

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N°769



SOCIÉTÉ - HABITAT

Mars 2018 • www.lau-ldf.fr

HABITAT PARTICIPATIF ET LOGEMENT SOCIAL: UNE ALLIANCE INNOVANTE ET FRUCTUEUSE

INITIÉ PAR UN GROUPE D'HABITANTS DÉSIREUX DE S'IMPLIQUER DANS LA CONCEPTION, LA CONSTRUCTION ET LA GESTION DE LEUR LOGEMENT, L'HABITAT PARTICIPATIF MOBILISE UNE PLURALITÉ D'ACTEURS À TRAVERS DES APPROCHES INNOVANTES. LES ORGANISMES HLM S'INVESTISSENT DE PLUS EN PLUS DANS LA DÉMARCHÉ, AVEC DES MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT SOUVENT COMPLEXES, MAIS POUR DE RÉELS BÉNÉFICES PARTAGÉS.

L'habitat participatif est une démarche collective qui permet à un groupe de futurs résidents de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces à usage commun, de construire ou d'acquérir un immeuble destiné à cette habitation et, le cas échéant, d'en assurer la gestion. Récemment définie par la loi Alur¹, l'expérience n'en est pas à son premier coup d'essai. En témoigne notamment le mouvement d'autoconstruction collective des Castors initié dans l'entre-deux-guerres.

L'habitat participatif et le secteur HLM, par définition très réglementé, pourraient à première vue constituer deux univers étanches. Or l'histoire comme l'actualité de l'habitat participatif offrent maints exemples de leur forte imbrication : que le groupe d'habitants vienne solliciter l'organisme HLM, que ce dernier soit à l'origine du projet, ou encore qu'il réponde à une demande de la collectivité.

L'IMPLICATION CROISSANTE DES HLM DANS L'HABITAT PARTICIPATIF

L'intérêt des organismes HLM pour l'habitat participatif s'illustre entre autres avec la création, en 2015, d'un réseau au sein de l'Union sociale pour l'habitat (USH). Celui-ci compte aujourd'hui une cinquantaine d'organismes engagés dans plus de 180 projets, représentant plus de 2000 logements.

La présence de ces organismes dans l'habitat participatif peut résulter des conditions imposées par certaines collectivités locales, en contrepartie des aides accordées : foncier réservé ou à prix maîtrisé, dispositif d'accompagnement.

Le recours à un bailleur social s'impose aussi parfois, au fil du montage, comme la seule issue pour maintenir dans le projet des ménages ne disposant pas des moyens pour acheter.



INSTITUT
D'AMÉNAGEMENT
ET D'URBANISME





Éléonore Henry de Frahan



En couverture

Le CUB est un projet « mixte » sorti de terre en 2015 sur un terrain vendu par la ville de Montreuil : il associe accession à la propriété et logements sociaux pour locataires en difficulté.

❶ **Le village vertical** accueille une coopérative d'habitants à Villeurbanne. À l'exception d'un coopérateur, l'ensemble des habitants dispose de revenus sous les plafonds HLM.

❷ **ToitMoiNous** est un habitat groupé solidaire situé à Villeneuve-d'Ascq. Notre Logis, bailleur et maître d'ouvrage, porte financièrement le chantier de construction et restera propriétaire des logements locatifs.

❸ **Unisson** est un programme basé à Montreuil qui mêle accession libre, accession sociale et locatif social. Habitats solidaires, la coopérative d'intérêt collectif, est associé gérant du projet.

LA LOI ALUR ENCADRE L'IMPLICATION DES ORGANISMES HLM DANS L'HABITAT PARTICIPATIF

La loi Alur stipule que la participation des personnes morales ne peut excéder 30 % des parts dans les deux nouvelles formes de sociétés d'habitat participatif instituées pour compléter l'éventail des montages proposés aux groupes d'habitants : la coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion. Compte tenu de ces limitations, les organismes HLM continueront également à s'investir en faveur de l'habitat participatif selon d'autres modalités (société coopérative de construction, société civile immobilière d'attribution), ou en s'inscrivant dans des modes de production classiques : vente en l'état futur d'achèvement (Vefa), prêt social de location-accession (PSLA).

