



COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS



# Observation et capitalisation d'expérience sur les projets d'habitat participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville

## Restitution de l'étude

18 janvier 2019





COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Contexte et Opportunité

---

- **L'HP se développe en France**, plus de 600 projets recensés (en cours ou achevés), dont + de 200 avec un organisme HLM
- **Structuration du mouvement de l'HP** : la Coordin'action, le réseau des Collectivités, l'USH et la fédé des Coop, le RAHP...
- **RNHP 2015 à Marseille** : volonté forte d'agir pour démocratiser l'HP
- **2015** : Plusieurs projets en QPV sont identifiés, le sujet émerge
- **Fin 2015 – 2016** : La Coordin'action lance l'étude QPV avec le CGET, puis l'USH
- **2015** : La FAP et la CDC lancent l'initiative Djamel Debouzze et rejoignent le COPIL de l'étude QPV en 2017. Un projet en commun : Les Habelles à Marseille.



COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Méthodologie de l'étude

---

- **Une recherche-action** portée par la Coordin'action *via* ses associations membres : CAHP IDF, Habicoop, Les Habiles, Cohab'titude, Regain
- **Trois de ces structures sont également en positionnement d'accompagnement** sur quatre des projets observés (CAHP sur Kbane et Châteauroux, Habicoop sur Chamarel, Regain sur les Habeilles) => angle de vue est celui des habitants et des AMO
- **Enquêtes** à partir d'entretiens des acteurs, des documents produits par le projet (conventions...), de la connaissance qu'ont les accompagnateurs d'un projet qu'ils suivent depuis plusieurs années
- **Les monographies et les sources de l'information** sont en annexe, dans une dropbox :

<https://www.dropbox.com/sh/rs9c9rmx2vhifl2/AABphDeNfvNGNF11Tzwj7UWRa?dl=0>

# Méthodologie sur la synthèse

---

- **Analyse comparative sur les 6 projets** prenant comme source les monographies + certaines annexes + des entretiens avec les rédacteurs de chaque monographie + expérience personnelle du rédacteur principal de la synthèse (AMU/AMO et habitant d'un HP).
- **Approche qualitative plus que quantitative**, cherchant à dégager des contextes spécifiques, à faire émerger des typologies de projet et à analyser les différentes logiques à l'œuvre.

# Les objectifs de l'étude

---

## Trois hypothèses principales vont être investiguées :

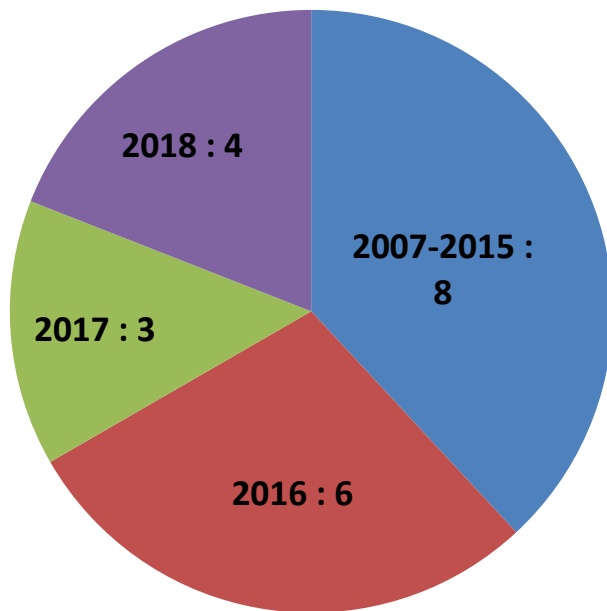
- **L'habitat participatif contribue au développement du pouvoir d'agir des résidents** en remettant les habitants au cœur de processus de conception,
- **L'habitat participatif offre de nouvelles opportunités de parcours résidentiels pour les habitants des quartiers** : accession sociale à la propriété, accession très sociale à la propriété, déploiement des nouvelles formes d'accès au logement instauré par la loi ALUR (Société d'autopromotion et coopératives d'habitant),
- **L'habitat participatif permet de renforcer durablement l'attractivité des quartiers** en constituant une offre d'habitat nouvelle intégrant coopération et solidarité de proximité, et de développer au sein des habitats participatifs des initiatives solidaires porteuses de cohésion sociale.



