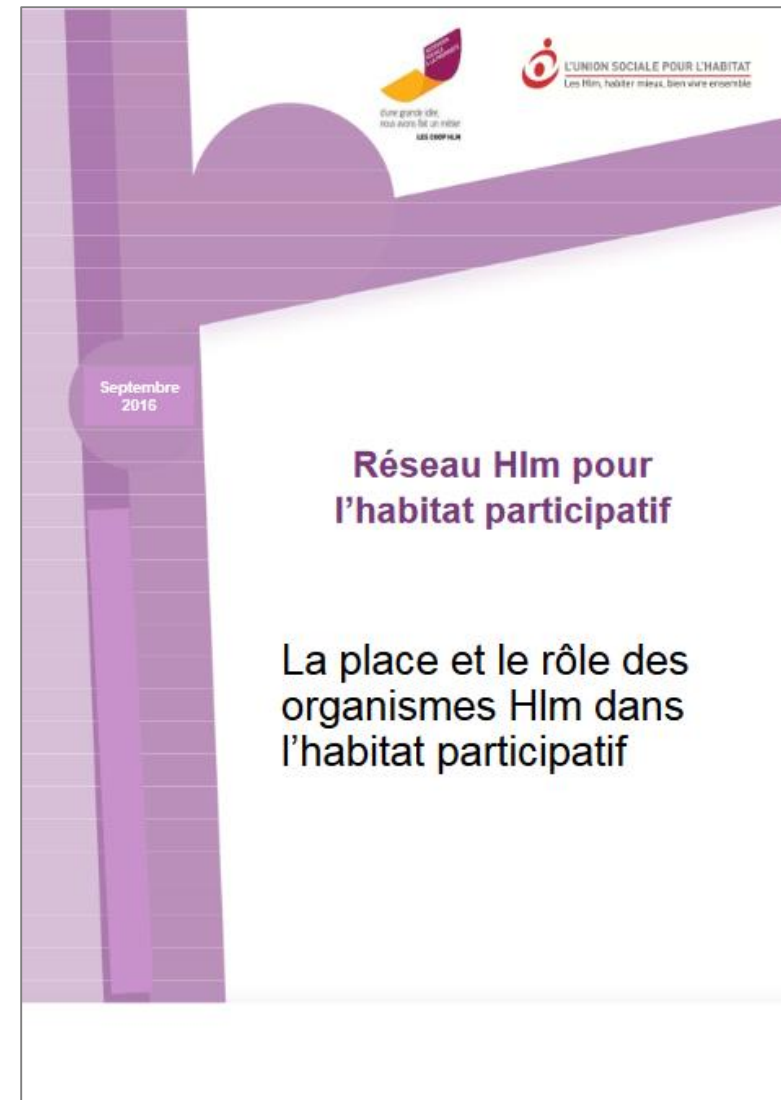
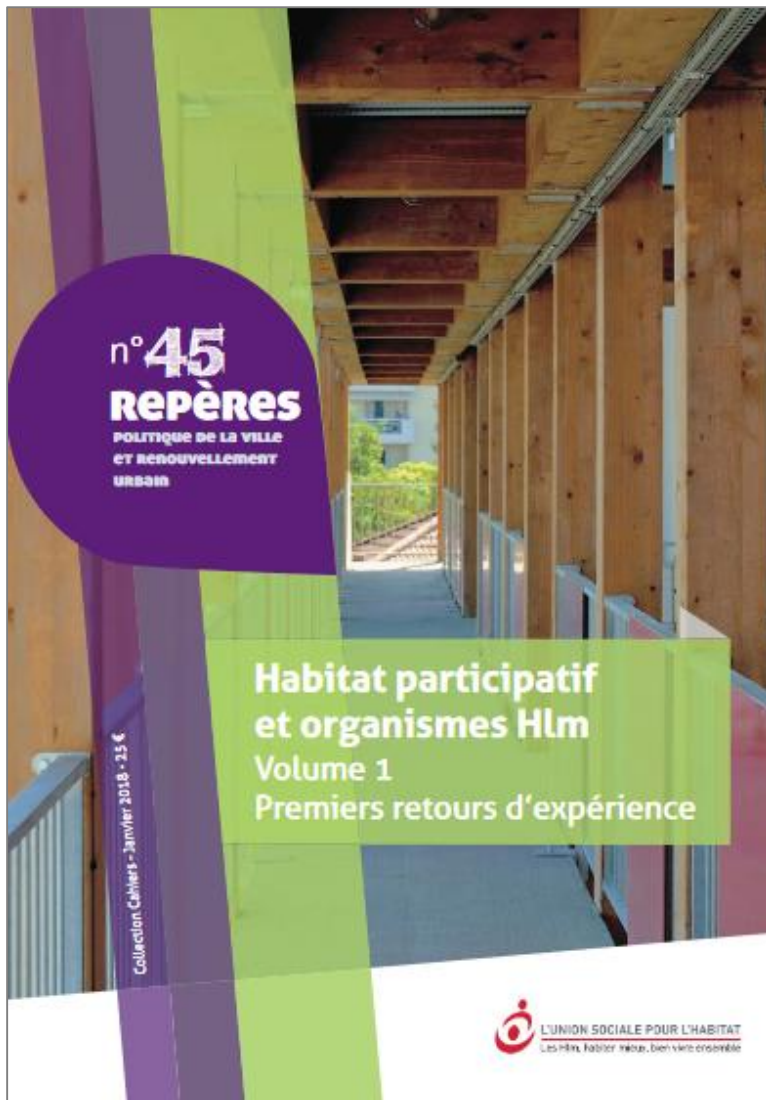
Tableau de répartition des opérations de gestion

Opération	Responsable	
	GDH	Le Collectif
Entretien		
Entretien de l'ascenseur	X	
Entretien de la VMC	X	
Entretien du portail	X	
Entretien des extincteurs	X	
Entretien des chaudières individuelles	X	
Entretien des espaces verts		
Petit entretien de l'ensemble des parties communes intérieures et extérieures (réparations mineures, ampoules, maintien en bon état des peintures... dans la limite des responsabilités locatives)		X
Petit entretien de la plomberie (joints, siphons, nettoyage... dans la limite des responsabilités locatives)		X
Nettoyage		
Nettoyage hebdomadaire du local poubelle		X
Nettoyage hebdomadaire des parties communes extérieures		X
Sortie des poubelles selon les règles de la Métropole		X
Gestion		
Gestion des utilisations des chambres d'ami.e.s et buanderies		X
Gestion de l'accès à l'immeuble (horaires, porte...)		X

[Télécharger la convention de gestion](#)

[Télécharger l'étude de capitalisation](#) du projet des Habelles

Ressources pour approfondir



Portrait de projet

Les ToitsMoiNous (59)

Maître d'ouvrage : Notre Logis, Groupe 3F
22 logements (7 LLS, 15 PSLA)



<https://youtu.be/hYo8pxsw8Aw>

Leur site internet : <http://toitmoins.fr/>

