

L'HABITAT PARTICIPATIF



Les toits liés, Pontcharra, Isère

Pour qui, pourquoi ?



- Formation généraliste sur la gestion globale d'un projet d'habitat participatif
- A l'attention des citoyens ou groupes démarrant leurs réflexions ou démarches d'habitat participatif
- Dans le cadre d'une mallette pédagogique sur l'habitat participatif élaborée par les plateformes départementales et Regain (centre de ressources Habitat Participatif PACA et accompagnateur de projets)
- Animation dans le cadre des plateformes départementales PACA (associations citoyennes de promotion de l'habitat participatif)



Ce que nous allons voir

- Les principes et valeurs de l'habitat participatif

- Les principales caractéristiques d'un projet d'habitat participatif :
 - Localisation
 - statuts juridiques et financements
 - zoom sur le partenariat avec un bailleur social
 - zoom sur la recherche de foncier
 - mise en œuvre d'un projet d'habitat participatif

- Présentation du mouvement aujourd'hui et contacts



Objectifs de la formation

- A l'issue de la présentation vous aurez une vision claire de ce que recouvre l'habitat participatif
- Vous saurez dans les grandes lignes comment il se met en place aujourd'hui en France
- Vous aurez des infos et des contacts pour aller plus loin et vous lancer !



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...



L'habitat participatif, c'est aussi :

Un mode d'habitat pour tous

- Locataires / propriétaires
- Jeunes / familles / sénior
- Urbain / rural
- Construction / réhabilitation

Une démarche écologique

- Meilleure qualité environnementale
- Limitation de l'étalement urbain

Une convivialité et des solidarités de voisinage

- Créer des liens forts avec ses voisins
- Favoriser l'entraide et la proximité

Un équilibre entre intimité et vie collective

- Espaces privés / collectifs

Un habitat ouvert sur l'extérieur

- Participation à l'animation et à la vie sociale de leur quartier

Des économies dans le quotidien

- Maîtriser et mutualiser des coûts



Les valeurs des projets d'habitat participatif

Chaque groupe définit les valeurs prioritaires de son projet ; chaque projet est original et unique.

Ecologique

- Eco-construction
- limiter l'étalement urbain

« Vivre ensemble »

- Mixité sociale et intergénérationnelle
- Solidarités au quotidien

Politique

- Accessibilité du logement pour tous
- Refus de la spéculation immobilière

Economique

- Mutualisation de moyens
- Economies d'échelles
- Apports en nature



Un peu d'histoire

Origines

- Fin XIX^{ème} – début XX^{ème} siècle
Mouvement ouvrier : 1^{ères} sociétés coopératives d'habitat
- De l'après guerre aux années 70
Mouvement des « Castors » : auto-construction coopérative et notion d'apport-travail

Depuis les années 70

- Mouvement pour l'habitat groupé autogéré
Une centaine d'opérations entre 1970 et 2000

Renouveau depuis les années 2000

- Plus de 600 projets en cours et réalisés

Pourquoi l'habitat participatif aujourd'hui ?



■ Le constat

- Crise du logement
 - Mais aussi, une crise de société
- Face à ce constat, les citoyens se réapproprient la thématique de l'habitat

■ Une troisième voie

- Entre le logement social et la promotion immobilière

■ Un lieu idéal pour l'action citoyenne

- Création d'un acteur collectif
- Point d'appui pour la création d'initiatives ouvertes sur l'extérieur

La localisation des projets



Anagram, Villeneuve d'Asq

■ Projets ruraux

- Projets intégrant souvent des **aspects complémentaires** à l'habitat : projets agricoles, activités économiques, formations...
- Projets intégrant plus facilement qu'en ville de **l'auto-construction**

■ Projets urbains

- Projets souvent plus « lourds » techniquement (immeubles)
- Des contraintes fortes sur le **foncier**



Quels statuts juridiques ?

1. Coopératives d'habitants

- Principe : Non spéculation, accessibilité à tous et démocratie
- Propriété : collective
- Financement type : emprunt collectif

2. Société d'attribution pour projet en autopromotion (SCIA)

- Principe : mutualisation de ressources et absence de promoteur immobilier
- Financement type : emprunt individuel
- Propriété : en jouissance ou en copropriété

3. Locatif social participatif

4. Copropriété

Le financement des projets



■ Projets autosuffisants

- Le groupe, dans son ensemble, a la capacité de faire financer son projet (autofinancement, banques...)

