

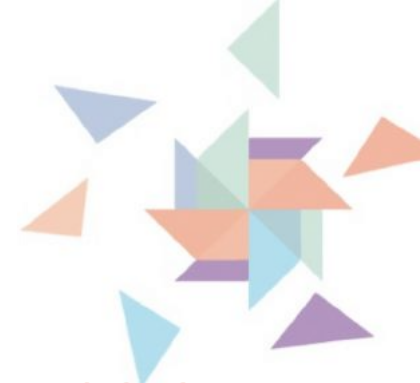


PANORAMA DE L'HABITAT PARTICIPATIF

RENCONTRES DE STRASBOURG

8 & 9 JUIN

Un réseau national pour développer l'habitat participatif



Structures territoriales : associations ou SCIC

- ✓ Sensibilisation du grand-public et des pouvoirs publics
- ✓ Formation des habitants et des acteurs du logement
- ✓ Accompagnement professionnel des projets

Réseaux nationaux

- ✓ RAHP (accompagnateurs professionnels)
- ✓ Fédération Habicoop (coopératives d'habitants)

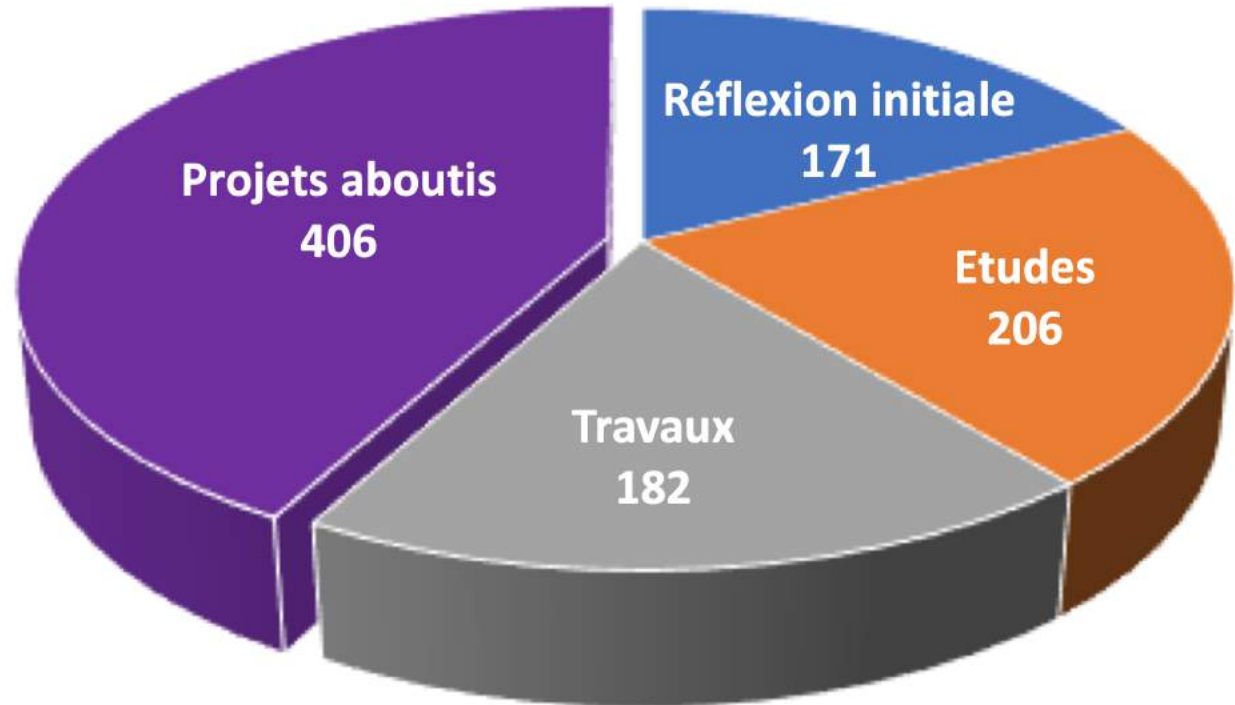
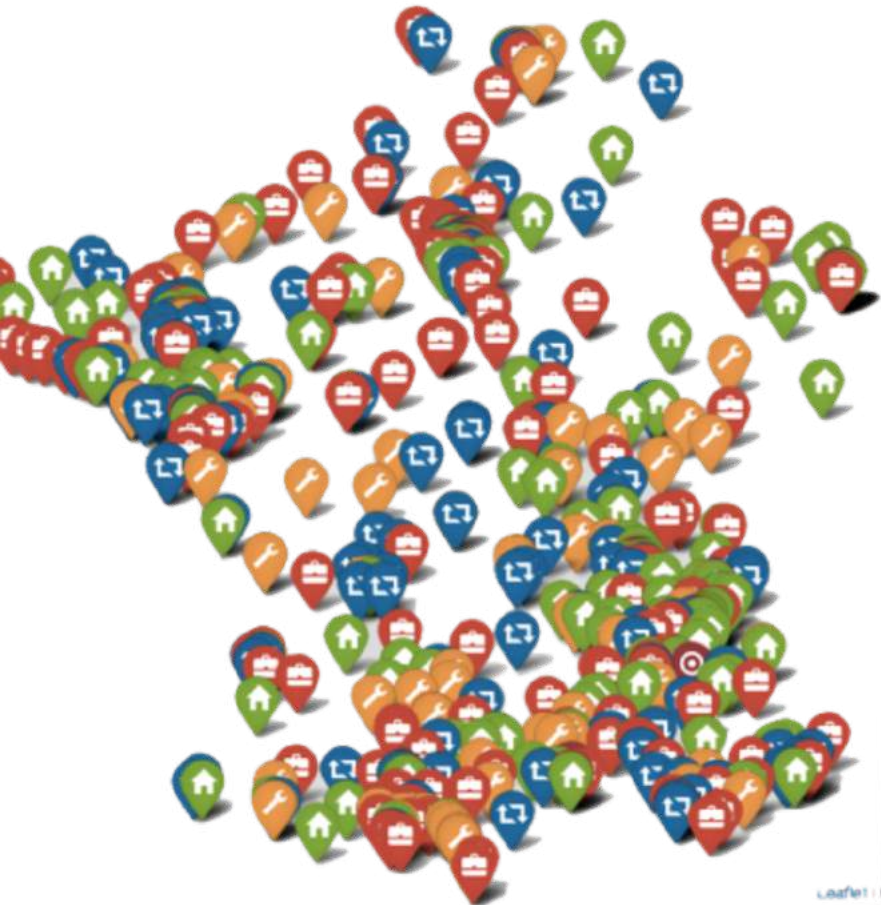
Ressources et outils communs

