

## Compte-rendu du GTLU du 12 décembre 2016 « L'habitat participatif »

### ***Etaient présents :***

- Philippe Bouchardeau, ADIL 26
- Frédérique Bompard CAUE 26
- Michèle Frémaux, CAUE 26
- Christelle le Boulanger, ville de Bourg-les-Valence
- Serge Roure, VRSRA
- Jean Patrick Bouvard, CC Pays du Royans
- Philippe Chareyron, Soliha 26
- Claire Cosserat, VRSRA
- Catherine Varin, CC-PDA
- Sarah Gagnard, CC de la Raye
- Manon Rozat, CC Hermitage Tournonais,
- Isabelle Vincent, CC Val de Drôme
- Nicolas Antoine, PNR du Vercors
- Jean Patrick Bouvard, CCP Royans
- Marie-Anne Deshayes, Ville de Romans
- Etienne Follea, Ville de Romans
- Jean-Pierre Cardi, commune de Peyrins
- Laurence Rocher, Conseil dép. 26
- Agnès Courbon, commune de Burdignes
- Gérald Piollet, commune de Vinsobres
- Claude Somaccino, commune de Vinsobres
- Madeleine Vallot, commune de Vinsobres
- Marie Lecoq, EPORA
- Sandrine Debard, ABS 26/07
- Hervé Blaise, CAPEB Drôme
- Vanessa Yenice, CAPEB Drôme
- Fabrice Larue, HPR
- Jérôme Laire, Pluralis-Isalis
- Francisco Vivo, OPH Valence
- Robert Pleynet, CAUE 26
- Jean Pierre Allègre, CAUE 26
- Céline Roland, CAUE 26
- Perrine Juvin, CAUE 26
- Laurence patois-Bebel, CAUE 26
- Sandrine Morel, CAUE 26
- Anne-Laure Julian, CAUE 26
- Frédéric Poudevigne, CAUE 26
- Hélène Mayot, CAUE 26
- Christine Coignet, CAUE 26
- Hélène Page, CAUE 07
- Myriam Vauthier, CAUE 07
- Caroline Charvier, Maison des architectes de la Drôme
- Dominique Giral, Ecoravie
- Jean-Michel Elzéard, OCRE
- Martin Drescher, architecte
- Françoise Pointage, le Champ des Ors Romans
- Chantal Tabarin, le Champ des Ors Romans
- Philippe Heitz, éco-hameau Burdignes
- Flavien Guérimand, ADIL Observation

### ***Etaient excusés :***

- Jean Luc Piolet, Groupement Habitat Faventines
- Pascale Olier, Conseil départ.26
- Jacques Ebel ADIL 26
- Lise Paillisse DAH
- Olivier Baudy, Scot Rovaltain
- Sihème Boumrah, Conseil départ.26
- Jacques Bourquin, DDT
- Jocelyne Brosse, CDC
- Hélène Hauvillier, Architecte

Nota : le dossier est remis aux participants, l'ensemble des éléments présentés lors du groupe technique sont téléchargeables sur le site de l'Adil 26—mission d'observation de l'habitat :

<http://adilobs.dromenet.org/>

## Annonces

### ▪ Prochains GTLU

Le prochain GTLU aura lieu le 23 mars 2017 sur les thèmes suivants :

- Pour le CAUE :
  - un guide méthodologique : sport de nature et planification,
- Pour l'ADIL deux thèmes sont envisagés :
  - Les nouvelles données infra communales : les transactions immobilières et foncières (base DVF), l'observatoire agréé des loyers, les copropriétés (MAJIC, AVIZON...)
  - les plans de gestion partenariale de la demande HLM—point d'avancement et échange sur les pratiques, en lien avec les services de l'état (DDCS) et les organismes HLM,

D'autres sujets sont à l'étude pour les GTLU de l'année 2017 :

- la planification énergétique territoriale,
- l'état d'avancement des programmes locaux de l'habitat dans la Drôme.

### ▪ Annonces de l'ADIL

#### ***Évolution du barème de participation à la mission d'observation***

Cette évolution actée lors du précédent comité de pilotage de la mission d'observation permettra un rééquilibrage entre les participations départementales de la Drôme et de l'Ardèche et celles des autres partenaires, notamment des EPCI.

#### ***Mise en place d'une enquête sur les logements communaux***

Le parc de logements communaux est dans son ensemble mal connu. Des questions se posent sur sa qualité, la réalité du besoin et de la demande, la capacité de gestion des petites collectivités, le risque de vacance, la surface financière réduite. Ces interrogations peuvent conduire à certaines réticences, notamment des financeurs.

