

## GOVERNANCE ET VIVRE ENSEMBLE

# Pourquoi se compliquer la vie à faire de l'habitat participatif ?

## Il y a bien des raisons, lesquelles ?

**Description de l'atelier :** reparler des fondamentaux qui motivent l'habitat participatif et prendre en compte les attentes de chacun des partenaires. Cette démarche est souvent plus longue et plus complexe que la construction classique. Chaque acteur, qu'il soit habitant, élu local, ou professionnel s'y investit parce qu'il trouve un intérêt à se lancer dans cette aventure. Cet atelier permet de confronter les intérêts et les

attentes des différents acteurs.

**Intervenants :** Jean-François Ochin, directeur du développement chez "Notre Logis" ; Marianne Dolo, chargée de mission "Habitat" à Roubaix ; Sophie Vandendorpe, habitante des "Voisins du Quai" à Lille; Jean-Louis Séhier, habitant d'Anagram ; Marie-Cécile Delache, habitante d'Anagram.

### ENGAGEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

"Dans un monde HLM en pleine mutation, le positionnement de Notre Logis doit évoluer. Tous les salariés de l'entreprise ont ainsi travaillé à la vision de l'entreprise dans 10 ans. La participation des habitants et l'économie sociale et solidaire y ont une grande place.

Le promoteur social doit s'ouvrir à d'autres métiers pour apporter de nouvelles ressources et garantir sa pérennité.

L'habitat participatif oblige aussi à réinterroger les façons de travailler : Nous ne sommes pas entre « sachant » ; il faut de la pédagogie, de la patience, de l'écoute et une totale transparence. Notre Logis est une petite structure, souple, capable d'adaptation : il est donc plus facile de gérer un projet

d'habitat participatif en particulier pour les questions d'attribution des logements locatifs, de financement des locaux communs...

L'habitat participatif permet également au bailleur d'assurer son développement en lui permettant de s'implanter sur de nouveaux territoires.

Enfin, ces projets ont valeur d'exemple ; ils accompagnent des engagements citoyens, ce qui est perçu très positivement."

Jean-François Ochin, directeur du développement chez "Notre Logis"

## BIEN VIVRE DANS LA DUREE

"Pour Roubaix, ville en décroissance avec une diminution du nombre d'habitants, 30% de chômage, 43% des habitants sous le seuil de pauvreté, beaucoup d'habitats indignes sur la ville, 35 % du logement en locatif social, etc... L'habitat participatif permet de diversifier l'offre de logements, d'avoir un panel plus large à offrir en matière d'habitat. La ville souhaite diminuer l'investissement locatif privé qui donne des copropriétés qui se dégradent au bout de 10 ans. Elle gèle donc des fonciers pour mieux construire.

L'habitat participatif permet la qualité du parc de logements ainsi qu'une qualité de vie et de voisinage. Trois terrains ont été proposés avec un appel à manifestation d'intérêt il y a un an. Un bureau d'étude a accompagné et animé des ateliers pour informer sur les possibilités de l'habitat participatif. Suite à ces ateliers, un groupe s'est constitué pour un autre terrain que ceux proposés par la ville. Le groupe actuel de 6 foyers prévoit un projet de 10 à 12 logements et se sont regroupés sous un nom typiquement roubaisien : « Autrement Qu'ainsi ». La ville accompagne ce projet et propose « Notre Logis » comme bailleur.

L'intérêt de l'habitat participatif : c'est un habitat qui va bien vivre dans la durée.

L'aide de la ville est de 30 % de l'ingénierie en amont de la constitution du groupe en complément de l'aide de la MEL (maximum 5000 €). Des rencontres trimestrielles sont également organisées avec l'association Eco Habitat Groupé Nord Pas de Calais."

Marianne Dolo, chargée de mission "Habitat" à Roubaix.

## UN PROJET SOCIAL ET SOLIDAIRE

"Je fais partie du groupe « les voisins du quai » et vient d'entrer dans mon logement dans le quartier des Bois Blancs à Lille. En 2011, je souhaitais construire une maison passive et j'ai découvert l'habitat participatif lors d'une réunion d'information. Ce qui me plaît vraiment, c'est le projet social et solidaire. Un groupe se constitue autour d'un projet de construction de 11 logements dont 3 en locatif social, 8 en accession sociale (PSLA) et un en PLAI en lien avec une association pour intégrer une personne en situation de handicap. Il y a un salon partagé, une chambre d'amis, un jardin et une buanderie. Après l'arrivée, je suis encore plus ravie par mon logement que prévu !"

Sophie Vandendorpe, habitante des "Voisins des Quais" à Lille.

## QUESTIONS DIVERSES

*« Pour quelles raisons la ville de Lille s'est-elle engagée dans l'habitat participatif ? »*

Sylvie Leleu, chargée de mission habitat à la ville de Lille et coordinatrice de l'Organisme de Foncier Solidaire de la Métropole Lilloise (OFSML) : Ces opérations permettent d'aller plus loin en termes d'**innovation dans le logement**, par exemple sur les modes constructifs (ossature bois), ou de performance énergétique (aller au-delà de la réglementation thermique en vigueur, opter pour une chaudière collective à pellets...)... De cette manière, les projets d'habitat participatif contribuent à diffuser les innovations et les bonnes pratiques dans des opérations d'habitat 'classiques'.

Une opération d'habitat participatif agit sur l'ensemble d'un quartier en participant directement à la vie de quartier. C'est une **petite fabrique de mixité sociale, de convivialité, qui permet aux habitants de se réapproprier le logement et aux citoyens de se réapproprier le processus de fabrication de la ville.**

*« Avez-vous mis en place un OFS (Office Foncier Solidaire) ? »*

M. Dolo : les terrains sont actuellement en concession à un aménageur. Mais l'OFS nous intéresse.

S. Leleu : à Lille, plusieurs opérations d'habitat sont engagées avec l'OFSML, mais il s'agit d'opérations classiques. Les passerelles entre les opérations d'habitat participatif et la philosophie des OFS sont assez naturelles (le foncier comme bien commun, dimension anti-spéculative) et seront bien entendu étudiées par l'OFSML.

*« Comment convaincre les collectivités ? certaines s'en foutent ! »*

JL Séhler : On peut souvent entrer par le biais des écoquartiers. Il faut aussi aller voir les techniciens des villes, les bailleurs... ne pas compter uniquement sur les élus. Des habitants très motivés peuvent motiver une commune.

### CONCLUSION

**Il y a beaucoup de raisons différentes de faire de l'habitat participatif. Mais une constante : c'est une autre manière de construire la ville, plus dynamique, plus innovante, plus solidaire.**

**On peut penser qu'un « urbanisme » nouveau s'installera entre les gens, puisque l'habitat participatif modifie à la fois la morphologie urbaine et la morphologie sociale.**