



Génération 13



Habitat participatif et Inclusif

Réunion d'information du 13 Avril 2023





Génération 13



- **Introduction et tour de table, *vos attentes***
- *Quelle est votre vision de l'habitat participatif ?*
- **État des lieux de l'habitat participatif en France**
- **Habitat participatif pour les seniors en ile de France qui – quoi – comment**
- **Le partenariat Béguinage Solidaire / CAHP-IDF**
- **Nos projets**



Génération 13



Quelle est votre vision de l'habitat participatif ?

Question adressée à la salle



Enracinée dans les démarches utopiques d'habitat

- Les utopies du 19e siècle (Fourrier, Familistère)
- Les Coopératives des cité-jardin (début 20^e)
- Les Castors à la libération

Un premier développement dans les années 1975-1990 → Habitat autogérer (MHAG)

Un renouveau depuis 2007, aujourd'hui + de 870 opérations au niveau national, dont 50 % livrées

Une reconnaissance des statuts de coopératives d'habitants et de l'autopromotion via la loi ALUR

Forte implication du mouvement HLM depuis les années 2000





Génération 13

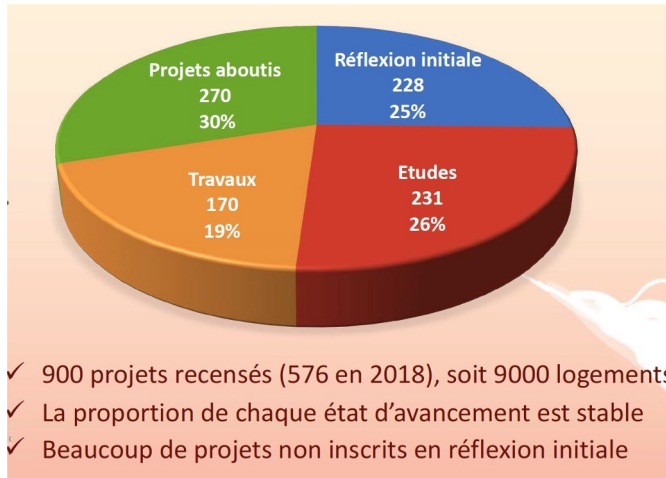


Nouvelle dynamique pour l'habitat participatif en France

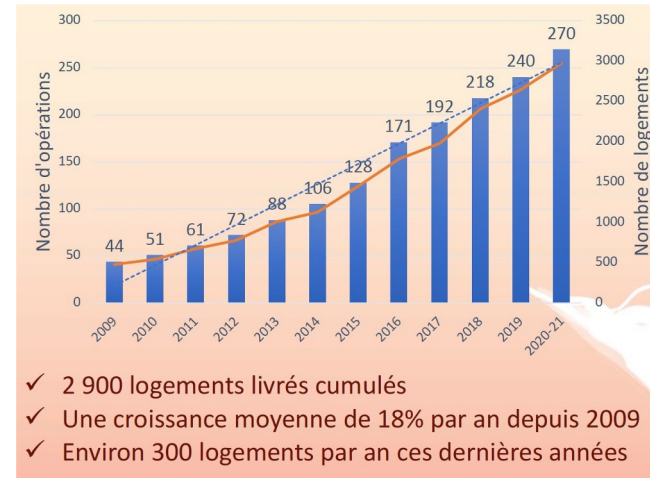
- « Les deux notions de droit à la ville et communs ont réémergé au même moment dans les années 2 000, autour de ces contestations face à des dispositifs de privatisation ou marchandisation de la ville de plus en plus élargis. » Claire Simonneau, 2021.
- Dans cette dynamique, l'habitat participatif connaît une renaissance en France au début des années 2000 (Camille Devaux, 2 015).
- En 2014, la loi ALUR inscrit l'habitat participatif dans la loi, notamment au travers de 2 statuts : la Coopérative d'habitants et la Société d'autopromotion
- Pour autant une loi très orientée vers l'autopromotion qui reste inachevée (garantie financière, accès au droit commun
- Une implication progressive des opérateurs de logement social (HLM et Coopératives d'habitant à partir des années 2 010
- Une demande sociétale renforcée par l'impact du confinement et la recherche de nouveau mode d'habiter