Un gage de mixité sociale

La présence de logements sociaux dans les programmes d'habitat participatif s'explique également par le choix militant des initiateurs du projet, soucieux de diversifier le profil des résidents. Certes, la mixité socioculturelle induite par la présence de logements sociaux est tempérée par la faible accessibilité des projets aux populations éloignées des réseaux militants de l'habitat participatif. Exception faite d'opérations comme celle du CUB (Comme un Baobab) à Montreuil, au sein de laquelle Habitat et Humanisme, association de lutte contre le mal-logement, a acquis des appartements pour héberger des personnes en précarité.

Un vecteur de sécurisation du projet

De la recherche du foncier à la construction de l'immeuble, les compétences techniques et juridiques d'un opérateur social sont propres à aider le groupe d'habitants à franchir les étapes clés du projet et à rassurer l'ensemble des parties prenantes (collectivités, banques). L'organisme HLM peut aussi porter financièrement l'opération jusqu'à ce que les futurs habitants aient contracté un emprunt, s'engager à reprendre à son compte les logements qui ne trouveront pas acquéreurs et, plus globalement, jouer un rôle d'interface entre les habitants et les partenaires professionnels. L'enjeu sera alors de ne pas priver les futurs occupants de leur implication, gage de la dimension innovante du projet.

DES MONTAGES D'OPÉRATIONS MIXTES ADAPTÉS AU PROFIL DES MÉNAGES

Portage, maîtrise d'ouvrage, nouvelles dispositions induites par la loi Alur, statut d'occupation des habitants, etc., le montage financier et juridique de l'habitat participatif s'avère souvent complexe.

L'accession à la propriété privilégiée

Les projets d'habitat participatif restent avant tout le fait de candidats à l'accession à la propriété, et les opérateurs HLM privilégient les montages en accession sociale. C'est ainsi que les collectivités locales qui cherchent à promouvoir ce type d'habitat se tournent volontiers vers les coopératives HLM, dont la vocation principale est de construire des logements en accession sociale. À la différence

de l'autopromotion, qui s'adresse à des ménages plutôt aisés, ces opérations permettent de loger des familles modestes tout en les impliquant dans la conception de leurs logements.

Si on assiste à une montée en puissance des offices et des entreprises sociales pour l'habitat (ESH), la prévalence des coopératives reste manifeste, en nombre d'opérations soutenues. Elles font figures de pionnières, à l'image de Rhône Saône Habitat et du Village vertical à Villeurbanne.

Des statuts d'occupation variés

La majorité des projets combine cependant les différents statuts d'occupation, autorisant ainsi un système de solidarité financière entre les habitants. Il se traduit par des prises en charge variées du paiement des parties communes ou un système d'avances remboursables entre habitants pour payer les frais d'études. Dans le cadre du projet Unisson à Montreuil, les habitants en accession libre ont soutenu le portage des logements sociaux en acceptant des parts foncières moins chères pour les locataires.

Les opérations exclusivement locatives sont rares. On peut citer Le Luat, un projet de 23 logements initié par l'OPHLM de Montreuil (93) à la fin des années 1980 ; Les Crieurs à Villeneuve-d'Ascq (59), une opération portée par la société d'HLM de Lille et Environs, et qui s'est arrêtée en 2004 ; Les Naïfs à Meylan (38) avec Pluralis ; ou encore Habitat différent à Angers (49), accompagnée en 1984 par le Toit Angevin, et qui a évolué vers l'accession. Des opérations qui, au dire d'experts, sont difficilement reproductibles compte tenu de leur complexité.

Des partenariats sur mesure

Entre un groupe d'habitants et un organisme HLM, plusieurs types de partenariats sont envisageables :
 - le bailleur assure la maîtrise d'ouvrage et associe les futurs habitants au montage du projet (les ToitMoiNous à Villeneuve-d'Ascq ou La Maison des Babayagas à Montreuil) ;
 - dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, le groupe d'habitants attribue un mandat à l'organisme HLM qui va exercer, en son nom, une partie de ses prérogatives de maître d'ouvrage ;



- le bailleur joue le rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et fournit au groupe d'habitants une expertise technique, administrative et juridique rémunérée.