■ Projets non-autosuffisants

- Le groupe, dans son ensemble, n'a pas les moyens de faire financer son projet
- L'alternative est d'entrer dans une logique de partenariat avec le « monde HLM »



Le partenariat avec un bailleur social

L'enjeu : proposer de l'habitat participatif pour tous !

■ De nouvelles pistes de travail intéressantes

- Création du logement locatif social participatif
- Maîtrise d'ouvrage du projet peut être gérée par le bailleur
- Intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques et dans la filière classique du logement

■ Des contraintes associées

- Obligation pour les projets d'atteindre une taille critique
- Le coût d'accès au foncier doit être compatible avec un équilibre d'opération logement social
- Nécessité d'une volonté politique locale

Zoom sur le foncier



Mascobado, Montpellier

Deux approches possibles

■ Recherche de terrains privés

- Le groupe s'organise pour trouver le foncier par lui-même
- Coût de terrain élevé dans la région
- Il faut aller vite (sur des terrains qui peuvent aussi intéresser des promoteurs)

■ Recherche de terrains publics

- Des partenariats avec des collectivités favorables à ce type de projets sont envisageables (dans des ZAC, sorties d'EPF, appel à projets...)
- Implique généralement d'intégrer une part de logement social
- Il ne faut pas être pressé (le temps de l'urbanisme n'est pas celui des groupes)

La mise en œuvre d'un projet participatif



5 grands volets

- Le groupe
- Le foncier
- Le montage juridique
- Le montage financier
- L'architecture

→ *Formations de la « mallette pédagogique »*

La mise en œuvre d'un projet participatif



Ecologis, Strasbourg

Un processus itératif

- Des volets interdépendants à mener de front

Un processus long

- Durée: 3 à 5 ans, selon les projets
- Acquisition progressive de compétences par les membres
- Vie du groupe: Evolutivité des membres, densité des phases de travail...



Où en est-on aujourd'hui ?

Très développé chez certains de nos voisins européens

En France, résurgence du mouvement depuis les années 2000

- Consacré par la loi ALUR en 2014
- 500 projets en France,
- une cinquantaine de projets en PACA

Une démarche encore pionnière en France mais...

- Freins liés au foncier et au mode de financement
- Le soutien politique tend à faciliter les choses (accès au foncier et partenariats avec les bailleurs sociaux)
- Effort de structuration d'une filière pour permettre de faire émerger les projets sous l'impulsion du mouvement citoyen

Le mouvement



Structuration du réseau

- Les plateformes départementales : porte d'entrée pour les personnes intéressées
- La Coordination Régionale PACA
- Coordin'ation Nationale des Associations de l'Habitat Participatif : joue un rôle de sensibilisation du grand public, de plaidoyer et de facilitateur

Autres réseaux nationaux

- Collectivités
- Organisme HLM
- Architectes
- RAHP
- Oasis des Colibris



Pour aller plus loin

Les modules de formation : « la mallette pédagogique »

- L'habitat participatif (présentation générale)
- Vision globale d'un projet d'habitat participatif
- Démarrer un groupe
 - Dynamique de groupe
 - Identité et organisation du groupe
- Les montages juridiques et financiers
 - Les différents montages juridiques et financiers
 - Zoom sur le montage avec un bailleur social
- La recherche de foncier
- Préparer son programme architectural

Agenda et contacts

Retrouvez sur www.habitatparticipatif-paca.org :

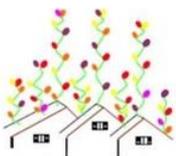
- la page web de votre plateforme départementale avec contacts et agenda
- adhérez, recevez la newsletter départementale et régionale
- petites annonces, outil de mise en lien, fiches résumé des formations...

Association

ECOhabitons 04

04> Ecohabitons 04

ecohabitons04@gmail.com



05> Graines de Toits 05

grainesdetoits@gmail.com



06> Ecohabitons 06

contact@ecohabitons06.fr



13> Habitons Groupés 13

contact@hg13.fr



83> Ecohabitons 83

maltae2@gmail.com

H. P. 83 Est Varois

info@habitatparticipatif-var.net



84> Ecohabiter 84

ecohabitervacluse@gmail.com



MERCI POUR VOTRE ATTENTION



Habiterre, Diois