L'habitat participatif en quelques données

étude réalisée par habitat participatif France pour les RNHP de 2021



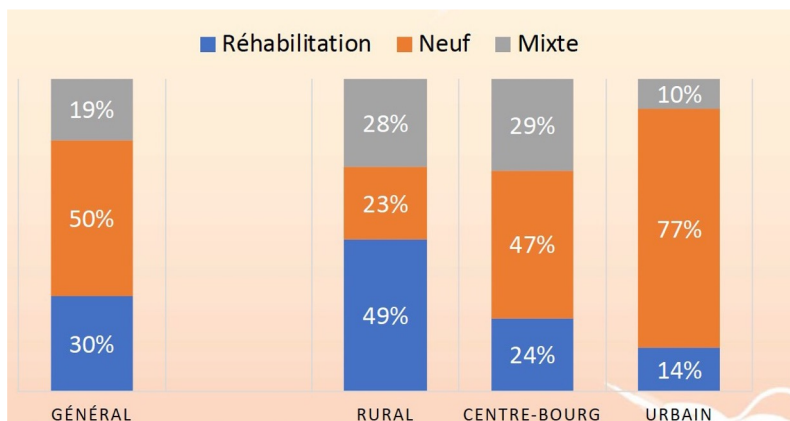
Nombre de projets recensés



Évolution positive de la dynamique depuis 2009

L'habitat participatif en quelques données

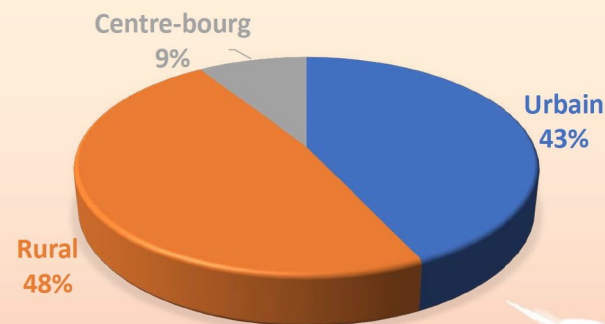
étude réalisée par habitat participatif France pour les RNHP de 2021



Plus de projets en construction neuve qu'en réhabilitation
Une part de la réhabilitation plus importante en zone rurale et dans les centres-bourg
La part de réhabilitation va plutôt en augmentant ces dernières années