- ✓ Base de données nationale des projets
- ✓ Petites annonces, mise en lien, espace ressources





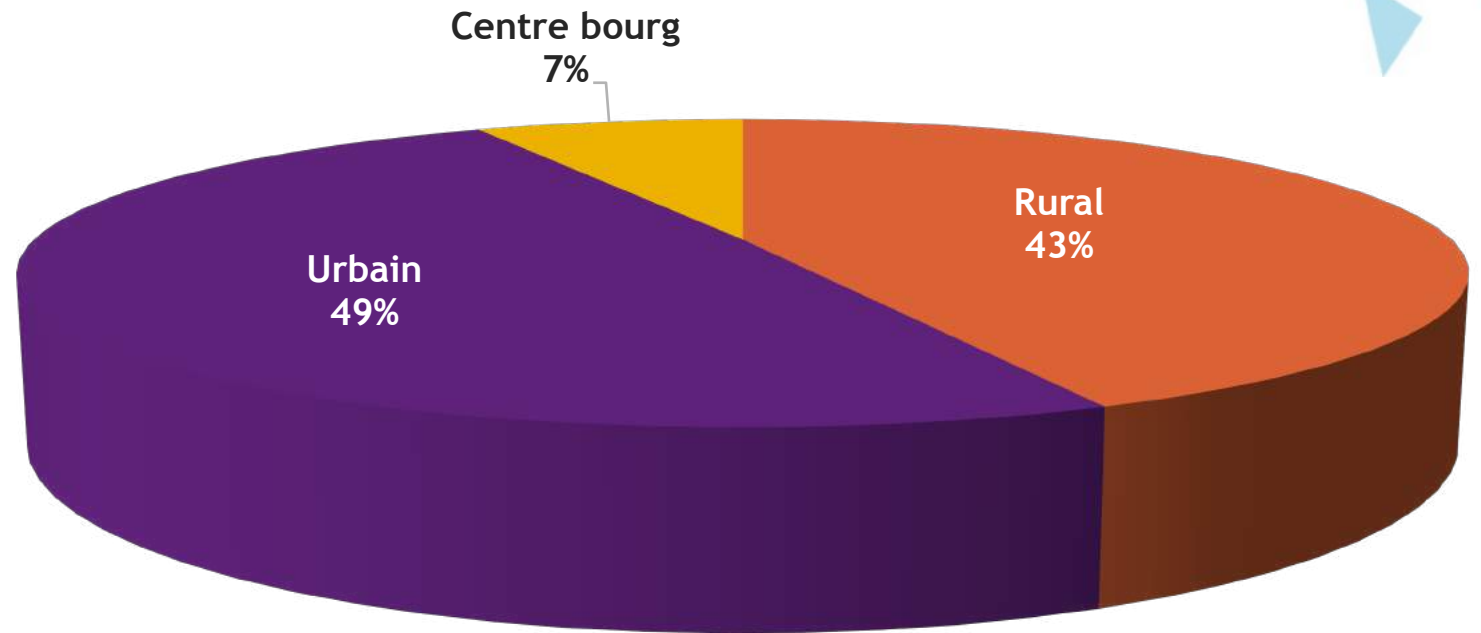
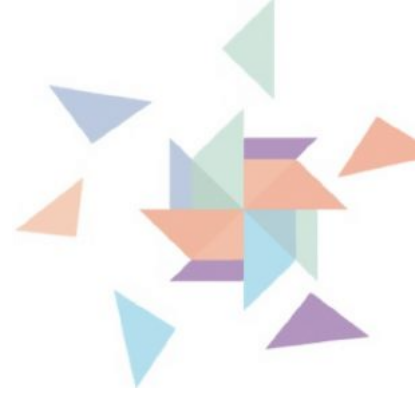
Où en est le développement de l'habitat participatif ?