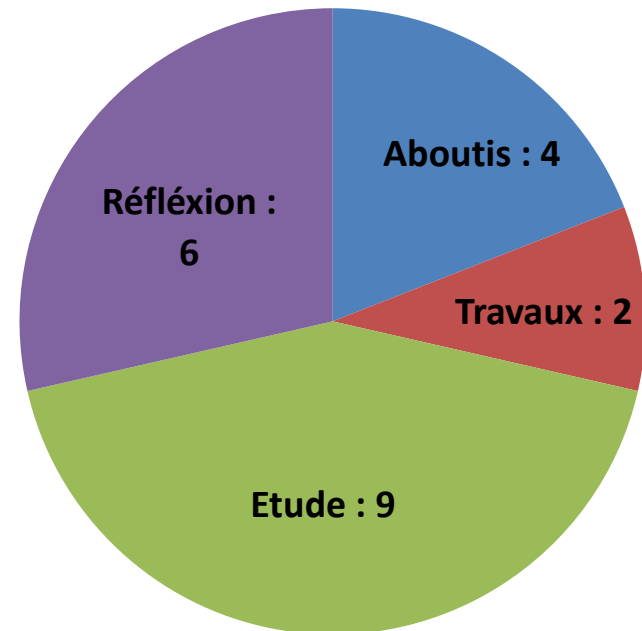
COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Les projets en QPV

- **Fin 2018, 21 projets recensés dans la BDD de la Coordin'action en QPV**



Répartition des projets par année



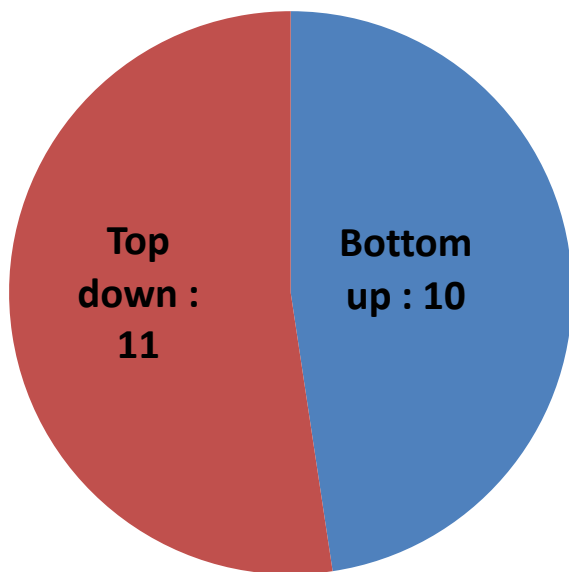
Niveau d'avancement



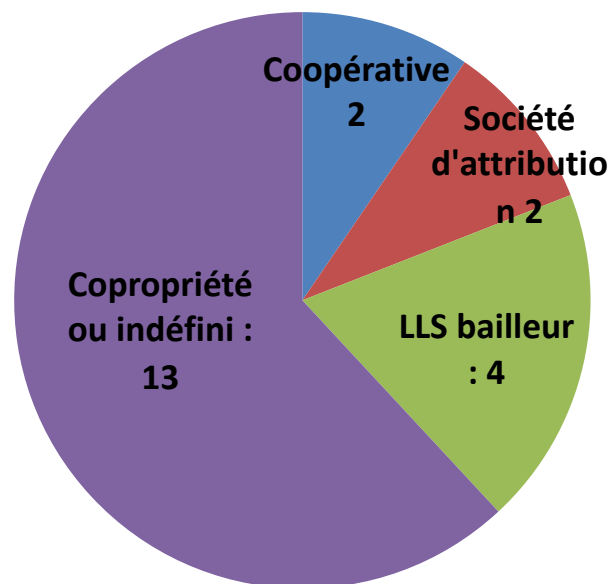
COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Les projets en QPV

