



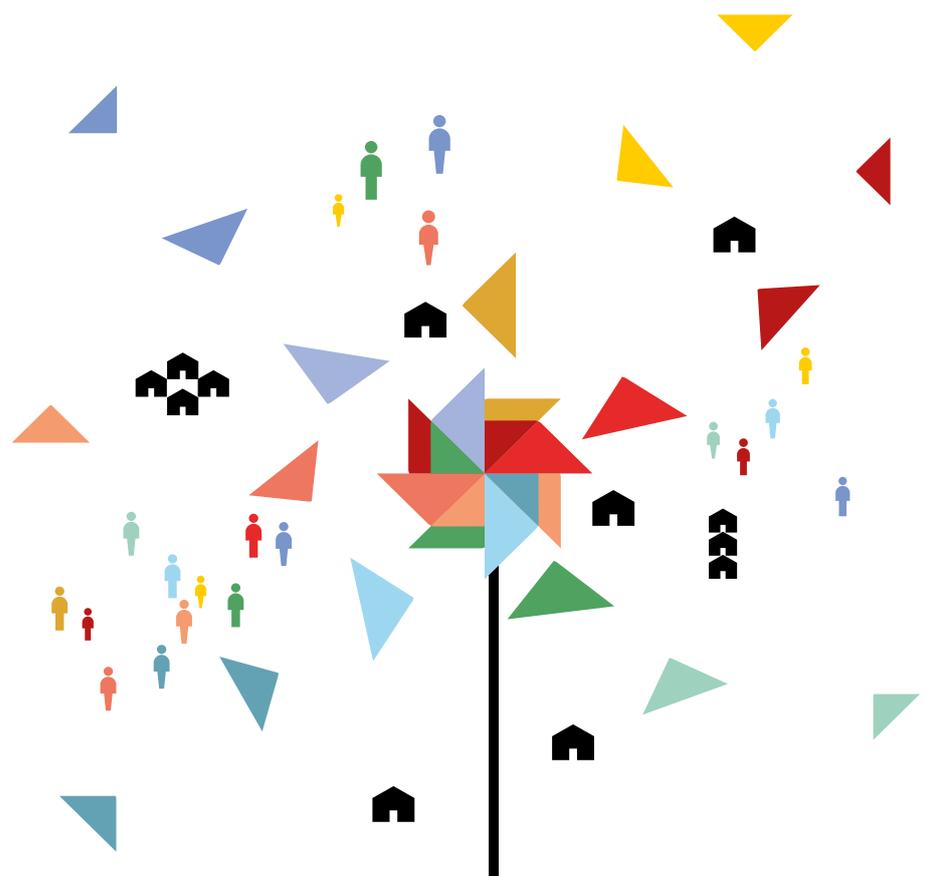
LE MOUVEMENT !

Tribune

du Mouvement Habitat Participatif France

Avril 2020

- ▶ L'arrivée du confinement a saisi tout le monde dans notre pays. Habitat Participatif France a observé, à partir de nombreux témoignages d'habitant.e.s, ce qui se passait dans cette période inédite et a regardé comment les habitats participatifs ont fonctionné pour "faire face" à la crise sanitaire.
- ▶ Habitat Participatif France souhaite maintenant "diffuser" l'idée de l'habitat participatif comme un "bien commun" à développer, en l'inscrivant durablement dans l'offre de logement et dans un développement territorial plus solidaire et écoresponsable. Pour cela Habitat Participatif France a besoin de l'engagement de tous les décideurs.
- ▶ Dans ce but, Habitat Participatif France présente un plan d'action en six propositions



1

Les effets de la crise sanitaire dans les habitats participatifs

a. Quelques vécus d'expériences

Le groupe apporte une sécurité et une force pour vivre mieux dans ces circonstances, et pour l'avenir également.