- 965 projets recensés (9700 logements)
- Croissance de 18% par an jusque fin 2021



Quelles localisations ?



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



Les enjeux de l'Habitat Participatif



Des citoyens porteurs d'un projet de société désirable agissant de manière transversale sur plusieurs enjeux de politiques publiques

- ✓ Renforcement du lien social
- ✓ Participation et pouvoir d'agir citoyen
- ✓ Accompagnement citoyen du bien vieillir
- ✓ Pratiques et consommation écoresponsables
- ✓ Construction écologique et économe en foncier
- ✓ Logement abordable et mixité des conditions d'accès

Des habitants qui produisent de la transformation sociale



OPÉRATIONS D'HABITAT PARTICIPATIF EN RÉHABILITATION : QUELLES PERSPECTIVES ?

ETUDE STATISTIQUE

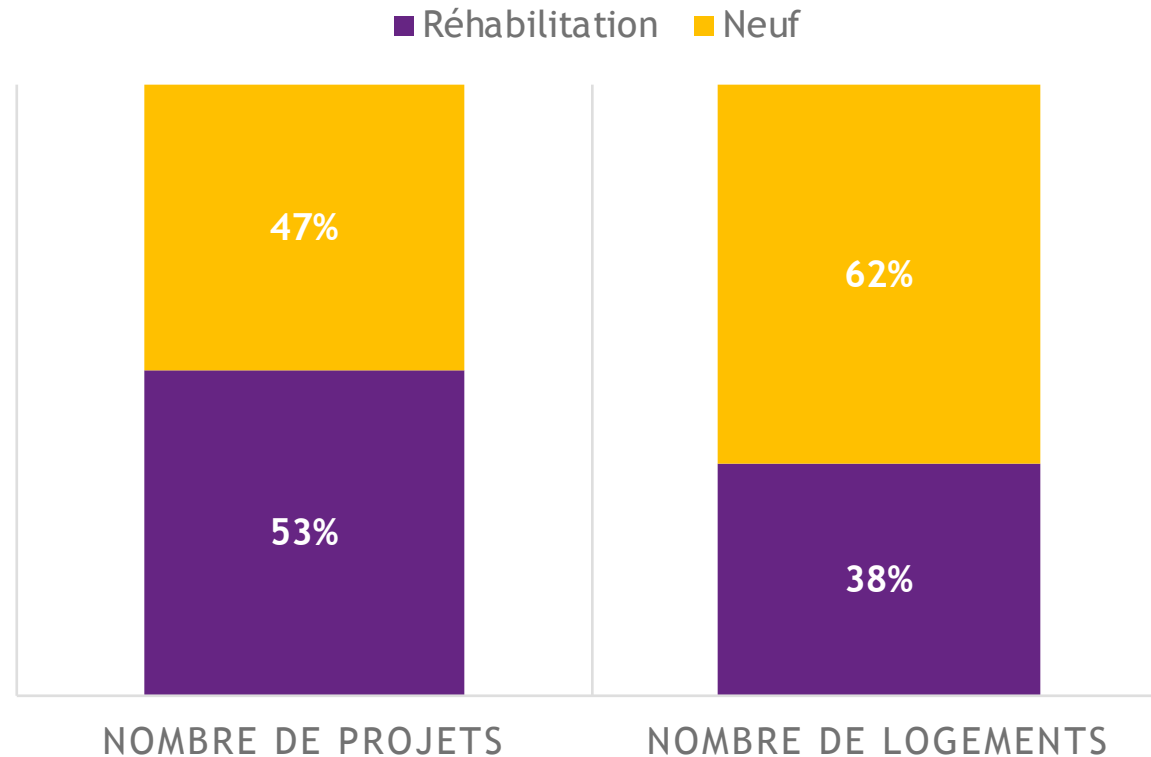
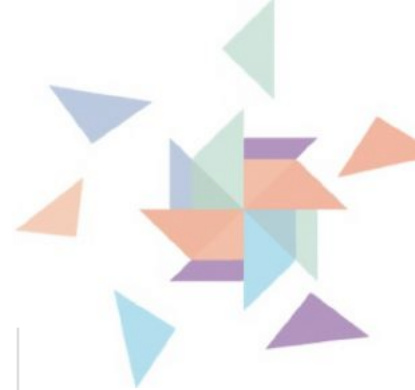
SOURCE :