Sur la base des projets livrés, en travaux, en études

Localisation des projets



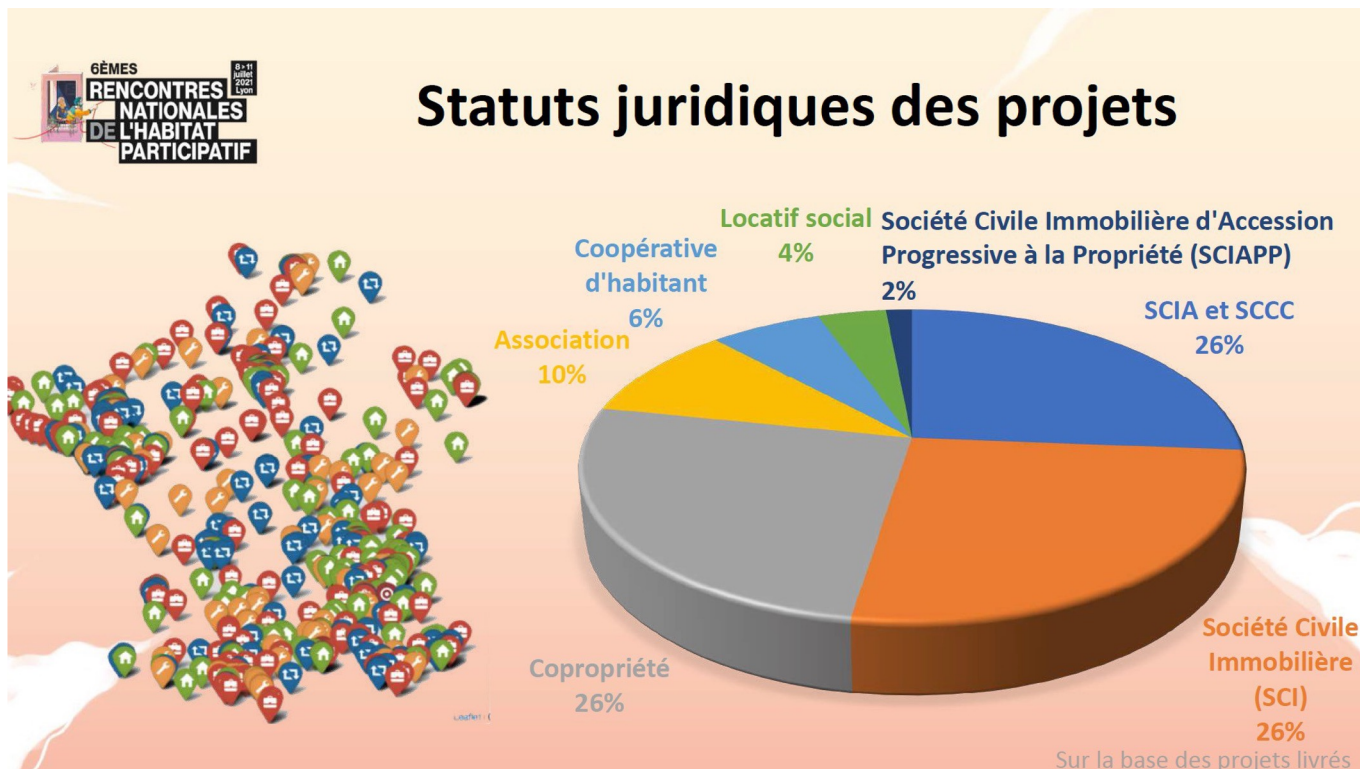
Une dynamique de territoires

- ✓ En zone rurale, comme en zone urbaine
- ✓ Croissance plus importante en zone rurale et dans les centres-bourg

Sur la base des projets livrés, en travaux, en études

L'habitat participatif en quelques données

étude réalisée par habitat participatif France pour les RNHP de 2021





Génération 13



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE



CAHP-IDF - Bégainage Solidaire objectifs communs ?

<https://youtu.be/84eYzAlkCUc>

<https://youtu.be/36HmjxyIR3k>

L'habitat Participatif, de quoi parle-t-on ?

3 caractéristiques principales pour habiter de manière plus conviviale, plus solidaire, plus écologique et plus économique !

Conception de l'habitat par les habitants

Création d'un groupe impliqué dès la conception

Partage d'espaces et d'équipements

Buanderie, jardin, chambre d'amis, atelier...

Autogestion des parties communes et de la vie du lieu

Gérer les espaces communs, développer des actions communes



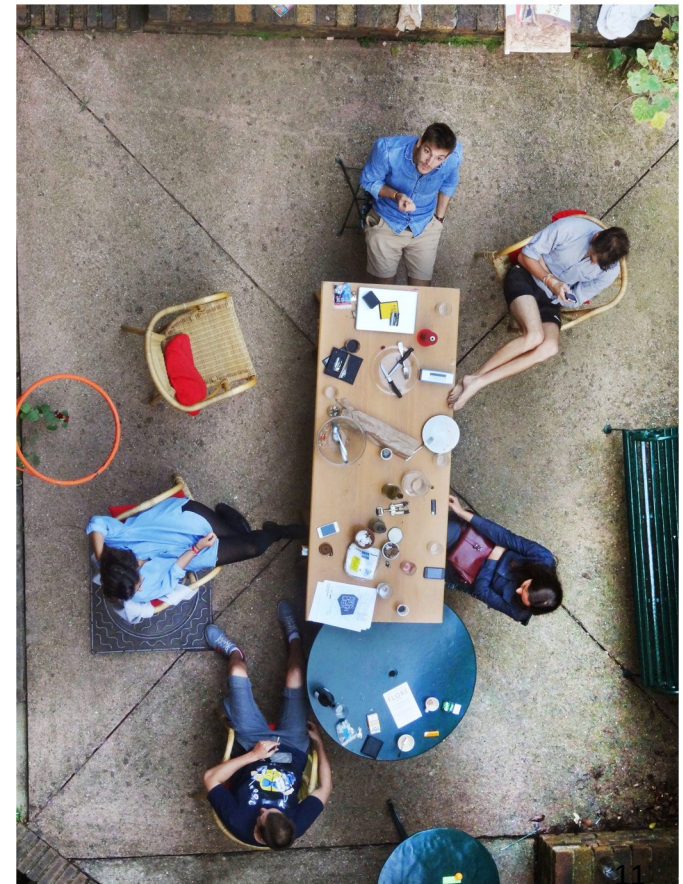
Mascobado à Montpellier

Les futurs habitants au cœur du projet

- Ils définissent leur programme, en particulier les espaces qu'ils souhaitent mutualiser
- Ils participent à la conception
- Ils établissent les modes de gestion et les règles de vie en commun
- L'habitat participatif, c'est d'abord un projet de vivre ensemble qui place le lien social au cœur du projet

