



CONSULTATION « ORIENTATIONS POUR LA POLITIQUE DU LOGEMENT »

CONTRIBUTION DU RESEAU NATIONAL DES COLLECTIVITES POUR L'HABITAT PARTICIPATIF

Conformément à nos échanges lors de la rencontre du 4 septembre 2017 entre la délégation du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP) et Mme Mancret-Taylor, directrice adjointe du cabinet de M. Mézard, vous trouverez ci-joint notre contribution dédiée à l'habitat participatif. Cette dernière est destinée à alimenter la consultation nationale sur le logement. Nos territoires ont un besoin vital d'initiatives citoyennes démontrant qu'une nouvelle façon d'habiter son logement et son quartier est possible. Le soutien à l'innovation sociale favorise l'élaboration de réponses nouvelles à des besoins sociaux émergents ou mal satisfaits.

1. HABITAT PARTICIPATIF : DEFINITION ET ENJEUX

1.1 Définition de l'habitat participatif

La loi définit l'habitat participatif comme « (...) *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. (...) [II] favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants* » (Art. L. 200-1. Chapitre VI – Article 47).

Trois grandes familles d'opérations sont reconnues dans la loi, la production de logements pouvant être privée, mixte ou sociale : **l'autopromotion, la coopérative d'habitants, et l'habitat social.**

1.2 Principales spécificités

Les sociétés d'habitat participatif se caractérisent par l'implication des habitants dans la conception, la production et la gestion de leur cadre de vie, avec un engagement fort dans la mutualisation d'espaces et l'ouverture sur la vie de quartier. Il constitue donc une alternative aux pratiques classiques de la promotion privée et du logement social tant dans la conception que dans sa gestion : ce sont sans doute là deux spécificités intéressantes dans une optique de réflexions en matière de politiques du logement. Ce mode citoyen et collectif de production du logement comporte des enseignements utiles à plusieurs des axes identifiés dans la consultation nationale.

2. LES ENJEUX DE L'HABITAT PARTICIPATIF POUR NOS TERRITOIRES

Les projets des groupes d'habitants sont fondés sur des valeurs comme la non-spéculation, la solidarité, la mixité sociale et intergénérationnelle, l'habitat sain et écologique et enfin la mutualisation d'espaces et de ressources. L'habitat participatif est donc porteur d'innovations tant sur le plan social et de la gouvernance, que sur le plan environnemental et architectural. Parce qu'il apporte de véritables leviers d'innovations

l'habitat participatif concourt à une approche renouvelée de la conception, de la production et de la gestion du logement en faveur :

- du droit au logement pour tous ;
- du lien social comme levier essentiel du vivre ensemble et de la mixité sociale ;
- de l'implication citoyenne dans la transformation de nos territoires ;
- de la ville durable et de l'économie sociale et solidaire.

Les collectivités locales engagées dans le RNCHP soutiennent l'émergence d'une diversité de modèles adaptés aux contextes et aux enjeux locaux afin qu'une véritable mixité sociale puisse y prendre corps. Si l'habitat participatif demeure encore modeste en termes de volumes d'opérations, il émerge partout sur le territoire. En s'inscrivant dans les politiques de droit commun, il constitue un enjeu de société important à considérer pour les pouvoirs publics

3. L'habitat participatif au regard des axes identifiés dans la consultation nationale

1. Créer une politique de l'offre dans les zones tendues pour répondre à un besoin territorialisé important des ménages

L'habitat participatif met les besoins des habitants au cœur de projets qui peuvent être des supports de mixité sociale à plusieurs échelles :

- à l'échelle d'un quartier, en développant par exemple de l'accession sociale ou du locatif social dans les quartiers centraux
- à l'échelle d'une opération, grâce à la diversité des typologies (grands et petits logements) et à la mixité des statuts d'occupation (accédants à la propriété, locataires)

2. Favoriser une politique de la demande dans les zones détendues et les centres de villes moyennes

Dans les secteurs plus péri-urbains ou ruraux, l'habitat participatif constitue également un outil précieux de revitalisation du tissu local et des centres anciens, notamment par la mixité fonctionnelle qui caractérise les opérations. En participant à la reconstitution du tissu social, ils contribuent ainsi activement à favoriser le vivre-ensemble et la solidarité (partage d'équipements, création de jardins partagés, auto-partage...) et à redynamiser le quartier et son attractivité.