BASE DE DONNEES NATIONALE HABITAT PARTICIPATIF ET OASIS

ECHANTILLON DE 51 PROJETS



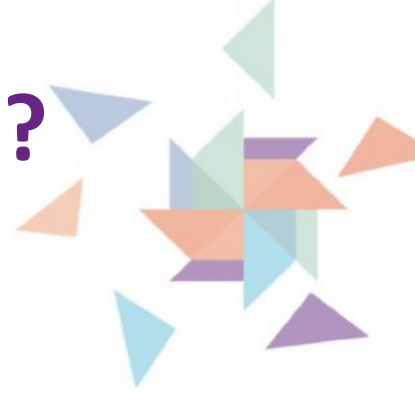
Quelle part des projets ?



- ✓ Un peu plus de projets en réhabilitation qu'en neuf (situation récente)
- ✓ La part de réhabilitation va plutôt en augmentant ces dernières années
- ✓ Des projets plus rapides à monter : 3 ans vs 5 ans en neuf
- ✓ Des projets de plus petites tailles (7 logements vs 13 en neuf)



Quels soutiens institutionnels ?



Plus qu'en neuf, des projets initiés et portés par des citoyens

	Total projets aboutis	Projets aboutis en réhabilitation	Projets aboutis neufs
A l'initiative d'une collectivité	8 %	1 %	18 %
En partenariat avec une collectivité	27 %	13 %	44 %
En partenariat avec un organisme HLM	20 %	5 %	38 %

- ✓ Les collectivités qui initient des projets ne proposent pas de foncier en réhabilitation jusque-là (8% pour les projets en cours, ça monte)
- ✓ Les projets en réhabilitation ont des difficultés à associer un organisme HLM à leur montage
- ✓ La stratégie des collectifs pour construire abordable : l'autoconstruction

Quels sont les motivations des collectifs ?



Des motivations écologiques en premier lieu

- ✓ 2/3 des collectifs mentionnent l'écologie comme raison principale
 - Ne pas artificialiser, densifier : 45 % des collectifs
 - Diminuer l'empreinte carbone, l'énergie grise : 15 % des collectifs
 - Contribuer à l'effort de réhabilitation : 10 % des collectifs

Mais aussi :

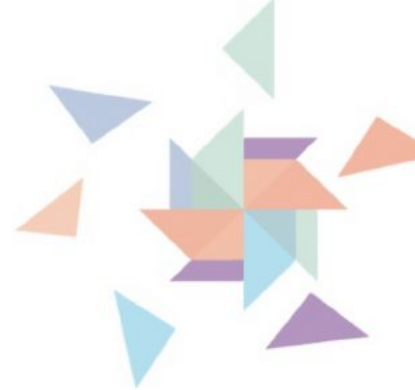
- ✓ Processus d'acquisition du foncier plus facile
- ✓ Perception d'un projet plus économique et plus rapide
- ✓ Souhait de réhabiliter du patrimoine local
- ✓ Perspective d'innovations : réhabilitation de friches, fonciers atypiques, habitat léger

