

LE MOUVEMENT

JOURNÉE PROFESSIONNELLE

Habitat participatif et logement social

Première rencontre collectivités locales/Mouvement Hlm, en janvier dernier, qui a réuni une centaine de personnes, membres du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, représentants d'organismes Hlm et partenaires impliqués dans des démarches liées à ce type d'habitat. Au programme, restitution d'une étude portant sur 10 projets et présentation d'opérations sur l'ensemble du territoire.

«Nul doute que depuis deux ans, on note une belle avancée de l'habitat participatif en France, constate Alain Jund, tant pour les organismes que pour les élus. Il offre un intérêt évident pour ses habitants qui, par leur implication, vont impacter aussi leur environnement, leur quartier; c'est incontestablement un des éléments de transformation de nos territoires». Au-delà de la production de l'habitat participatif où cohabitent des modes de faire assez différents (coopération, accession, location-accession...), il reste l'essentiel, c'est-à-dire, donner envie aux habitants de vivre ensemble, de s'investir à long terme dans la vie du quartier, de la ville, et comme le souligne M. Jund, «de penser à plutôt construire des ponts que des murs entre ceux qui habitent».

PREMIERS ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

L'étude menée par H&TC, qui porte sur dix opérations Hlm, choisies pour leur diversité (de taille, de localisation, de types de territoire, de familles Hlm, d'avancement dans l'opération et de statut d'occupation), sera publiée au 1^{er} semestre 2017.

Quelles sont les tendances ?

- L'habitat participatif est présent sur tous les types de territoires, y compris en QPV;
- il ne déroge pas aux règles foncières (il doit correspondre à un marché);
- il doit respecter un équilibre entre montage financier, économique et taille de l'opération;
- un coût de revient sensiblement équivalent à celui du logement social classique, en accession comme en locatif;
- des acteurs-clefs pour monter une opé-



Urban Grey à Rennes, 29 appartements livrés prochainement par Habitation Familiale avec deux espaces à partager, la terrasse-jardin et un local à rez-de-chaussée.

ration. D'une part, une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou d'usage (AMU), essentielle dans l'animation et la cohésion du groupe; d'autre part, les collectivités avec qui il faut renouveler les méthodes de travail et collaborer avec des équipes dédiées; -l'habitat participatif bouscule les pratiques et compétences en maîtrise d'ouvrage et gestion locative mais aussi dans les domaines juridiques, financiers, règlementaires; l'organisme doit accepter un temps de conviction, de partage pour construire un propos, réfléchir à un processus. Ceci lui permettra de donner de la visibilité à ces opérations, en interne et en externe;

-le groupe d'habitants va souvent évoluer au fur et à mesure de l'avancement du projet et il y a nécessité d'intégrer - et d'anticiper - la venue de nouveaux habitants dans le groupe. En d'autres termes, «le train avance et ne recule pas», et les points acquis ne sont pas remis en cause;

-le groupe d'habitants n'est pas uniforme d'où la nécessité d'introduire un climat de confiance, de définir les règles du jeu: une répartition des responsabilités entre organismes et habitants, la participation aux réunions... Cette concertation passe le plus souvent par une AMO qui reste l'élément extérieur et fédérateur;

-travailler sur la vie du projet et penser à gérer les temps morts;

-ne pas oublier de préparer le schéma juridique pour la gestion ultérieure de l'opération comme, par exemple, l'association syndicale libre (ASL).

INNOVER POUR UN AUTRE HABITAT

• Pourquoi inscrire l'habitat participatif comme moyen de production abordable au sein de métropoles? Que ce soit pour celle de Nantes ou celle de Rennes, il y a la volonté d'accompagner le développement économique et démographique de la collectivité et de diversifier l'offre. À Nantes Métropole, il y a un vrai partage politique, entre les 24 communes, pour initier des projets dans lesquels les habitants peuvent s'inscrire. Une dizaine de fonciers ont été identifiés pour développer ce genre de production en lien avec les coopératives et organismes Hlm. À Rennes, la dimension «d'habitat concertatif» a été intégrée dans le nouveau PLH, en 2015, mais les démarches restent très encadrées.

• Sur les modifications apportées par ce mode de production au sein des organismes, le **Groupe des Chalets** souligne l'intérêt réel de cette «révolution culturelle» où l'essentiel concerne les pratiques des équipes de maîtrise d'ouvrage qui ont dû être révisées en termes d'économie de gestion et de production. «Il faut être vigilant sur le fait de ne pas créer un service insulaire pour gérer ce mode de production qui doit être porté véritablement par la direction». Le Groupe a mis en place la SCIAPP⁽¹⁾, société civile immobilière d'accession progressive à la propriété pour ceux qui n'ont pas accès aux crédits bancaires classiques, et notamment le PSLA. La mission de l'AMU, en tant que tiers qui sache parler aux habitants et qui connaisse l'acte de construire, est pri-

mordiale. Reste à définir les limites de sa fonction et sa rémunération.

Pour la coopérative **Habitation Familiale**, le fait d'exercer le métier de syndic depuis 50 ans, «habitue» au fait d'impliquer les habitants. Pourtant, aujourd'hui, les résidents se désintéressent de la vie de leur copropriété et c'est pourquoi il est envisagé de leur proposer une formation en vue de mieux gérer leurs biens.

Si **Est Métropole Habitat** s'est engagé dans un projet d'habitat participatif, en l'occurrence via le programme Oasis de 20 logements locatifs destinés aux seniors, c'est parce qu'il considère que c'est bien le rôle des bailleurs sociaux de concevoir et construire des modes d'habitat et d'habiter. «L'habitat participatif doit encore trouver sa place, devenir un modèle constitutif; pour ce faire, il faut le sortir d'un environnement trop expert et l'inscrire dans les politiques publiques de l'habitat».