05/04/2023

Rendez-vous Malakoff
Mederic





Coop Colette - Vitry-sur-Seine (94)

Architecte : Atelier 15, Maître d'ouvrage Coopimo

Frugalité et résilience

L'intelligence collective amène naturellement tous les collectifs à approfondir la dimension écologique et sociale de leurs projets :

- « **économie et gestion** » : porter une forte ambition écologique, tout en recherchant l'efficacité économique
- « **ouverture sur la société** » Accroître la participation habitante dans les activités développées depuis leurs habitats

Typologie des initiatives en Ile de France

éco constructeurs/colibris	Utopistes pragmatiques	« entre-potes »	Promotion participative
<p>Projet de hameau et/ou d'oasis réalisée à l'initiative de groupe de citoyens « altermondialistes » : Auto-construction de maison, petites opérations, rénovation de bâtiments agricoles, 1 à 15 foyers</p> <p>Motivation du groupe : projet inscrit dans l'économie de la décroissance, recours aux matériaux bio-sourcés, solidarité entre constructeurs</p> <p>Ouverture sur l'extérieur et qualité du projet de vie variable selon les projets</p> <p>Garantie : auto-construction décennale difficile à obtenir vis à vis des qualifications exigées</p> <p><i>EX : Ecossigny, Massy, Lieusaint</i></p>	<p>Initiative habitante : Maisons de ville ou habitat intermédiaire 7 à 15 foyers</p> <p>Motivation du groupe : projet de vie, empreinte environnementale, solidarité, coûts des logements</p> <p>Ouverture sur l'extérieur et qualité du projet de vie variable</p> <p><i>Ex : Unisson, Vergers de Sylvestre</i></p>	<p>Initiative de « copains » autour d'une opportunité foncière 3 à 6 foyers</p> <p>Motivation du groupe : renforcer des liens dans une opération immobilière à coûts réduits</p> <p>Faible ouverture sur l'extérieur, ateliers partagés dans le cas de collectifs d'artistes ou de profession libérale</p> <p><i>Ex : Big-bang participatif, 2cousté</i></p>	<p>Initiative d'un opérateur spécialisé dans l'HP : CPA-CPS, Unanimm 10 à 20 foyers</p> <p>Motivation du groupe : projet de voisinage, solidarité, empreinte environnementale, coûts des logements,</p> <p>Ouverture sur l'extérieur et qualité du projet de vie variable selon les projets</p> <p>Vente en état futur d'achèvement</p> <p><i>Ex : Comme un Baobab, le Jardin divers, l'arche-en-Ile.</i></p>
	<p>Coopérateurs adossés</p> <p>Initiative collectivité ou opérateur du logement social 10 à 20 foyers</p> <p>Motivation du groupe : économique et familiale au départ, construction d'un esprit solidaire...</p> <p>Ouverture sur l'extérieur</p> <p>Vente en état futur d'achèvement (VEFA) où accession sécurisée</p> <p><i>Ex : Le Grand Portail</i></p>	<p>« Habitat pour tous »</p> <p>Initiative d'une collectivité visant à diversifier les parcours résidentiels pour familles populaires (accession en QPV, Ville, rattrapage loi SRU).</p> <p>Motivation du groupe : économique et familiale au départ, construction d'un esprit solidaire...</p> <p>Qualité du projet de vie variable</p> <p>Accession sécurisée et Accession progressive à la propriété</p> <p><i>Ex : Coop-Colette, K-Bane</i></p>	<p>« Béguinage solidaire »</p> <p>Initiative de la foncière Béguinage Solidaire 10 à 15 foyers</p> <p>Motivation du groupe : se sentir utile, aimé et libre partage d'espace,</p> <p>Ouverture sur l'extérieur et solidarités intergénérationnelles</p> <p>Locatif</p> <p><i>Ex : Béguinage solidaire</i></p>

Unisson

- Montreuil - 2014

8 Logements

(1 PLAI, 3 PSLA, 1 locatif privé

3 Accession libre)

Prix de vente :

4 300-4 900 €/m²

Initiative citoyenne avec
l'appui d'Habitat



05/04/2023



Comme un Baobab

- Montreuil - 2015

23 Logements en accession
libre

Prix de vente : 4 500 €/m²

Le Groupe constitué par le
promoteur CPA-CPS
Contrat de Promotion
Immobilière



Verger Sylvestre

- Palaiseau - 2015

17 Logements en accession
(dont 3 PSLA)

Prix de vente : 4 200 €/m² ?