La non artificialisation des sols mentionnée par près de la moitié des collectifs



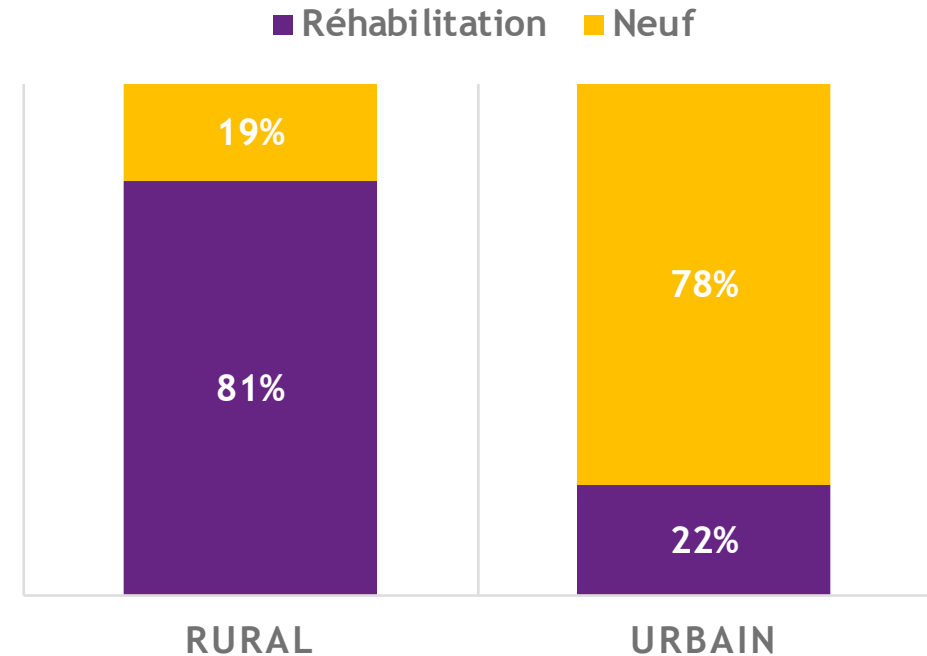


Où se trouvent ces projets ?



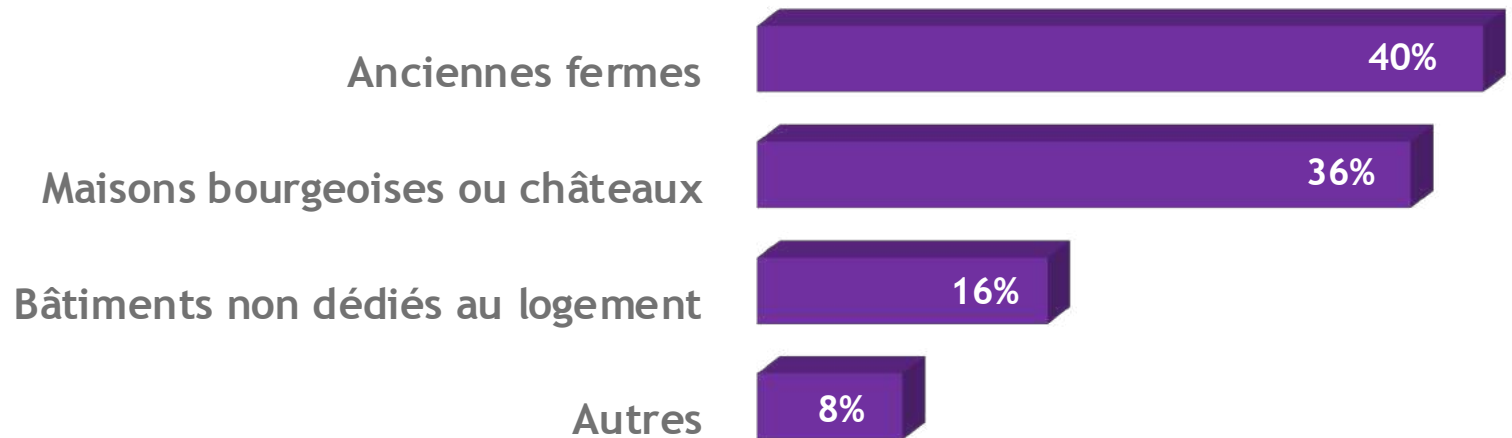
Les projets en réhabilitation sont en zones rurales