3. Promouvoir la transition énergétique et numérique pour les territoires en ciblant tout particulièrement les ménages modestes

Les habitants des projets d'habitat participatif sont particulièrement attentifs au volet environnemental : ils favorisent le choix de matériaux sains de construction, vont au-delà de la réglementation thermique, etc. Grâce à cette attention, les porteurs de ces projets jouent indirectement un rôle d'aiguillon pour les opérateurs traditionnels : ils les amènent à prendre en compte de nouvelles attentes et à privilégier - dans la mesure de leurs moyens - les matériaux sains et la performance énergétique. Cela permet ainsi de « diffuser » auprès d'un public plus large, y compris les ménages les plus modestes.

4. Optimiser l'occupation des logements (parc social et privé) pour favoriser la mixité et la mobilité

La mobilisation active de bailleurs sociaux, tant sur des projets locatifs qu'en accession, contribue à ouvrir ce mode de faire au plus nombre. En parallèle, il offre des perspectives et alternatives intéressantes sur les questions et enjeux de gestion dans le logement social. Enfin, la perspective de projets d'habitat participatif portés par des bailleurs sociaux pourrait constituer un facteur / outil de mobilité au sein de leurs parcs en offrant une alternative fédératrice pour les ménages concernés.

4. FREINS RESTANT A LEVER ET PERSPECTIVES

Depuis 2012, l'Etat a fortement contribué à renforcer la dynamique partenariale qui liait déjà plusieurs acteurs engagés sur ces projets (associations, collectivités locales, professionnels, chercheurs...). Au-delà, l'Etat a permis de réunir autour de la table d'autres partenaires clés avec qui il est important de poursuivre le travail (services de l'Etat, banquiers, fondations, notaires, ordre des architectes...). Tout l'enjeu est désormais de poursuivre le développement des projets, en faisant connaître la démarche et en mobilisant l'ensemble des acteurs.

4.1 Freins

Ainsi, pour rendre complètement opérationnel le dispositif prévu par la loi ALUR, plusieurs éléments restent à finaliser à savoir :

- La publication de l'arrêté complétant l'opérationnalité du décret relatif à la *garantie financière* et la poursuite des échanges avec la Caisse des dépôts et Consignations sur ce sujet
- La publication du *décret apport en travail ou apport en industrie* [qui doit venir préciser la manière dont la participation des habitants à la construction du bâtiment permet une acquisition de parts dans une société]
- La transmission d'une circulaire ministérielle à l'attention des administrations déconcentrées pour acculturer les fonctionnaires de l'Etat à l'Habitat Participatif dans les territoires. De nombreux retours terrains font état d'une divergence d'interprétations selon les acteurs et les territoires. Cette circulaire constituerait un appui déterminant pour légitimer ce nouveau mode de production du logement.

4.2 Perspective : poursuivre la stratégie de développement et d'accompagnement de l'habitat participatif

Enfin, et pour répondre aux enjeux de l'Habitat participatif de manière constructive, le RNCHP souhaite poursuivre le travail collaboratif engagé via la reconduction d'un temps fort national annuel afin de renforcer les coopérations engagées avec l'ensemble des acteurs clés (Cf. rencontres nationales au Ministère en octobre 2015 et mars 2017, rencontres nationales à Strasbourg en juin 2016).

CONTACTS

Alain JUND

Président du réseau national
Adjoint au Maire de Strasbourg,
en charge de l'urbanisme

alain.jund@strasbourg.eu

Tél. : 03.88.60.99.51

Frédérique WIKRZAK

Coordinatrice technique du réseau
national fwikrzak@mairie-lille.fr
T: 03.20.49.51.94 M: 06.24.40.29.06

Pierre ZIMMERMANN

Référent dossiers nationaux
pierre.zimmermann@strasbourg.eu
T : 03.68.98.64.18 M : 06.47.75.75.37