

# L'habitat participatif en Quartier Prioritaire politique de la Ville





Mascobado à Montpellier

# 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

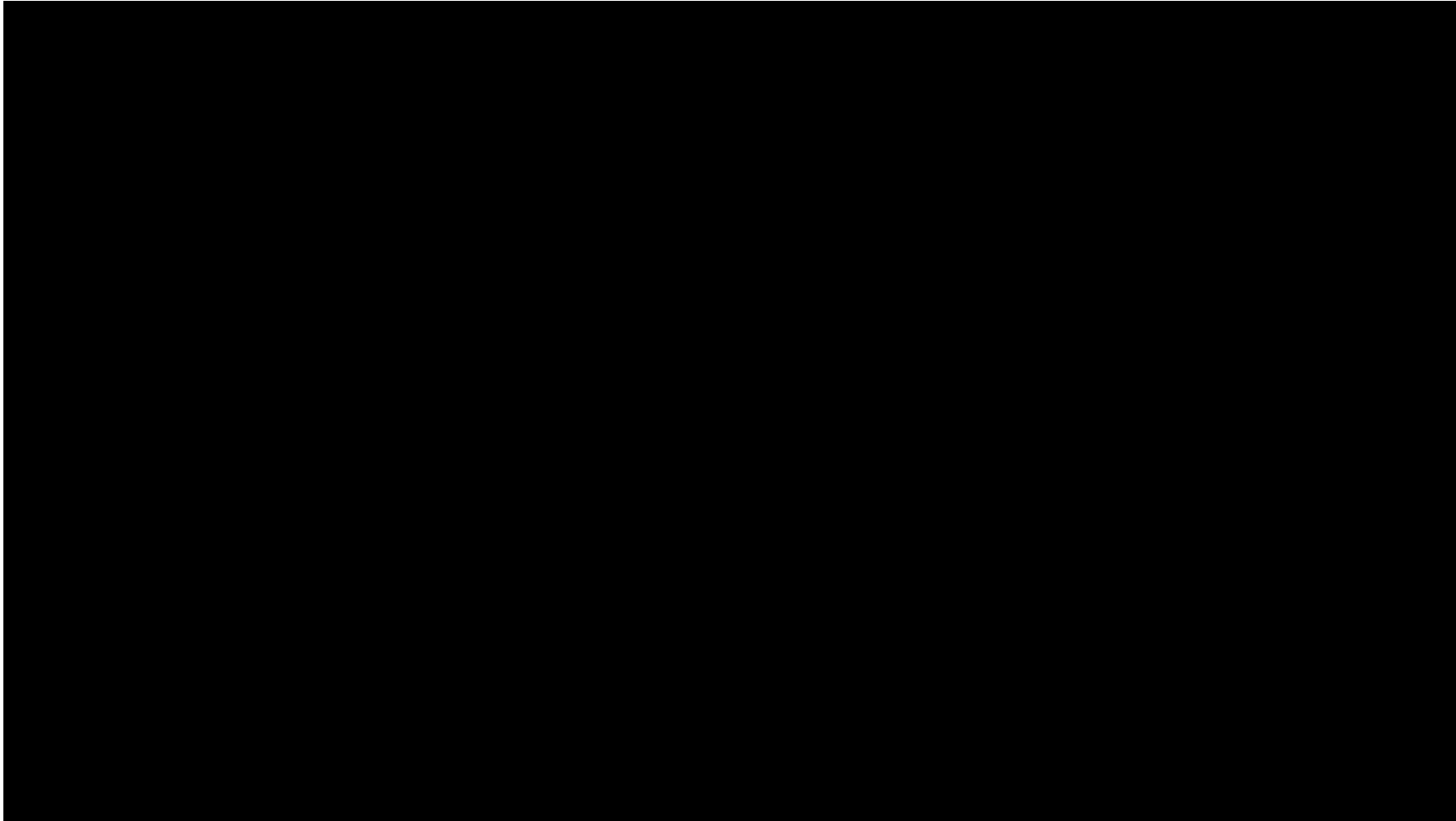
Gérer les espaces communs, développer des actions communes

# 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



# 01. L'habitat participatif



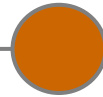
# L'habitat participatif dans les quartiers prioritaires ?