- ▶ "On se dit qu'on a beaucoup de chance d'être ensemble dans ces moments. Les angoisses et les incertitudes se partagent, les éclats de rire témoignent de la vie qui continue".
- ▶ "Chacun trouve le moyen de savoir, chaque jour, si chacun va bien".

"Notre groupe ne sera plus pareil après ces quelques semaines, on aura grandi positivement".

b. Des sociabilités collectives bien ancrées

Depuis toujours, l'habitat participatif recrée des moments collectifs. Ses habitant.e.s construisent des solutions qui deviennent des modes de fonctionnement et qui donnent un rythme au quotidien... Dans cette période actuelle de confinement, on voit une force d'invention, l'imagination est au pouvoir, la créativité est de mise pour garantir des temps de rencontre, d'interactions sociales et des services mutuels supplémentaires. L'expérience acquise dans le "faire ensemble" et le soutien ont manifestement permis une forte réactivité et la multiplication de modalités d'organisation adaptées, par simple amplification ou réorientation des pratiques habituelles.

- ▶ Moments liés au "take care" : discussions aux fenêtres, aux balcons, rendez-vous le soir à 20h sur les coursives pour applaudir et chanter avec les immeubles voisins... et de nombreuses recherches de solutions pour se "voir" (en respectant la distance physique).
- ▶ Moments liés au "faire ensemble" : des temps collectifs ou semi-collectifs en extérieur, organisés et réalisés par les habitant.e.s : cours d'entretien physique, jardinage...
- ▶ Moments liés à "l'agir en commun" : mutualisation des déplacements (une seule personne fait les courses pour tous). Mutualisation des compétences des adultes, adaptée, réinventée, selon les groupes.

"Une comédienne endosse tous les jours à 18h le costume de créuse publique et clame, sous les coursives, les petits mots d'humeur, les anecdotes glissés chaque jour dans sa boîte aux lettres. Puis nos musiciens jouent 2 ou 3 morceaux. L'immeuble d'en face nous fait des signes".



C. Solidarités, fraternité... dans son habitat et à l'extérieur

Au-delà de son propre logement, "l'habitat" englobe le palier, le hall d'entrée, le chemin que l'on prend pour aller à l'école... Notre habitat, ce sont aussi les voisins de la rue que l'on (re)connait, ou les engagements que l'on prend dans les associations du quartier... C'est ce qui est au cœur des projets d'habitat participatif.

Le "ralentissement" du temps, avec le confinement, rend plus disponible, et donne encore plus d'humanité dans les relations. Dans un site, les adultes prennent en compte la situation particulière d'une famille où la mère, interne aux urgences, a préféré rester loin de ses enfants pendant cette période : les voisins prennent le relais pour la garde de ses enfants.

À l'extérieur : immense exacerbation des inégalités, locales et globales, et prise de conscience du caractère dramatique de la situation pour certaines personnes vivant dans les quartiers prioritaires, pour les personnes âgées, les migrants, les SDF... Des collectes de produits de première nécessité se sont organisées, destinées aux associations qui en assurent la distribution. Un groupe a mis à disposition la chambre d'ami.e.s et la cuisine de la salle commune à une famille en recherche d'une solution de confinement. Des habitant.e.s s'inscrivent sur les plateformes d'entraide.

"Ce virus rend palpable l'isolement, et ce besoin de liens sociaux, de solidarité, qui passe entre autre par de nouvelles formes d'habiter"

d. Le confinement a fait retrouver et réaffirmer nos autonomies, individuelles et collectives

L'autonomie : moteur essentiel pour inventer des solutions. La capacité à faire face aux multiples aspects de la vie a besoin d'être étayée par le collectif et c'est avec cela que les habitats participatifs cherchent à renouer. Lors du confinement, la présence de relais de proximité diminue le poids ressenti par les séniors, par les parents et c'est une ressource également pour les enfants. La présence d'espaces communs différenciés permet aussi de multiples opportunités d'organisation qui allègent et soutiennent.

Le groupe régule les peurs, angoisses, ou la colère, face à la situation, au quotidien.