- Fin 2018, 21 projets recensés dans la BDD de la Coordin'action en QPV



Initiative du projet



Statut juridique



L'Habitat  
Participatif

COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Les Castors du Crêt de Roc

## ZAC Desjoyaux à Saint-Etienne



- **Le groupe est à l'origine du projet.** Classes moyennes, dont 10 foyers originaires de Saint-Etienne (notamment issus du quartier – fondation autour d'une AMAP).

- **Emménagements** entre août 2015 et février 2016.

- **Société Civile Coopérative de Construction** développée en **autopromotion** en structure bois.
- 13 logements (1050 m<sup>2</sup>SDP) en **accession**, dont 11 en accession ANRU (TVA à 5,5% + prime ANRU 10 000€).





L'Habitat  
Participatif

COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Chamarel les Barges

## Quartier Barges-Cachin à Vaulx-en-Velin



- **Coopérative d'habitants** (SAS coopérative) de 16 logements en locatif social, dont **14 en PLS** et 2 libres).
- Développement de l'opération **en autopromotion** en structure bois-paille.

- **Le groupe est à l'origine du projet.** Classes moyennes, dont 13 foyers originaires de la région Lyonnaise et 3 du quartier.

- **Emménagement en juillet 2017**



L'Habitat  
Participatif

COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Place des Habeilles

## Quartier Saint-Mauront à Marseille



**Le groupe est à l'origine du projet.** Classes moyennes culturelles désargentées + classes populaires du quartier.

**Fort soutien des collectivités** (Région, Ville, Métropole, Département), de la FAP et de la CDC (projet intégré à l'initiative Djamel Debouze).

- **MOA portée par la Coop HLM Grand Delta Habitat. 12 LLS, dont 8 PLAI et 4 PLUS**
- **Calendrier**
  - ✓ Lancement de l'idée en 2010
  - ✓ Partenariat PACT 13 entre 2013 et 2014
  - ✓ Partenariat GDH depuis 2016.
  - ✓ PC déposé en 2014.
  - ✓ **Phase étude**
  - ✓ **En attente de dérogation sur LLS en zone ANRU.**



COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# La K-Bane

## Quartier Schumann au Kremlin-Bicêtre



**La municipalité est à l'origine du projet.** 18 familles identifiées sur 24 à ce jour, tous locataires (privés ou social), tous originaires du KB.

**Accompagnement : CAHP IDF**

- 24 logements en **Accession ANRU 5,5%, PSLA, SCIAPP** (PLAI et PLUS). MOA portée par le Groupe ARCADE. Partenariat KB Habitat sur montage locatif de la SCI APP.
- **Calendrier :**
  - ✓ Démarrage projet : février 2017
  - ✓ **Phase étude.**
  - ✓ Livraison prévue pour été 2020



L'Habitat  
Participatif

COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Coop Colette

## Quartier Balzac à Vitry-sur-Seine



- **Opération de 6 logements en HP montés en PSLA, intégré dans un programme accession de 26 logements.**  
MOA : CoopImmo  
AMO et MOe : Atelier 15
- **Livraison : juin 2018**

**La Municipalité est à l'origine du projet.** 6 familles avec de jeunes enfants (moyenne d'âge 35 ans), tous originaires de Vitry et locataires du parc privé ou social. 100% primo-accédants. Classe populaire en ascension sociale.



COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Châteauroux

## Quartier Saint Jean – Saint Jacques



- **Inscription HP dans le projet ANRU Châteauroux**
- Développement du projet confié au CCAS. AMO : Alice Oechsner et JB Dupont sur 1<sup>ère</sup> phase
- **Phase de constitution du groupe**

**La Municipalité est à l'origine du projet.**

Actuellement : Groupe de 8 seniors constitué, originaires des classes moyennes, qui veulent vivre en HP mais souhaitent s'installer en centre-ville (en dehors du quartier).