---



**2014**

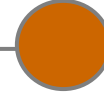
L'enjeu de la co-construction avec les habitants inscrit dans la loi sur la Politique de la Ville



**2016-2018**

Une étude-action Habitat Participatif en quartier prioritaire :

- Interroger la pertinence de l'habitat participatif dans ces quartiers
- Identifier les facteurs de réussite de ces projets



**2021**

Un appel à manifestation d'intérêt pour faire émerger des projets sur les territoires

# Faire se rencontrer l'envie d'innovation de la société civile et la volonté politique

---

- Le **portage politique** est une des conditions de réussite des projets d'habitat participatif...
- Et d'autant plus dans les **quartiers prioritaires** où l'enjeu de travailler avec les citoyens est un défi à relever

## Quelques questions à se poser :

- Comment faire évoluer les modes de production de la Ville ?
- Quelles priorités dans la rénovation urbaine ?
- Comment permettre l'expression des futurs habitants dans la définition de leur cadre de vie, et la naissance initiative pour inventer une vie meilleure dans les quartiers (cohésion sociale)
- Comment optimiser et garantir les processus d'élaboration des projets ?
- A quelle population s'adresse le projet ? Habitants des quartiers ou accueil de Nouvelles familles ?

# L'habitat participatif, une réponse aux objectifs de la politique de la ville

---

- **Augmenter la diversité** de l'habitat :
  - *Montages novateurs (BRS, SCI APP, ...)*
- **Favoriser la mixité fonctionnelle** et développer le **potentiel économique** du quartier :
  - *Intégration de tiers lieux*
- **Renforcer l'ouverture du quartier** et les mobilités des habitants :
  - *Participation des habitants du quartier au projet*
  - *Présence d'associations*
  - *Travail avec Voisins Malins*
- **Améliorer l'efficacité énergétique** et transition écologique du quartier :
  - *Constructions à faible impact carbone et haute efficacité énergétique (restructuration du bâti, performance environnementale attendue, recours aux Low-Tech, et/ou matériaux biosourcés, ...)*
- Réalisation de réaménagement prenant en compte les **usages des habitants**

# Des parcours résidentiels du locatif social vers l'accession,

- **Location PLAI incluse dans des projets d'autopromotion (SCIA-SCCC)**
  - Le recours à une MOI favorise la mixité sociale attendue des groupe d'habitants
- **Accession sécurisée sous plafond de ressources (SCCV)**
  - PSLA et Accession
- **Accession progressive à la propriété (SCI-APP)**
  - Libre, PLAI et PLUS : Prêt locatif à usage social en SCI-APP, Cal aménagée
  - Loyer HLM + 15 % de part acquisitive, un opérateur HLM prêt à s'engager
- **Accession en coopéra9ve d'habitants**
  - PLS : Prêt locatif social, Acquisition d'un droit usage, Loyer + redevance part acquisitive
- **Locatif Social**
  - PLAI : et PLUS : Cal aménagée
- **Bail Réel Solidaire (recours à un Office Foncier Solidaire)**
  - Un public acquis à la non spéculation, Plafond PLS, redevance

## Risques sécurisés :

- Les familles contribuent à l'entretien de l'immeuble, peu de copropriétés dégradées
- Les familles participent à la vie du quartier : plus de cohésion sociale