L'autonomie collective est réactivée dans les usages, dans l'organisation de vie, dans la gouvernance : une salle commune sert de salle de sport et de jeux pour les enfants à certains moments de la journée, d'espace de télétravail à d'autres moments avec les règles d'hygiène associées.

Pour les plus âgé.e.s le contexte du confinement en habitat participatif est vécu comme une sécurité (les plus jeunes font souvent les courses pour eux, veillent à leur santé, désinfectent les poignées de portes ou les boutons d'ascenseur, leur proposent des visioconférences quotidiennes pour maintenir le lien...), et une confirmation de leur choix initial, motivé par la volonté de pouvoir reculer (voire éviter) l'entrée en maison de retraite ou EHPAD. Leur famille (enfants-adultes) est rassurée par ce choix d'habitat.

À partir de ce qui a été observé, que pourrait-il advenir positivement ? Nous proposons de rechercher collectivement les façons d'habiter, demain, notre "monde abîmé"... Imaginons un moment ensemble que ces initiatives se multiplient massivement...

2

L'engagement politique de notre Mouvement

Les habitats participatifs s'installent sur un territoire qu'ils ont envie de préserver, et où ils affirment (avec force, parfois !) la nécessité d'autres pratiques. Dans cette période où de nouvelles aspirations émergent, le Mouvement Habitat Participatif France fait le pari que cette forme d'habitat plus résilient, plus inclusif et plus écologique va se concrétiser pour répondre à nombre d'enjeux et d'attentes... L'habitat participatif ne pourrait-il pas contribuer à faire naître des équilibres de vie en société adaptés aux défis actuels ?

Dès aujourd'hui, il faut prendre en compte les inégalités territoriales : on le sait, se loger ne coûte pas la même chose à Paris ou à Lorient. Les élu.e.s peuvent **orienter une part des nouvelles constructions** dans les villes, notamment dans les zones tendues, vers l'habitat participatif. Cette décision ne coûte rien, financièrement, aux collectivités, et représente un puissant levier pour développer ces projets. Elles peuvent fixer des **conditions particulières d'accès au foncier**, dès lors que les futurs habitant.e.s de ces opérations relèvent majoritairement des plafonds du logement social.

L'une de nos priorités est de rendre accessible l'habitat participatif au plus grand nombre, en **incitant les opérateurs sociaux** à s'associer à ces opérations, de manière plus systématique, et de proposer dans le cas des coopératives d'habitants des clauses anti-spéculatives. Pour cela il sera nécessaire d'assouplir les réglementations pour que la **mixité de revenus économiques** puisse se faire au sein d'une **même opération**. Les aides et dispositifs dont disposent les opérateurs sociaux devraient permettre un cofinancement des espaces communs et l'accompagnement des groupes en projet.

La plupart des personnes engagées dans l'habitat participatif prônent davantage un **modèle de sobriété** que de développement économique "sans fin". Les réponses apportées dans la période actuelle par les habitant.e.s sont **autant "d'économies" pour la société**, uniquement parce que les valeurs sociales déjà à l'œuvre dans ces habitats ont été activées fortement. Les personnes âgées, dites "vulnérables" en cette période, ont pu vivre de près la **solidarité intergénérationnelle**. Et pourtant **les CARSAT, dans de nombreuses régions**, se désengagent de leur soutien financier.

Prendre la mesure de notre **impact sur l'environnement** impose, dans les débats et dans les actes, la question du changement de paradigme pour les modes de vie en société. Les enjeux de la crise climatique, doublée ce jour d'une crise économique, nous "obligent". Des fonctionnements ou des modes de vie sont déjà ancrés dans les habitats participatifs. Mais bon nombre de projets ont dû "rogné" leurs ambitions environnementales dans la construction, pour des raisons économiques. A contrario, d'autres ont dépassé des normes en vigueur, en revendiquant une densité plus forte, afin de réduire l'étalement urbain. Très souvent la solution n'est pas du seul ressort des habitant.e.s : il semble indispensable aujourd'hui que **des réglementations, des aides financières ou fiscales** viennent encadrer et inciter à des modes constructifs durables.