- ✓ En zone rurale, 81 % des projets sont réalisés en réhabilitation, contre 22% en zone urbaine
- ✓ Sur notre échantillon :
 - 80 % des projets sont des communes de moins de 10 000 habitants
 - 57% ont des localisations durables d'un point de vue des déplacements (centre bourg ou accessible en mobilité douce)



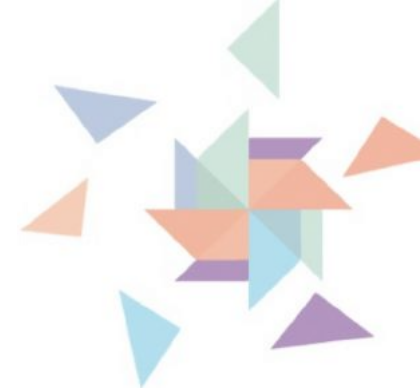


Quels bâtiments sont réhabilités ?



- ✓ Dans la majorité des cas il s'agit de biens très dégradés, parfois même en ruine, qui exigent des réhabilitations très lourdes, propices à des transformations importantes.
- ✓ Quelques projets au contraire présentent déjà plusieurs logements existants, complétés de locaux annexes à transformer ou de droits à construire.

Que proposent ces projets ?



Ils créent plus de logements dans le bâti existant

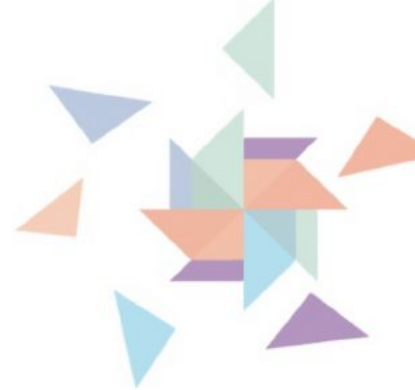
- ✓ Les anciennes fermes ou maisons bourgeoises n'accueillent en général qu'un seul logement : **passage de 1 à 6 logements en moyenne** (entre 3 et 14 sur les 36 projets observés)
- ✓ Les bâtiments non résidentiels sont très variés (bâtiment de bureaux SNCF, ancienne école, maison de retraite, petites friches industrielles) : **création de 6 à 18 logements, avec une moyenne de 9 logements.**

Mixité d'usage

- ✓ Création de surfaces ouvertes à d'autres usages : bureaux, gîtes, locaux associatifs, espaces culturels, école alternative, épicerie, activités agricoles (maraîchage)



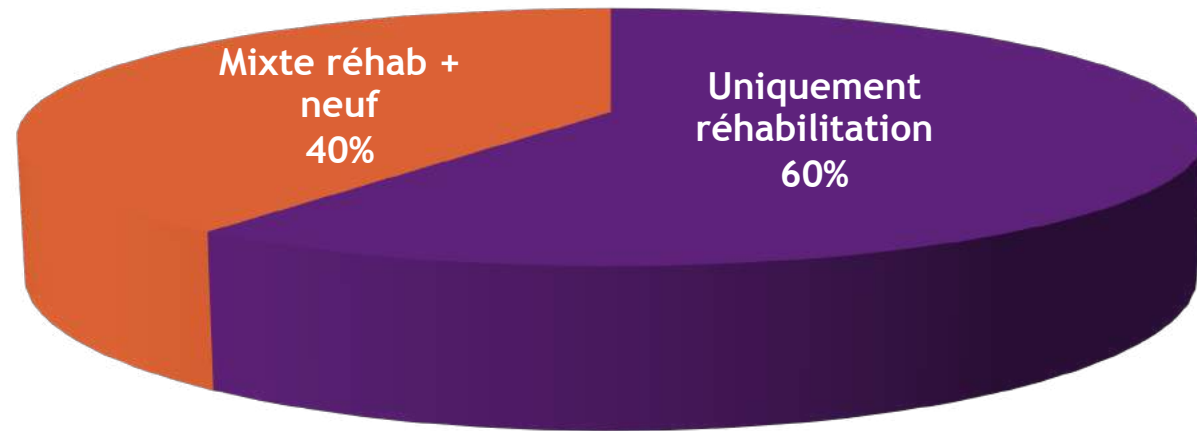
Que proposent ces projets ?