# Quelques enjeux pour la réussite de ces nouvelles initiatives

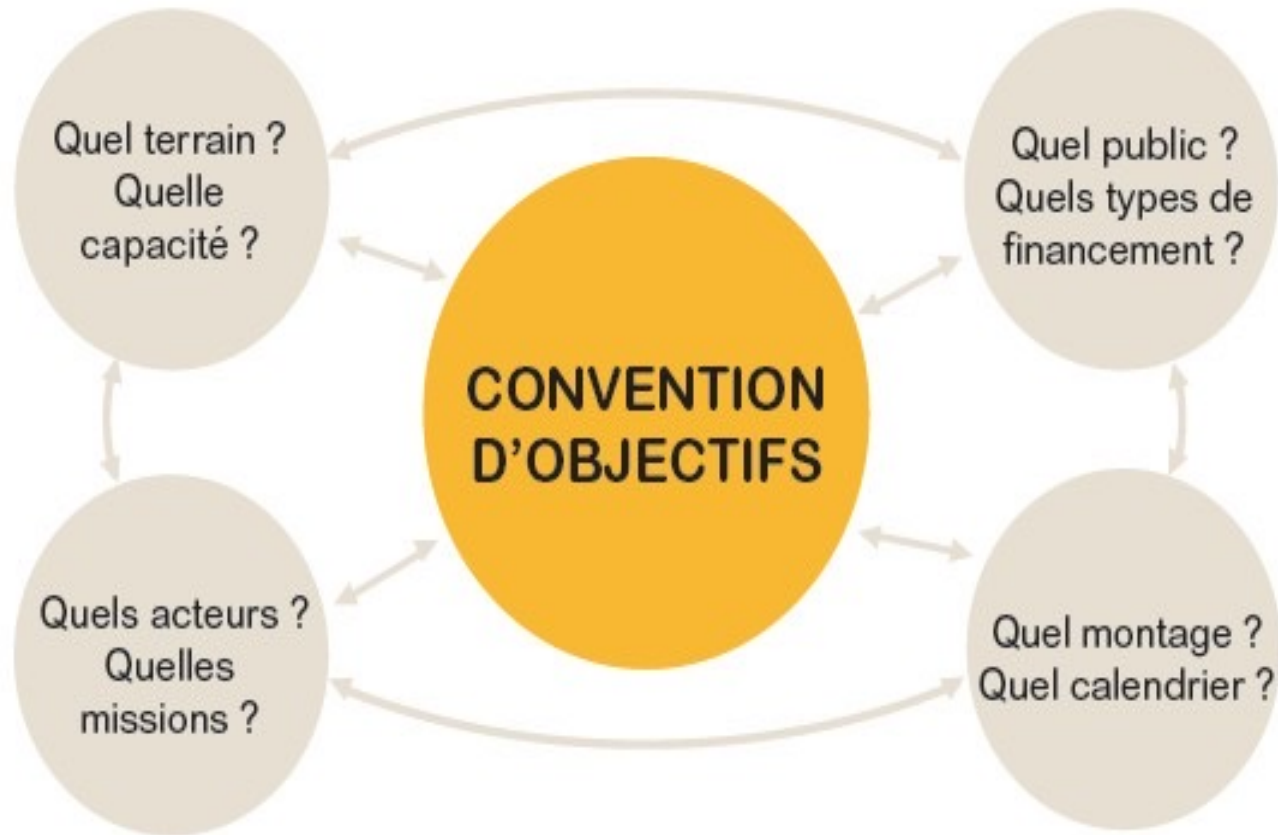
---

- **La nécessité de s'appuyer sur cadre partenarial large** : collectivités, aménageurs, organismes HLM, acteurs locaux de proximité → « **Convention d'objectif** »,
- Mise en place d'un « **comité de suivi** » ouvert aux habitants dès la représentés par une « l'association de préfiguration »
  - Partager la compréhension et les informations sur le projet
  - Impliquer un maximum d'acteurs dans la recherche et l'acceptation de solutions innovantes

*Voir P. 24 de l'étude*

# Elaborer une Convention d'objectifs

---



## Recommandations :

- Réinterroger les pratiques et les méthodes de l'ensemble des acteurs impliqués pour ouvrir le champ des possibles en termes d'innovation
- Connaître les différents montages d'opération envisageables : Partenariat bailleur, autopromotion, coopérative d'habitants, Accession Progressive à la propriété (SCIAPP), OFS et BRS...