Enfin, l'acquisition par un opérateur HLM de quelques lots au sein d'un immeuble permet de loger des familles modestes parmi des ménages plus aisés. Ces logements locatifs sociaux insérés dans des programmes d'habitat participatif impliquent pour le bailleur l'émergence d'un patrimoine diffus, habituellement peu recherché car il ne facilite pas les économies d'échelle. Aussi ce sont souvent de petits bailleurs qui viennent se positionner dans ces montages complexes et d'échelle modeste, réussissant, par ce biais, à s'implanter dans des territoires restés jusque là inaccessibles pour eux.

QUELQUES OBSTACLES À LEVER

Pour les projets intégrant du locatif, les modalités d'attribution des logements et le financement des espaces communs sont deux difficultés récurrentes, que la loi Alur a négligées, laissant les bailleurs et les associations sur leur faim.

L'attribution est une procédure anonymisée, *a priori* incompatible avec un groupe identifié qui a participé à la conception de l'immeuble, et se voit pré-attribuer des logements. Dès lors, des réticences s'expriment face au développement de projets d'habitat participatif comprenant du locatif social, à défaut de directive précisant clairement le mode opératoire. Comme le suggère Vincent Lourier², des solutions pourront être expérimentées localement dans le cadre des conventions intercommunales du logement (CIL). Et selon Alain Kuntzmann³, dès lors qu'un ménage est éligible au logement social, s'est inscrit comme demandeur, adhère à l'association du groupe d'habitants et a signé la charte de vie commune, la légitimité de sa candidature est pleinement fondée.

De son côté, la ville de Paris a fait le choix d'activer à terme un onglet « habitat participatif » sur son site LOC'annonces de mise en ligne des logements sociaux. Les demandeurs intéressés par une démarche participative pourront candidater. Ils seront désignés selon la grille de cotation de la ville, le plus en amont possible pour participer



au montage du projet. Cela suppose une information approfondie des demandeurs et une souplesse des réservataires⁴. Un candidat peut en effet se désister au vu du niveau d'engagement exigé. Ses revenus peuvent aussi évoluer sur la durée du projet, le rendant alors inéligible au logement social. Ainsi, de petites opérations sont plus faciles à négocier auprès des réservataires.

Difficile d'envisager une opération d'habitat participatif sans locaux collectifs. Or ces derniers ne sont pas financés. Face à cette situation, les bailleurs sociaux trouvent des solutions : en « maquillant » une salle commune en garage, en local commercial, ou en considérant que les espaces communs entrent dans la catégorie des loyers accessoires, au même titre qu'une terrasse ou une cave. Autant d'astuces qui nécessitent des procédures dérogatoires ou un « bricolage » que les bailleurs sont réticents à reproduire. Une évolution législative reste attendue.

LES BÉNÉFICES DE L'IMPLICATION HABITANTE

L'habitat participatif fait ainsi office de laboratoire expérimental. Il offre une réponse à l'enjeu du renouvellement de l'habitat, dans ses formes, sa gestion et son usage. C'est l'occasion de tester de nouvelles formules, comme les logements modulables ou l'intergénérationnel, et d'inscrire le logement social dans une dynamique d'innovation. Selon Gaëtan Brisepierre⁵ : « Dans un contexte très contraignant car très normé, les habitants deviennent de véritables alliés de ces professionnels, et contribuent à une meilleure adaptation de l'habitat à l'évolution des usages. » L'implication des habitants est aussi un gage d'appropriation en permettant, par exemple, une utilisation optimale des nouvelles technologies du bâtiment.

Conscients des bénéfices de cette implication, certains bailleurs ont misé sur la gouvernance participative en s'appuyant sur des labels, comme Chers Voisins créé par la société Récipro-Cité. Il s'agit d'une ingénierie sociale participative, qui prend la forme d'un accompagnement de proximité (*via* un gestionnaire-animateur), d'une charte du vivre-ensemble, d'une maison des projets (espaces collectifs) et de clubs à l'initiative des habitants (jardinage, sport, bricolage).