A l'origine d'un architecte, puis du
groupe
Autopromotion SCIA

Le Grand Portail

- Nanterre - 2014

15 Logements en PSLA Prix
de vente : 3 900 €/M²

Groupe constitué à partir du
fichier HLM de la Ville
AMU CUADD, Contrat de
Promotion Immobilière

Rendez-vous Malakoff Humanis



Génération 13



La vie au sein du Béguinage Solidaire

VALORISER LES RICHESSES INDIVIDUELLES POUR EN FAIRE UNE FORCE COMMUNE



DES LOGEMENTS PERSONNELS

adaptés au vieillissement :

les habitants sont locataires et vivent complètement chez eux.

→ **Être libre**



LE TIERS LIEU

des espaces de partage ouverts aux habitants du quartier :

salons, atelier cuisine, jardin-potager, atelier bricolage, ...

→ **Être utile**



UNE PRÉSENCE BIENVEILLANTE

accompagnement professionnel :

qui facilite la vie des habitants, assure la médiation et le lien avec les services extérieurs, les associations locales, accueille les futurs habitants et anime le Tiers Lieu

→ **Être aimé**



UN COÛT ABORDABLE

Pour les personnes ayant des revenus modestes



Un développement

AU PLUS PRÈS DES BESOINS :
particulièrement en milieu rural et périurbain



UN HABITAT À TAILLE HUMAINE

15 à 30 logements maximum



Génération 13



Les apports de la loi ELAN : définition de l'habitat inclusif

- **L'article 129 de la Loi ELAN de 2018 le définit comme suit** « *L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres.* »
- **L'habitat inclusif est assorti d'un projet de vie sociale** (décret de juin 2019) qui peut faire l'objet d'un financement par les collectivités territoriales et doit être assuré par une personne morale spécialisée.
- **L'habitat inclusif présente plusieurs caractéristiques.** Il offre à la personne une solution alternative à l'hébergement en établissement et un logement totalement autonome, l'inscrit ainsi dans la vie de la cité dans la durée. **Il est fondé sur le libre choix, en dehors de toute orientation sociale ou médico-sociale.** Il permet de bénéficier de l'accompagnement médicosocial dont la personne a besoin et qu'elle choisit.



Génération 13



Condition de réussite d'une mobilisation citoyenne

De véritables « pas de côté » sont à franchir pour les parties prenantes de l'écosystème du projet urbain :

Pour les citoyens, il s'agit de construire les conditions d'une représentativité réelle. Celle-ci doit être adaptée en valorisant les dynamiques propres aux écosystèmes d'acteurs plutôt qu'en administrant la concertation à dire d'experts.

Pour les habitants, il s'agit de construire une confiance mutuelle respectueuse de la parole de chacun; Il s'agit aussi en étant partie prenante du projet, de rompre avec des attitudes de défiances envers les autres acteurs de l'écosystème ;

Pour les élus, il s'agit de développer la **Délégation de Confiance aux citoyens** : écouter et d'entendre leurs demandes, accepter le dialogue et procéder dans la plus grande transparence dans les arbitrages qui en découlent ;

Pour les professionnels, il s'agit de remettre en cause leurs pratiques d'experts en étant réellement pédagogues pour que les décisions préparées soient issues d'un dialogue réel. **Il s'agit d'accorder confiance à l'intelligence collective des**



- 1 CONVENTION D'OBJECTIF CAHP-IDF/VILLE
- 2 ASSOCIATION DE PREFIGURATION + OPERATEUR, PROMESSE DE VENTE + ACCORD CADRE
- 3 PERMIS DE CONSTRUIRE PURGÉ - SIGNATURE DES CONTRATS DE RESERVATIONS
- 4 LIVRAISON et EMMENAGEMENT

Conditions de réussite

- **Accompagnement** dès l'incubation du projet à la constitution du groupe
- **Un processus qui engage :**
 - se faire confiance entre futurs voisins
 - mobiliser l'intelligence collective lors des ateliers participatifs
 - des règles du jeu simples et efficaces
- **Une approche environnementale raisonnée :** des ambitions proportionnelles aux moyens de chacun
- **Une économie de 15 % au M2** réaffectée à la taille des logements et dans les espaces communs.