# Typologie des montages possibles au regard de la nature des opérations

| Montage   |                                  | Rénovation énergétique   | Restructuration bâtiments existants   | Construction neuve   |
|-----------|----------------------------------|--|---|--|
| Accession | Libre                            | Destiné essentiellement aux locataires actuels                                       | Avec une priorité aux locataires actuels  | Assure la mixité sociale et le parcours résidentiel                                      |
|           | PSLA                             |  | Possible  | Spécifique du parcours résidentiel pour les ménages modestes avec peu d'apport personnel |
|           | BRS                              | Accession diffuse en bâtiments existants ciblé sur locataires occupant très modestes |   | Une offre différente avec une approche d'occupant  |
| Location  | SCI-APP                          |  | Parcours résidentiel d'accession très progressif sans recours à l'emprunt pour les accédants, avec portage par un bailleur social |  |
|           | Libre                            | Possible   | Possible  | Une offre locative complémentaire  |
|           | PLS/PLUS/PLAI<br>CONVENTION ANRU | Permet le maintien dans les lieux  |   | Des produits neufs et avec de bonnes performances énergétiques                           |

# Points de vigilance des montages possibles vis-à-vis des caractéristiques du marché

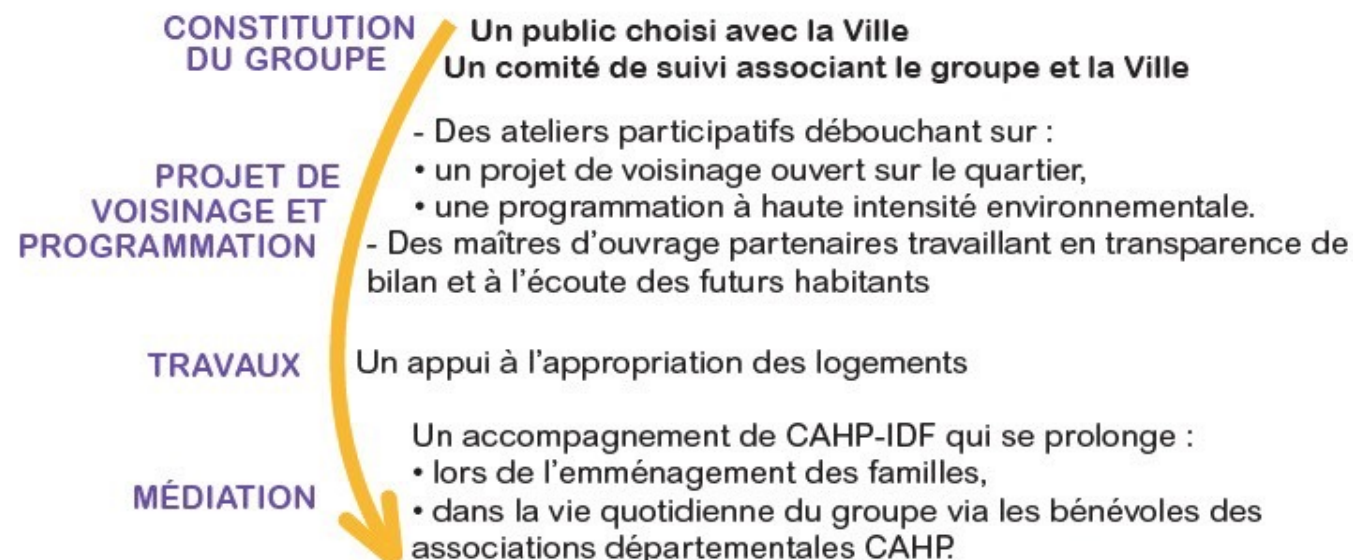
| Contexte foncier   |  | Montage en Marché détendu   | Montage en Marché tendu   | Points de vigilance  |
|--------------------|--|---|---|--|
| Objectifs          |  |   |   |  |
| <b>Public visé</b> | Accueil de nouvelles familles visant la modification de la composition sociale du quartier | Accession sociale ANRU en autopromotion ou en coopérative d'habitant<br><br>Accession sociales ANRU en PSLA | Accession sociale ANRU en autopromotion<br><br>Accession sociales ANRU en PSLA<br><br>Bail Réel Solidaire | Accession sociale ANRU : Prix des logements vis à vis de l'offre en habitat individuel en marché détendu<br><br>Accès à l'emprunt pour les accédants : Niveau de fonds propres nécessaires et durée possible + sensible en marché tendu<br><br>Coopérative d'habitant BRS : Capacités des familles à payer loyer + redevance |
|                    | Favoriser le parcours résidentiel des habitants modestes du quartier                       | Locatif social<br><br>Accession sociale ANRU en autopromotion ou en coopérative d'habitant<br><br>SCI-APP   | Locatif social<br><br>SCI-APP<br><br>Bail réel Solidaire  | Locatif Social et SCI-APP : solution conditionnée par les objectifs de programmation de la convention ANRU du quartier et la reconstitution de l'offre<br><br>SCI-APP et BRS à privilégier lorsque que l'impact du foncier est fort<br><br>SCI-APP BRS : Capacités des familles à payer loyer + redevance                    |
|                    | Favoriser la mixité sociale aux pallier  | SCI-APP<br><br>Bail réel Solidaire  | SCI-APP<br><br>Bail réel Solidaire  | Permet une mixité de statuts dans le même bâtiment → copropriété<br><br>SCI-APP et BRS à privilégier lorsque que l'impact de l'acquisition du foncier est fort (modalité de découplage des droits à la propriété entre le foncier et le bâti)<br><br>SCI-APP BRS : Capacités des familles à payer loyer + redevance          |