ZOOM SUR UN MONTAGE DE PROJET PARISIEN

À l'issue de l'appel à projet « habitat participatif » lancé par la ville de Paris en 2014, trois groupes d'habitants ont été retenus. Ils s'inscrivent dans les montages issus de la loi Alur : deux coopératives et un montage juridique en cours de définition. Les projets devaient favoriser l'innovation sociale, économique et écologique, avec une haute performance énergétique, tout en comportant des espaces de vie collectifs et en garantissant la mixité sociale des habitants. Yannick Martin, chargée de mission habitat innovant à la ville de Paris, détaille le montage opéré pour le lauréat Utop : « Il s'agit d'une coopérative locative de type loi Alur associée à une coopérative HLM (Coopimmo). La coopérative HLM achète le terrain et loue le foncier aux coopérateurs sous la forme d'un bail à construction, qui va lui permettre de rembourser l'emprunt obtenu auprès de la CDC au titre du foncier. Pour la construction du bâti, les coopérateurs sollicitent auprès de la CDC un prêt PLS investisseur (désormais garanti par la ville). Ils seront propriétaires du bâti durant un bail de soixante ans, à l'issue duquel Coopimmo, déjà propriétaire du foncier, deviendra également propriétaire du bâti. Les coopérateurs renoncent donc à la propriété individuelle de leur lot et acceptent, tout au long de ce bail de soixante ans consenti à Coopimmo, un simple droit de jouissance de leur logement *via* la détention de parts sociales, ainsi que l'administration collective de l'immeuble et des annexes. »

Selon Serge Le Boulch⁶, il s'agit d'inciter les habitants à devenir acteurs de leur lieu de vie : « Les occupants ne sont plus des clients locataires, mais des partenaires impliqués. (...) En prenant en charge l'entretien des espaces communs et le jardinage, ils vont non seulement réduire leurs charges, mais être enclins à respecter le patrimoine. Des bailleurs comme Logement français ont bien saisi les avantages de la gouvernance participative : moins de *turn over*, moins de vacance, moins de problèmes de voisinage et de conflits locatifs. »

INVESTIR DES TERRITOIRES AUTREMENT

Développer des projets d'habitat participatif dans les quartiers de la politique de la ville (QPV) relève d'une forme de diversification. Tout d'abord en matière de statuts, avec la possibilité de concrétiser un projet d'achat pour les locataires du quartier, mais aussi en matière de lien social, avec des espaces communs plus étoffés et ouverts sur le quartier (jardins partagés)⁷.

La politique de la ville se veut depuis toujours le fruit d'une co-construction avec les habitants, un principe réaffirmé par la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de 2014. L'habitat participatif s'insère pleinement dans cette injonction du « faire-ensemble ».

De plus, la loi égalité et citoyenneté de 2017 prévoit que 50 % des attributions dans les QPV bénéficient aux 75 % des demandeurs les plus aisés afin de promouvoir la mixité sociale. Cette disposition ouvre de nouvelles perspectives pour l'habitat participatif. Un recensement en cours a déjà permis d'identifier 12 projets en QPV, dont quatre en Île-de-France (Bagnollet, Montreuil, Vitry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre).

L'habitat participatif constitue également une opportunité dans les espaces périurbains ou ruraux pour les jeunes souhaitant décohabiter, pour les bâtiments vacants des centres-bourgs, le patrimoine en attente de restauration, comme pour les organismes HLM souhaitant diversifier leurs implantations, etc. Les élus désireux de revivifier le tissu social saisiront l'occasion pour attirer ces mêmes organismes dans des territoires délaissés par les opérateurs. Le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP), créé fin 2010, intègre ainsi progressivement des territoires ruraux et périurbains.

Enfin, l'occupation transitoire des friches urbaines promises à la reconversion fait également office de « terreau ». Sur le site parisien de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul, la programmation a par exemple été redéfinie pour y intégrer l'habitat participatif, afin de conserver l'esprit du lieu insufflé par Les Grands Voisins.