# Les plus-values de l'HP en QPV

---

- Apporter de la mixité dans les quartiers et à l'échelle du bâtiment
- Favoriser le vivre ensemble à l'échelle de l'immeuble et à l'échelle du quartier
- Construire une image positive pour le quartier et susciter des effets d'entraînement
- Améliorer la qualité constructive et... l'efficacité économique en autopromotion
- Apporter du sens pour faire évoluer les pratiques des acteurs qui font la ville



**COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS**



# Des enseignements pouvant concerner plusieurs niveaux de lecture

# Pour les acteurs souhaitant initier un projet en zone ANRU : collectivités, aménageurs, équipes GPV...

---



COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

- **Adopter la bonne posture pour la gestion de projet** : pilotage du projet alliant professionnalisme et militantisme
- **Mieux cibler le projet et les habitants concernés (sociologie de l'HP en QPV)** : si démarche *top down*, l'HP peut être vécue comme une opportunité d'un meilleur logement par des classes populaires en ascension sociale (Vitry, KB). Echec possible si terrain peu attractif et gestion du projet déficiente (Châteauroux). Si *bottom up*, mieux accueillir les demandes.
- **Construire une stratégie de recrutement des habitants** (choix de la localisation, message à faire passer, relais locaux...)
- **Connaitre les différents montages d'opération envisageables** : Partenariat bailleur, autopromotion, coopérative d'habitants, SCIAPP...
- **Comprendre le système d'acteurs à mettre en place et les outils pour l'animer** : COPIL, document cadre.
- **Rôle des AMO/AMU** et contractualisation de leur mission



# Pour les organismes HLM

---

- *Idem précédent, ET*
- **Compréhension de la différence de positionnement entre projets *top down* et *bottom up*** et implications pour l'org. HLM (cf. Les Habeilles)
- **Fonctionnement et comportement d'un groupe d'habitants sur la durée** : prise de recul par rapport à l'évolution et aux demandes d'un groupe, ouverture au dialogue, conventionnement avec le groupe pour cadrer la relation.
- **Adaptation de la méthodologie** (conception participative...)
- **Compréhension des missions à confier à un AMO/AMU** : à la fois créer et accompagner le groupe d'habitants, mais aussi faciliter le système partenarial.
- **Montage en SCIAPP** (Kremlin-Bicêtre)
- **Se fixer des objectifs de construction ambitieux et réalistes** grâce aux retours d'expériences...



**COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS**

# Qualité constructive et coût des projets

	<b>Performance environnementale</b>	<b>Coût des projets</b>
<b>Les Castors du Crêt de Roc</b> Saint-Etienne Autopromotion	Immeuble presque passif réalisé à 95% en bois, cuve de récup des eaux de pluie Pas de labellisation pour économie	Prix de revient SDP (hors sub) : 2480 € TTC Prix final m <sup>2</sup> SHAB (avec sub) : 2885 € TTC espaces communs inclus
<b>Chamarel</b> Vaulx-en-Velin Autopromotion	<b>Construction bois-paille</b> <b>Labellisation H&amp;E</b> <b>Logements adaptables pour vieillissement</b>	<b>Prix de revient SDP (hors sub) : 1926 € TTC/m<sup>2</sup></b> <b>Coût travaux SDP : 1240 € HT/m<sup>2</sup></b>
<b>Les Habeilles</b> Saint-Mauront MOA GDH	Permis déposé par le groupe en bois et isolation en fibres de bois => reprise du PC par GDH et construction béton probable pour réduire les coûts (faisabilité en cours).	Prix de revient SDP (hors sub) : Projet PACT13 : 2848€/m <sup>2</sup> TTC (TVA à 5,5%) Projet GDH : 2500€/m <sup>2</sup> TTC (TVA à 10%)
<b>Coop Colette</b> Vitry-sur-Seine CoopImmo	Construction bois-béton, architecture bioclimatique (logements traversant)	Prix de vente : 3080€ TTC/m <sup>2</sup> SHAB PSLA : Zone A
<b>La K-Bane</b> Kremlin-Bicêtre MO ARCADE	RT2012 - 20% Construction Béton Toiture végétalisée Panneaux solaires thermiques	Prix de vente : 3900€ TTC /m <sup>2</sup> SHAB pour les PSLA et 3170€ TTC pour les SCIAPP PSLA : Zone A bis
<b>Châteauroux</b>	Non déterminé	Non déterminé



COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Pour les habitants et la Coordin'action

---

- *Idem précédent*, ET
- **Qualité du positionnement à construire avec les autres partenaires du projet**, et notamment l'organisme HLM si intégré à l'opération
- **Finir de se convaincre que l'ouverture à la mixité culturelle est possible** et souhaitable
- **Outils de gouvernance** (tenue des réunions, prise de décision au consentement),
- **Financements disponibles en QPV / ANRU** (Accession ANRU, prime au logement...)
- **Variété des montages juridiques et financiers possibles et capitalisation sur les questions qui posent encore des difficultés** :  
garantie des collectivités en Coop (Chamarel), difficulté d'accéder à de l'accession ANRU en société d'attribution en jouissance (Crêt de Roc), difficulté de faire du LLS en zone ANRU (Les Habelles)...



COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Pour les politiques nationales

---

- **Disposer d'une évaluation globale du phénomène et de sa dynamique** (13 projets en 2017, 21 projets en 2018, probablement de nombreux projets en gestation et pas encore recensés)
- **Disposer de retours d'expériences documentés sur l'impact de ce type de projets en zone ANRU / QPV**
- **Identifier les grands enjeux relatifs à l'HP en QPV** afin de pouvoir faire le choix de **mettre en place une politique d'accompagnement**
- **Comprendre les problématiques de mise en œuvre pour construire une stratégie adaptée** (approche projet / approche par dispositif)
- **Comprendre les points de blocage sur lesquels l'Etat peut mieux accompagner ces démarches** : LLS participatif en zone ANRU/QPV, bénéfice de l'accession ANRU pour les sociétés d'attribution, co-financement de l'amorçage...

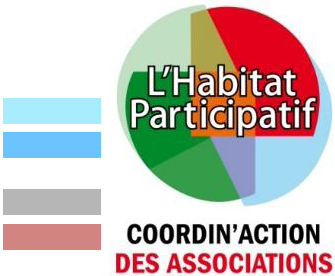


COORDIN'ACTION  
DES ASSOCIATIONS

# Pour les chercheurs

---

- *Idem précédent, ET*
- **Disposer de retours de terrain précis, collectés sur la longue durée et analysés dans une optique de recherche-action par les acteurs concernés**, angle d'observation finalement peu courant dans la recherche
- Cette étude sur l'Habitat Participatif en QPV est également très instructive pour **comprendre les différentes formes et logiques de l'habitat participatif en général**



# L'Habitat Participatif

## R&D du logement de demain

---

- Des résultats très positifs sur le plan du vivre ensemble, de la qualité constructive et de l'efficacité économique => **un « habitat sociétal » pour demain**
- **Un changement de pratiques** amenant à une intelligence collective pour faire bouger le cadre et réinventer une vie meilleure dans les quartiers
- **Quelle reproductibilité des projets ?** La construction de configurations favorables portées par des acteurs locaux s'inspirant les uns des autres plutôt qu'une industrialisation des projets, impossible et non souhaitable (changement de paradigme)
- **S'ouvrir à d'autres manières de faire pour améliorer les pratiques actuelles (R&D)** plutôt que systématiser cette approche à toutes les opérations.