# 12 à 24 Mois pour élaborer le projet avant l'engagement des travaux

## ACCOMPAGNEMENT (ASSISTANCE À MAÎTRISE D'USAGE)



Un groupe de futurs voisins mobilisé par CAHP-IDF au sein des publics souhaités par la Ville.



Un accompagnement du groupe de futurs voisins dès l'émergence du projet puis au-delà de leur emménagement, tout au long de la vie du collectif !



COLLECTIF D'ANIMATION DE L'HABITAT PARTICIPATIF

*Une équipe de 12 personnes mis à disposition pour cette mission*

→ *Un partenariat avec Humanis, Malakoff, Mederic sur l'habitat inclusif*

**CAHP-93 accueille Hélène Morel dans le cadre d'un contrat de recherche de 3 ans sur les Offices Foncier Solidaire**

→ *Une expertise pointue pour développer l'habitat participatif via le bail réel solidaire*

**CAHP-IDF Société Coopérative d'intérêt collectif** créée par des collectifs d'habitants réunis en associations départementales.

→ *Le force du transfert d'expérience entre voisins et futurs voisins*

**CAHP-IDF co-préside Habitat Participatif France** et est membres du Réseau des Accompagnateurs de Habitat Participatif et labélisé ANRU

→ *Pilotage de l'étude-action HP en quartier QPV et du groupe de travail Financement*



LE MOUVEMENT !



## Qui sommes nous ?

### ☐ **missions d'utilité sociale et citoyenne**

(bénévoles des collectifs territoriaux)

Animation des réseaux départementaux d'HP Diffusion d'informations

Sensibilisation du public et éducation populaire

Ateliers collectifs de projets

Appui aux initiatives d'économie sociale et solidaires des groupes d'habitants

### ☐ **missions d'incubation de projets**

(équipe permanente SCIC SARL CAHP-IDF)

**Partenariat avec les collectivités** : projets co-développés avec un opérateur de logement social

**Accompagnement de groupes projet**

**CAHP-IDF n'intervient pas dans les phases opérationnelles de l'acte de construire.**

30 sollicitations / mois, dont une à deux de groupes en constitution

30 % de seniors

5 projets en cours

# Où en sommes-nous aujourd'hui ?

---

- 270 projets livrés (2900 logements)
  - 170 projets en travaux
  - 231 projets en phase d'études
  - 228 projets en émergence
- 900 projets recensés (9000 logements)
- Croissance de + 18% par an



## Un réseau national pour développer l'habitat participatif

---

### Un réseau d'acteurs citoyens

- ✓ Sensibiliser le grand-public
- ✓ Former les habitants
- ✓ Accompagner les projets

### Plus de 40 professionnels

Regroupés au sein du Réseau des Accompagnateurs de l'Habitat Participatif, membre d'Habitat Participatif France