Génération 13



Où imaginer un projet

Scénario 1 : un projet dans le 13° :

Constitution à partir de Génération 13 d'un « noyau dur » de familles

s'engageant dans un projet de béguinage participatif intergénérationnel livrable dans 5 ans +

Mise en place d'une mission d'incubation avec l'appui de Malakoff Humanis et d'Habitat Participatif France →

- Ouverture de négociation avec le SEM
- Recherche d'un bâtiment de bureau à transformer

Mise en place d'un Béguinage Solidaire sur la base d'une convention d'objectif avec la Ville

Scénario 2 : Passer le périphérique

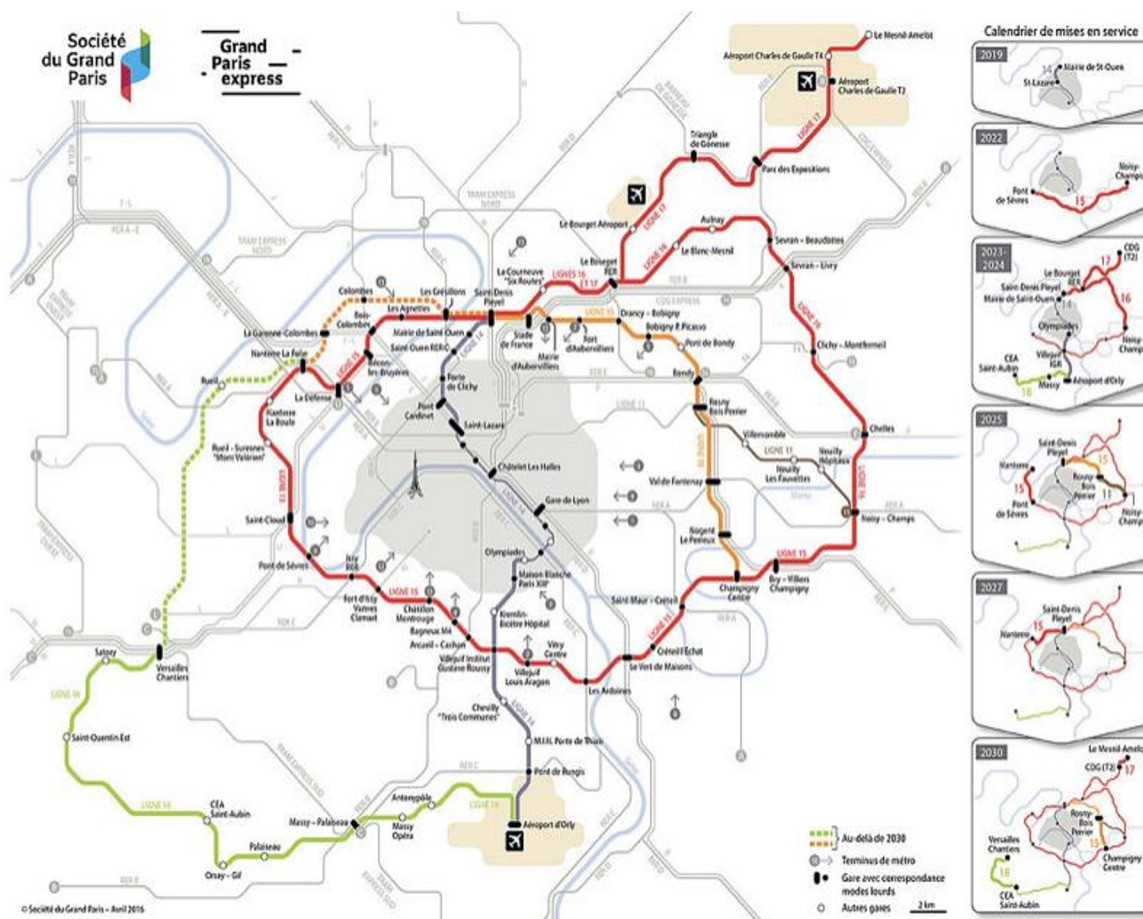
Sur un projet en cours de mise en place

Sur un projet en cours d'incubation

Où partir en province

Pour en savoir plus : diffusion par Génération 13 d'un questionnaire de motivation