Au-delà de leur participation dans la conception de leur projet d'habitat, des citoyen.ne.s **contribuent à construire les politiques publiques** en matière d'habitat participatif : on l'a vu dans leur participation à l'élaboration de la loi ALUR, et cela se poursuit avec des démarches de plaidoyer auprès de l'État et des collectivités, sur l'ensemble du territoire français, depuis des années... Aujourd'hui les membres de notre Mouvement veulent être **plus systématiquement présents** dans la réflexion autour des politiques du logement et de la ville et dans la co-construction de nouvelles lois, réglementations, financements visant à faciliter la mise en œuvre des opérations.

Habitat Participatif France appelle à des choix de société, des choix politiques et économiques pour **la réalisation et la construction de beaucoup plus de projets en habitats participatifs** : ceci nécessite de prendre de nouvelles orientations au sein du mouvement de l'habitat social, au sein des secteurs économiques de la construction immobilière et du logement. Habitat Participatif France invite tous les décideurs politiques, ainsi que les militants politiques et associatifs... à entrer dans la mise en œuvre d'une politique du logement où l'habitat participatif soit proposé largement à toute la population. **Il y a urgence à agir, à aller plus loin pour lever les freins empêchant un développement massif de l'habitat participatif.**





Les 6 propositions pour développer l'habitat participatif

Pour parvenir à l'ensemble de ces objectifs, Habitat Participatif France est porteur d'un plan d'action, proposé à l'ensemble des acteurs de la politique du logement. Il vise à donner à chacun le pouvoir de vivre, dans un cadre commun en protégeant notre avenir et celui des générations futures. Plus qu'un plan de relance défini en réaction à la sortie de crise, il avance six propositions visant à installer durablement l'habitat participatif dans l'offre de logement et dans un développement territorial plus solidaire et écoresponsable.

1^{ère} proposition

Fixer à 2 % la part des logements en habitat participatif

(constructions et rénovations programmées¹) qui seront réalisés sur les trois prochaines années. Habitat Participatif France souligne la nécessité de rénover le parc existant comme un axe de plus en plus essentiel de la revitalisation urbaine et rurale :

- ▶ 400 nouveaux projets d'habitat participatif représentant 6 000 logements neufs...
- ▶ 600 projets de rénovation, notamment énergétique, correspondant à la transformation d'habitats anciens en habitats participatifs, représentant 8 000 logements réhabilités dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (Cœur de ville, Cœur de Bourg, Quartiers Prioritaires de la Ville...), d'intervention sur des copropriétés dégradées, ou de revitalisation et densification d'habitat rural.

2^{ème} proposition

Impliquer les citoyens dans la gouvernance du développement territorial (ville et campagne) et de la production de logements.

L'habitat participatif doit être un axe important de mobilisation, tant des habitants disposant d'une bonne expérience de ces projets et de ce mode d'habiter, que de l'intelligence collective des citoyens qui y aspirent :

- ▶ Dans les instances de concertation consultées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme Plan Locaux de l'Habitat (PLH, PLiH), Plan Local d'Urbanisme (PLU, PLUi), Charte Promoteur...
- ▶ Dans les instances de concertation consultées lors de la mise en place des projets d'aménagement : Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- ▶ Dans les conseils de quartier installés dans le cadre des programmes nationaux mis en œuvre par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat : Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQUAD).

Pour ces projets, rendre les citoyens acteurs doit devenir une préoccupation de plus en plus importante... Cet objectif s'inscrit dans les propositions de la convention citoyenne présentée au gouvernement dans la perspective d'un plan de sortie de crise du coronavirus : rénover 20 millions de logements

"Notre ambition, est de passer d'une rénovation par petits gestes et à petits pas à une rénovation globale (toit, isolation, fenêtres, chauffage et VMC), en multipliant par trois le rythme des rénovations [...] Pour généraliser la rénovation globale, nous proposons de contraindre les propriétaires occupants et bailleurs à rénover d'une manière globale afin d'atteindre un niveau de performance énergétique A ou B (ou égal à C pour certains logements qui ne pourront pas atteindre un niveau plus élevé)".