UNE NOUVELLE APPROCHE DE L'URBANISME

Les opérations présentées au cours de l'après-midi sont la démonstration que l'habitat participatif a un rôle à jouer dans la diversification de l'offre dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et dans la promotion de la mixité sociale. Les partenariats avec les collectivités prennent plusieurs formes, sur des territoires différents (en centre-ville, en écoquartier, en zone Anru). Les opérations peuvent voir le jour à l'initiative des villes au travers d'appels à projet ou à manifestation d'intérêt auprès des habitants ou locataires en place, ou à celle de groupes d'habitants déjà constitués qui sollicitent leur collectivité. Les programmes sont souvent mixtes (locatifs, en accession) avec tout type de financement et de statut juridique.

Des points positifs ...

L'ensemble des participants s'accorde à dire, au vu des premières expériences, qu'il faut passer à un stade supérieur dans la production; faire de l'habitat participatif un modèle viable économiquement, ouvert à tous en réponse au besoin de parcours résidentiel. Par ailleurs, il est démontré, pour les opérations les plus anciennes, que ce mode d'habitat est le moyen d'expérimenter de nouveaux modes de collaboration

avec les usagers; de tester les espaces partagés; de prévenir en amont quelques problématiques courantes comme les troubles de voisinage; d'offrir une gestion moins contraignante pour le bailleur.

... et de vigilance

Sur la question de l'AMO/AMU: certains bailleurs craignent qu'externaliser cette compétence ne mobilise pas les équipes dédiées, notamment sur la question de l'usage.

Sur la question des attributions, l'habitat participatif locatif ne doit pas être un moyen de «couper la file d'attente» et de détourner la loi SRU. Les collectivités, engagées dans le RNCHP (voir encadré), n'ont demandé aucune dérogation pour attribuer ces logements qui sont soumis aux mêmes plafonds de ressources et aux mêmes règles.

Pour conclure, Alain Jund confirme que l'habitat participatif rencontre un réel engouement auprès des villes, organismes et habitants. «Il a rejoint les valeurs communes aux bailleurs sociaux et aux collectivités: placer le citoyen au cœur de la fabrication de la ville, favoriser le vivre et le faire ensemble, être accessible au plus grand nombre; il est développé dans un esprit de coopération et non de concurrence».

Si Marie-Noëlle Lienemann apprécie elle aussi le chemin parcouru, elle considère qu'il reste encore à faire pour atteindre un niveau de production significatif. Elle estime qu'il est nécessaire de transmettre des savoir-faire et des technologies; d'accompagner cette manière d'habiter en proposant de nouveaux services (économie circulaire, numérique...); de bien prendre en compte les enjeux de gestion de l'opération après sa livraison (comment assurer la relève avec la 2^e génération d'habitants?); de veiller à la bonne intégration de ces opérations dans leur quartier ou dans leur ville au risque de les voir se replier sur elles-mêmes; de déchiffrer juridiquement les questions d'attribution ... enfin, «et c'est le rôle du logement social, de faire rencontrer des habitants qui se sentent exclus du système avec ceux qui sont porteurs d'innovation». V.S.

Un cahier présentant les 10 monographies et les résultats de l'étude sera prochainement disponible.

Intervenants:

Benoît Belamy, Nantes Métropole; **Florence Beyli**, Alliade Habitat; **Martine Chanal**, Grand Lyon Métropole; **Christian Chevé**, Coopimmo; **Loïc Debray**, Ville de Bayonne; **Claire Gelain**, Aquitanis; **Patrick Craveri**, Bordeaux Métropole; **Alain Jund**, RNCHP; **Sylvie Leleu**, Ville de Lille; **Marie-Noëlle Lienemann**, Fédération des Coop'Hlm; **Pascal Masson**, Habitation Familiale; **Antoine Morin**, Rennes Métropole; **Auréline Moye**, H&TC; **Ined Robbana**, Le COL; **Elvire Tribalat**, Ville de Vitry; **Cédric Van Styvendael**, Est Métropole Habitat; **Stéphanie Verleyen-Erales**, Groupe des Chalets; **Julie Xavier-Konior**, LMH.

Animation:

Anne Chemier, USH; **Alain Kunzmann**, Ville et Communauté urbaine de Strasbourg; **Vincent Lourier**, directeur de la Fédération des Coop'Hlm.

CONTACTS: Anne Chemier, conseillère aux démarches participatives, Direction des Politiques urbaines et sociales, USH; anne.chemier@union-habitat.org - Vincent Lourier, directeur de la Fédération des Coop'Hlm; vincent.lourier@hlm.coop

(1) Voir articles dans Actualités Habitat n° 1023 et 1034.

Les acteurs

• Le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP)

Fort de trente collectivités, il vient en appui des collectivités locales souhaitant faciliter le développement de l'habitat participatif sur leur territoire. Le Réseau, créé en 2010 et présidé par Alain Jund, est à la fois une plateforme d'échanges d'expériences, un outil opérationnel pour faire de l'habitat participatif une composante des politiques publiques ainsi qu'un levier d'interpellation nationale en vue de faire évoluer la réglementation.

• Le Réseau Hlm pour l'habitat participatif

Créé à l'initiative de la Fédération des Coop'Hlm et de l'USH, le Réseau fédère plus de 70 organismes Hlm impliqués auprès des habitants et des collectivités locales pour la réussite de projets d'habitat participatif. Il vise à coproduire des méthodes de travail pour changer d'échelle et renforcer le développement de l'habitat participatif.