HABITAT PARTICIPATIF ET LOGEMENT SOCIAL : LE PARTENARIAT « GAGNANT-GAGNANT »

L'implication croissante des organismes HLM est riche d'enjeux pour l'habitat participatif. Elle élargit son public vers des ménages moins dotés financièrement et favorise son développement. Pour les habitants, l'intervention d'un opérateur social signifie un accès facilité au foncier et un accompagnement précieux dans le montage technique, financier et juridique d'opérations toujours complexes.

Pour l'opérateur HLM, l'habitat participatif constitue un laboratoire grandeur nature. Il induit des modes de faire, une gestion et des liens aux habitants renouvelés, autant d'atouts qui pourront être remobilisés dans le parc plus traditionnel. Reste à savoir si la réduction de loyer de solidarité (RLS) inscrite dans la loi de finances pour 2018, qui va affecter les recettes du secteur HLM, ne risque pas de le détourner quelque temps des projets d'habitat participatif. ■

Hélène Joinet, Lucile Mettetal, chargées d'études société et habitat
sous la responsabilité de Martin Omhové, directeur du département habitat et société

1. Loi Alur (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014.
2. Directeur de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM.
3. Directeur de projet habitat participatif à l'Eurométropole de Strasbourg.
4. En fonction de leur financement (apport de foncier, subventions, etc.), l'État, les collectivités, Action Logement, etc., disposent de « contingents » de logements réservés, qu'ils attribuent aux candidats locataires. Ils sont ainsi désignés comme « réservataires ».
5. Sociologue indépendant, spécialisé dans les questions d'énergie, d'environnement et d'habitat.
6. Président animateur de Récipro-Cité.
7. L'Union sociale pour l'habitat (USH) et le commissariat général à l'égalité des territoires (CGET) ont lancé avec la Coordin'action – plate-forme nationale qui fédère les associations de l'habitat participatif – une étude/action pour accompagner cinq opérations d'habitat participatif en QPV.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

REDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

MÉDIATHÈQUE/PHOTOOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki
sandrine.kocki@iau-idf.fr

IAU Île-de-France

15, rue Falguière
75740 Paris Cedex 15
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144
ISSN ressource en ligne
2267-4071



RESSOURCES

- Alexandre Hélène, Mettetal Lucile, « Habitat participatif : un nouvel élan ? », *Note rapide*, n° 626, IAU îdF, juillet 2013.
- Bresson Sabrina, Labit Anne, *L'habitat participatif face au défi de la mixité sociale*, Fondation de France, janvier 2017.
- Cariou Émilie, *Habitat groupé et organismes HLM : une utopie réalisable et reproductible ?*, mémoire de master 2, Institut d'administration des entreprises de Bretagne occidentale, 2011.
- Devaux Camille, « Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ? », *Revue française des affaires sociales*, Paris, La Documentation française, 2016.
- Devaux Camille, *Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif*, L'Union sociale pour l'habitat (USH), Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (FNSCHLM), février 2011.
- *L'habitat participatif : une solution pour le logement abordable ?* CETE de Lyon, mars 2013.
- Lanoë Samuel (coord.), *Étude sur l'habitat participatif et solidaire*, Habitat participatif ouest, mars 2015.
- d' Orazio Anne, « L'habitat participatif, une alternative citoyenne ? », dans « Habiter la ville », *La Revue du projet*, n° 21, novembre 2012.
- Réseau HLM pour l'habitat participatif, *La place et le rôle des organismes HLM dans l'habitat participatif*, L'Union sociale pour l'habitat, septembre 2016.
- L'Union sociale pour l'habitat (USH), « Habitat participatif et organismes HLM. Premiers retours d'expérience », *Repères*, n° 45, janvier 2018.
- L'Union sociale pour l'habitat (USH), Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, Coop'HLM, *Habitat participatif et logement social*, actes de la rencontre professionnelle du 11 janvier 2017 à Paris.

Sur le site de l'IAU îdF

Rubrique Société et habitat : analyses, débats, rencontres, études et publications, cartes interactives.