¹ 2% du plan de relance de l'activité présenté par l'USH, proposant la production de 300 000 logements et la rénovation de 400 000 sur 3 ans. Communiqué du 15/04/2020

3^{ème} proposition

Réserver à l'habitat participatif 10 % des droits à construire ou à rénover dans les programmes des opérations d'aménagement et/ou de rénovation :

- ▶ Dès la programmation des opérations citées : ORT, OAP, ZAC, PNRU, NPNRU, PNRQUAD, Programmes Cœur de Ville et Cœur de Bourg...
- ▶ Par l'émergence d'Appels à Projet dédiés à l'Habitat Participatif, initiés par les collectivités territoriales ou leurs opérateurs, prenant en compte les spécificités de ces opérations (implication de collectifs citoyens dans la conception, la réalisation et la gestion) notamment par des procédures négociées limitant la mise en concurrence de groupes d'habitants et sortant ces lots de la logique de concours de charge foncière.
- ▶ En engageant une dizaine d'opérations d'aménagement "post-carbone" fondées sur une conception environnementale à grande échelle dans le cadre de projets urbains participatifs limitant l'artificialisation des sols, où l'habitant devient acteur aux côtés de la puissance publique à toutes les phases du projet de la conception, de la maîtrise foncière, de l'aménagement et de la gestion.

Cette proposition s'inscrit dans celles de la convention citoyenne présentée au gouvernement dans la perspective d'un plan de sortie de crise du coronavirus : surveiller de près l'artificialisation des sols grâce à l'échelon intercommunal.

Maîtriser l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain, en réfléchissant à ce qui rendrait la vie citadine mais aussi rurale plus attractive. Il s'agit de protéger la biodiversité, les forêts et les champs tout en revitalisant les centres-villes et en insérant davantage d'espaces naturels en milieu urbain. Il s'agit aussi de réduire les consommations d'énergie liées aux déplacements.

Ainsi il faudrait "interdire toute artificialisation des terres [...] tant que des réhabilitations sont possibles sur des sols déjà artificialisés", "limiter sur 2021-2030, [...] le nombre d'hectares artificialisés par commune au quart de ce qui a été artificialisé entre 2000-2020", autoriser les réquisitions de logements et de bureaux vacants, ou encore favoriser "la création de ceintures maraîchères autour des pôles urbains".

Pour mettre en œuvre les objectifs visés par ces trois propositions Habitat Participatif France formule les propositions opérationnelles suivantes :

4^{ème} proposition

Prendre en compte les spécificités de l'habitat participatif dans l'application du droit commun

- ▶ **Lever les freins au développement des projets participatifs en autopromotion**, notamment en SCIA² et en coopératives d'habitants : freins juridiques (Garantie), fiscaux (Régime de TVA), bancaires (accès aux prêts lors des cessions de parts de SCIA maintenues en jouissance) et leur permettre un accès égal aux financements (PLS, ANAH, etc.), éligibilité à l'APL pour les ménages détenant du patrimoine sous forme de parts sociales.
- ▶ **Faciliter le développement de l'habitat participatif en locatif social**, en harmonisant le principe des Pré-Cal (Commissions d'attribution préparatoires), en donnant accès aux aides à l'accession sociale aux projets réalisés en autopromotion (financement, taux de TVA, exonération de taxe foncière...), et aux prêts CDC pour financer les espaces communs de ces projets, en favorisant la programmation de projets d'habitat participatif en locatif social en quartiers prioritaires de la ville (régime dérogatoire...).
- ▶ **Diffuser et faciliter la location-accession en SCI-APP³** en harmonisant l'approche de cette forme progressive d'accession à la propriété, en la rendant éligible aux subventions ANRU quand les projets en SCI-APP sont développés en Quartier Prioritaire de la Ville.
- ▶ **Consolider les montages en coopératives d'habitants** : en adaptant le PLS au contrat coopératif (accès aux financements CDC) en leur donnant accès aux prêts Gaïa, en maintenant à 25 ans l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, en rendant éligibles à l'APL les ménages détenant du patrimoine sous forme de parts sociales, en rendant cessibles les apports en industrie.