Densification

- ✓ Un quart des projets de notre échantillon densifient en créant des nouveaux logements sur l'emprise foncière (surélévation, construction supplémentaire, habitat léger)

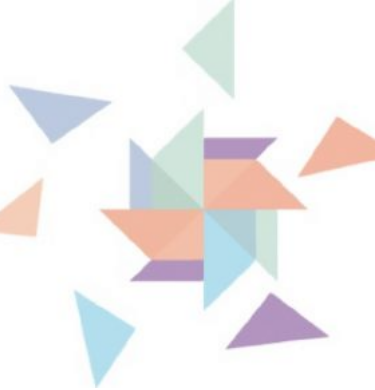
Projets mixtes : réhabilitation + neuf



- ✓ Dans nos statistiques, les projets mixtes sont comptabilisés comme réhabilitation



Des réhabilitations globales et performantes



Performance énergétique

- ✓ 70% de l'échantillon engagent une rénovation globale ambitieuse
 - Performance passive ou presque : 16%
 - Excellente et bien supérieure aux exigences réglementaires : 18%
 - Bien mieux qu'au départ : 32%
 - Reste insuffisante : 5%
- ✓ 6 projets de l'échantillon disposent d'une étude thermique (2 A, 3 B, 1C)

Energies renouvelables

- ✓ 43% des projets incluent des panneaux photovoltaïques et 35% des chauffe-eau solaires
- ✓ 40% des projets incluent un chauffage au bois collectif ou individuel

Matériaux biosourcés

- ✓ 90% des projets posent une importante ambition dans l'utilisation de matériaux biosourcés (les finances restent un frein)

25 % des projets ont du renoncer à certaines ambitions pour motif financier



Comment réalisent-ils leurs travaux ?



90% des projets ont recours à l'autoconstruction

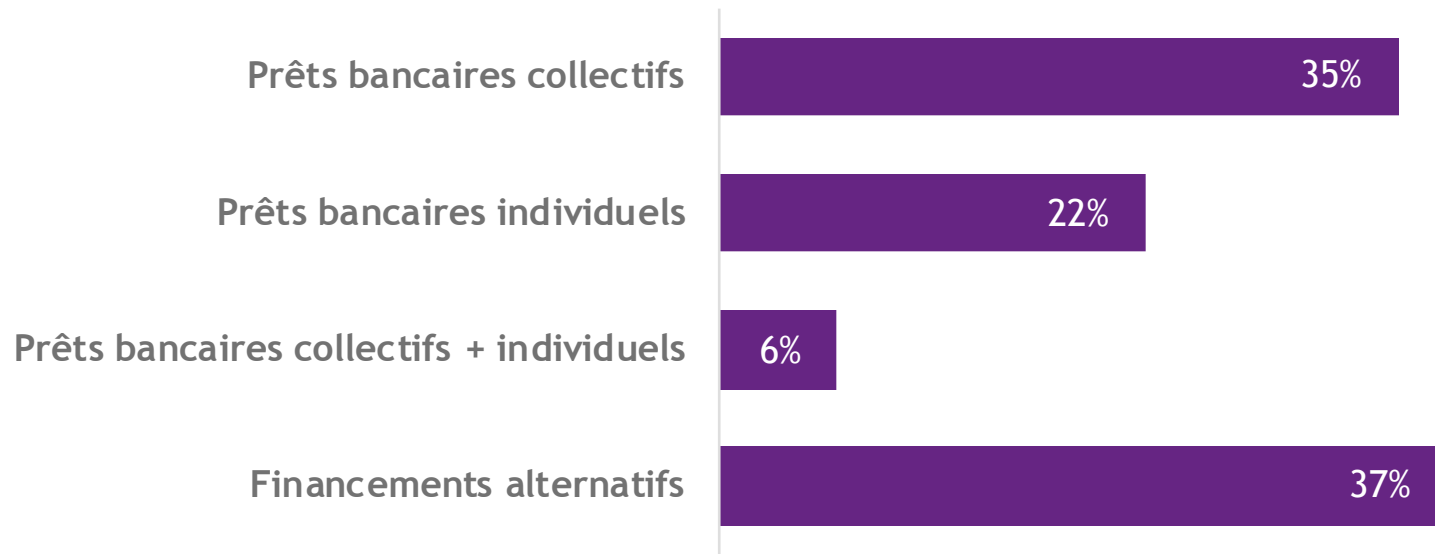
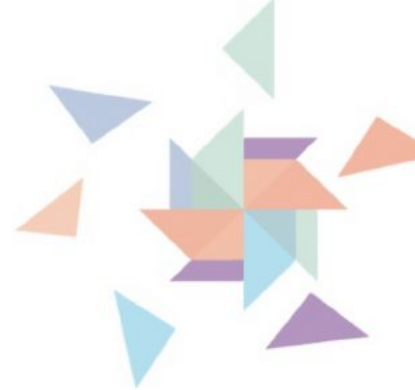
- ✓ La plupart des habitants réalisent eux-mêmes les finitions
- ✓ La majorité intervient sur le second-œuvre, parfois avec l'appui d'artisans
- ✓ 1/4 des projets réalisent eux-mêmes la totalité des travaux
- ✓ Les travaux de gros œuvre sont le plus souvent réalisés par des entreprises, et d'autant plus que les travaux sont importants
- ✓ La réalisation des démolitions en auto-construction est mentionné comme une action source d'économies dans 20% des projets