Où s'installer en limite de paris, les apports du Grand Paris Express





K-BANE Kremlin-Bicêtre

- Reste : 2 pièces 3 pièces – 4 pièces
- 23 logements en accession sociale
- 3 980 € du M2
- 80 m2 d'espaces communs
- Jardin et terrasse commune
- Livraison 2 Semestre 2024

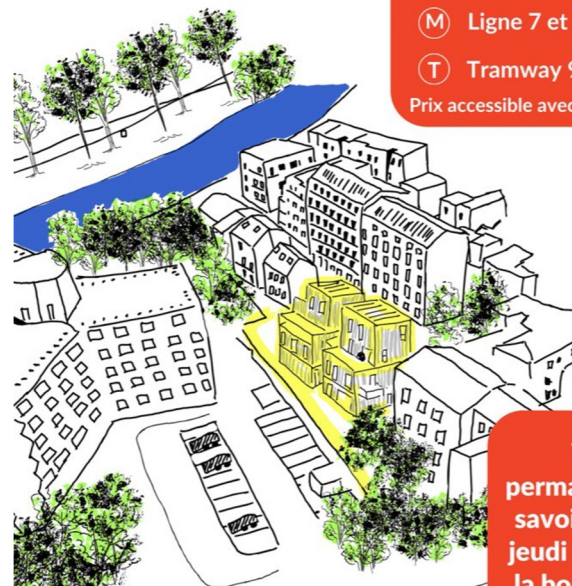


L'OREE DU CANAL Saint Denis

- Studio au 5 pieces
- 15 logements en accession BRS
- 3 600 € du m2 + redevance 1,90m2
- 80 m2 d'espaces communs
- Jardin et terrasse commune
- Phase participative en cours
- Dépôt du PC fin 2023
- Livraisons 1 Semestre 2025

**CONCEVEZ ET ACHETEZ VOTRE
LOGEMENT AVEC VOS FUTURS
VOISINS !**

-  15 logements du T2 au T5
 -  Terrasse et jardins partagés
 -  Ligne 7 et ligne 13
 -  Tramway 9
- Prix accessible avec le Bail Réel Solidaire*



*Dispositif créé par l'état pour faciliter l'accession à la propriété

RUE DOHIS

**Venez aux
permanences pour en
savoir plus : tous les
jeudi de 18 h à 21 h à
la bourse du Travail,
9 rue Guénin, Saint-
Denis.**

07.71.62.28.24
dohis@habitat-participatif-idf.org

ECONHOME Orly

- Studio au 3 pièces
- 32 logements en accession BRS
- 3 500 m² + redevance ou locatif
- 120 m² d'espaces communs
- Jardin et terrasse commune
- Phase participative en cours
- Dépot du PC fin 2023
- Livraison 1 semestre

CONCEVEZ ET ACHETEZ VOTRE LOGEMENT AVEC VOS FUTURS VOISINS !

- 🏠 32 logements du T2 au T5
- 🌿 Terrasse et jardins partagés
- 🚇 RER C et future ligne 14
- 🚊 Tramway 9

Prix accessible avec le Bail Réel Solidaire*




*Dispositif créé par l'état pour faciliter l'accession à la propriété

**ZAC AURORE
ESPACE BUFFON**

Pour en savoir plus, venez aux permanences sur rendez-vous le jeudi de 18 h à 21 h.
Maison du renouvellement urbain et du développement durable 1 place Le Corbusier (Orly)

07.71.62.28.24
econhome@habitat-participatif-idf.org



Ivry Confluence projet CITADIOS

- Studio au 3 pièces
- 20 à 25 logements locatifs, sur un socle d'équipements d'Economie Sociale et Solidaire
- 150 m² d'espaces communs

Début de la phase participative : Juin 2023

Début des travaux : Janvier 2024 – 4^e trimestre 2025



Les plafonds de ressources

2023	Paris et co. limit.	Reste IDF
Personne seule	36 314	36 314
2 pers. sans personne à charge	54 272	54 272
3 pers. +...	71 144	65 238
4 pers. +...	84 943	78 144
5 pers. +...	101 062	92 507
6 pers. +...	113 722	104 101
Par pers. supp.	12 673	11 598

Nous vous remercions de votre attention !

[contact@habitat-participatif-
idf.org](mailto:contact@habitat-participatif-idf.org)

+33 (0)7 71 68 89 97

www.habitat-participatif-idf.org