² SCIA : Société Civile par Attribution

³ SCI-APP : Société Civile d'Accession Progressive à la Propriété



5^{ème} proposition

Mobiliser les outils de portage foncier

- ▶ **Mobiliser l'ensemble des outils territoriaux de portage foncier (EPF, EPFL,...)** pour l'acquisition de fonciers (terrains ou immeubles constructibles ou réhabilitables rapidement) à vocation de projet d'habitat participatif. Intégrer des objectifs de programmation en faveur de l'habitat participatif dans les conventions entre ces Établissements et les collectivités locales.
- ▶ **Mobiliser la solidarité dans les outils fonciers :** sensibles à la non-spéculation, les candidats à l'habitat participatif peuvent pour un grand nombre être acquis à la dissociation du bâti et du foncier proposée par les Organismes de foncier solidaire⁴, voire les Offices Foncier Libre⁵. Pour autant, le mouvement Habitat Participatif France souhaite que soient prises en compte les spécificités des différents statuts (SCIA en jouissance, coopératives d'habitants) et qu'il soit associé à la gouvernance de ces outils, afin qu'au-delà de leur seule contribution à l'économie du marché du logement, ils soient de véritables outils d'un développement urbain, citoyen, solidaire.

⁴Loi Alur de 2014, renforcée par la loi Elan de 2018 en créant le Bail Réel Solidaire

⁵Loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français, votée en première lecture à l'Assemblée le 28 novembre 2019



LE MOUVEMENT !

6^{ème} proposition

Créer un fonds dédié à l'habitat participatif

- ▶ **Abondement en subvention :** dans le cadre des programmes d'action de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (PNRU, NPNRU, PNRQUAD, Programmes Cœur de Ville et Cœur de Bourg), financement des études pré-opérationnelles et des missions d'Assistance à Maitrise d'Usage de 100 projets lancés sur la période 2020/2022.
- ▶ **Aides remboursables** sous condition de ressources pour appuyer la participation des ménages les plus modestes dans le cadre des projets à maîtrise d'ouvrage citoyens-autopromotion (SCIA & Coopératives d'habitants...).
- ▶ **Soutien à l'accession sociale en habitat participatif** (neuf et rénovation) par des primes sous condition de ressources et de territoires prioritaires, principalement dans le cadre d'OFS, pour favoriser l'accession sociale tout en pérennisant les aides publiques investies.
- ▶ **Soutien financier pour les projets en zone rurale** mettant en œuvre de nouvelles formes de coopération territoriale (matériaux bio-sourcés, habitats légers, autonomie énergétique et alimentaire, mixité fonctionnelle...).

▶ Odile Guillemot | Présidente

06 86 75 38 30 | odile.guillemot@habitatparticipatif-france.fr

▶ Ludovic Parenty | Coordinateur national

06 60 12 06 76 | ludovic.parenty@habitatparticipatif-france.fr

Habitat Participatif France regroupe des habitants, des associations d'habitants et des structures territoriales ou nationales qui oeuvrent en faveur du développement de l'habitat participatif.

Coordination de l'Action du Mouvement National de l'Habitat Participatif Habitat Participatif France

Lavoir du Buisson Saint Louis,
8 bis rue du Buisson Saint-Louis,
75010 PARIS

Siret 802 033 548 000 32

contact@habitatparticipatif-france.fr | www.habitatparticipatif-france.fr