- ✓ Une majorité de projets qui restent « conventionnels »
- ✓ 25% environ de projets « informels »

Sur la base de notre échantillon de 51 projets aboutis



Comment financent-ils leurs projets ?

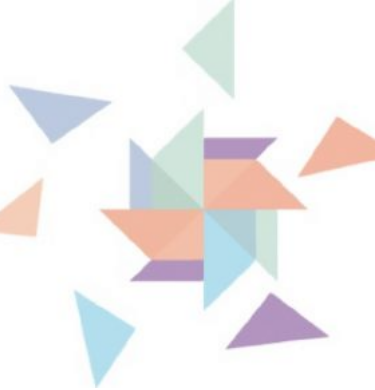


- ✓ Une proportion importante de financements alternatifs à mettre en rapport avec la difficulté d'accès au financement bancaire
- ✓ Financements alternatifs : prêts privés ou crowdfunding

Sur la base de notre échantillon de 51 projets aboutis



Les subventions accordées aux projets ?



Accès aux aides de l'ANAH

- ✓ La moitié des projets de l'échantillon a sollicité une aide de l'ANAH
 - 7 se sont vu accorder une aide : 3 copropriétés, 3 SCI et une SCIA
 - **14 (soit 60% des projets) se sont vu refuser l'aide au titre de leur statut juridique** : 9 SCI, 3 coopératives d'habitants et 2 SCIA
 - 4 dossiers sont en cours d'instruction.
- ✓ Freins identifiés
 - Le filtre « statut juridique » : exclusion des projets collectifs
 - Difficulté à renseigner les formulaires destinés à des particuliers
 - Impossibilité de financement des projets de changement de destination
- ✓ Quelques rares projets ont pu bénéficier de soutiens financiers de fondations privés ou de collectivités

Une revendication majeure : l'accès aux aides de droit commun

Sur la base de notre échantillon de 51 projets aboutis



Les subventions accordées aux projets



Accès aux aides de l'ANAH

- ✓ Décret de 2019 autorisant l'expérimentation du financement des sociétés d'habitat participatif
- ✓ Plus de 3 ans d'interpellation de l'ANAH
- ✓ Une délibération est enfin programmée pour octobre 2023
- ✓ Mission en cours du bureau d'étude « Ville et habitat »
- ✓ Un rapport doit être rendu à l'ANAH début juin
- ✓ Dans le cadre du travail de préparation de ce rapport a été évoqué :
 - L'accès aux aides de droit commun
 - L'idée de financements spécifiques de soutien aux projets d'habitat participatif du fait de leur exemplarité (rénovation globale, dynamiques citoyennes, dimension sociale)



En résumé



- ✓ Des projets vertueux :
 - Rénovation globale et ambitieuse
 - Matériaux locaux et bio-sourcés, énergies renouvelables,...
 - Logique de densification (non artificialisation)
 - Du logement abordable et alternatif
 - Des effets sur les dynamiques de territoires
- ✓ Des projets résolument citoyens et engagés principalement situés en zone rurale
- ✓ Le paradoxe du non soutien des projets alors qu'ils sont vertueux du point de vue des objectifs de politiques publiques

Un laboratoire pour le logement de demain