Pour autant, ce parc de logements constitue une offre de logements importante au plan qualitatif comme quantitatif, notamment dans les bourgs ruraux et les petites communes où les opérateurs du logement social interviennent difficilement pour des opérations de petite taille éloignées de leur centre de gestion.

Devant l'intérêt des collectivités à mieux connaître ce parc de logements dans les communes, la mission d'observation de l'ADIL 26 en collaboration avec les territoires et les départements organise une enquête en collaboration avec les EPCI dans le but de quantifier et de qualifier les logements communaux des communes de la Drôme et de l'Ardèche.

Dans un premier temps, cette étude prendra la forme d'un questionnaire transmis aux structures intercommunales qui en assureront la diffusion auprès de leurs communes. Le retour des questionnaires est programmé pour mars 2017. Dans un deuxième temps, une restitution de l'exploitation des données recueillies sera réalisée aux échelles départementales et des structures intercommunales.

De plus l'ADIL propose une formation aux agents des collectivités sur les aspects juridique de la gestion locative des logements communaux.

# L'habitat participatif, un moyen d'action

## ▪ Un concept

Le terme d'habitat participatif recouvre une pluralité d'initiatives d'origines variées dont la caractéristique commune est de faire de l'habitant, participant à un collectif, « l'acteur » de son habitat. Il peut s'agir d'un habitat neuf ou existant dont la conception et la gestion font l'objet d'un processus de participation de ses habitants et qui offre des espaces de vie collective dits « espaces partagés ».

Les projets de ce type se développent en France et notamment dans la région Rhône-Alpes qui est la plus dynamique pour le développement de l'habitat participatif. On comptabilise aujourd'hui en France environ 200 à 300 projets à différents stades d'avancements, soit un potentiel de près de 3000 logements.

## ▪ Une nouvelle forme d'habitat

Pour se loger, on peut louer ou acheter sa maison ou son appartement, on peut aussi prendre part à un groupe d'**habitat participatif**. Cette nouvelle forme d'habitat mêlant la solidarité de voisinage avec le partage d'un espace commun, tout en maîtrisant les coûts, permet une certaine densité de logements conférant une nouvelle attractivité au collectif. Ainsi, habitat participatif représente une alternative au lotissement et à la maison individuelle. En plus de la forme du bâti, cette nouvelle forme d'habitat répond à d'autres enjeux comme ceux de l'environnement, de la création d'activité, et(ou) de l'accompagnement du handicap.

Pourquoi agir avec l'habitat participatif ?, Anne le Guillou, consultant au sein de Hysope

## ▪ La loi ALUR, une définition et un statut juridique pour l'habitat participatif

### ***Une démarche citoyenne non spéculative***

A défaut de faciliter la création de cette forme d'habitat, la loi la reconnaît notamment en créant les sociétés d'habitat participatif et en interdisant la spéculation immobilière. Une des principales avancées de la loi est d'aussi permettre à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales pour construire ou acquérir et gérer leur logement et des espaces communs. La plupart des décrets d'application est aujourd'hui parue. Le cadre juridique spécifique ainsi créé permet de « rassurer » banques et assurances.

### ***La société coopérative d'habitants : locataire et propriétaire***

La société coopérative d'habitants est la plus à même de satisfaire au concept d'habitat participatif. Elle a pour objet de fournir aux associés la jouissance de logements et d'espaces partagés. Le financement de la société est assuré par les apports des associés. Une fraction de ces apports correspond à la jouissance du logement, une fraction à l'acquisition des parts et un supplément pour les charges communes et la constitution de provision. Un contrat coopératif est conclu entre la société coopérative d'habitants et chaque associé. Un dispositif anti-spéculatif est prévu et les sorties de la société sont encadrées afin de sécuriser l'équilibre financier de la structure.

Un cadre juridique en évolution, Bernard Taddéi, juriste de l'ADIL 26

## **Ecoravie : un projet de « vivre ensemble »**

### ▪ **Les Ecoravissants, un groupe intergénérationnel et solidaire**

Le groupe Ecoravie s'est constitué à Dieulefit autour d'une réflexion particulière sur l'adaptation du logement en fonction de l'évolution des besoins des habitants tout au long du parcours de vie. Ainsi les Ecoravissants âgés de 0 à plus de 80 ans trouvent leur place.

Animé par le concept suivant : « j'habite un logement qui répond à mes besoins et je paye à la hauteur de mes moyens », le groupe a poussé au maximum la solidarité en voulant calculer la participation des habitants en fonction des ressources du ménage et non la taille du logement notamment pour permettre aux jeunes familles d'intégrer le groupe.

### ▪ **Une gouvernance partagée qui prend du temps**

Depuis plus de 9 ans le groupe travaille à l'élaboration de son projet d'habitat participatif. La gouvernance partagée « une personne égale une voix » leur a permis de passer du consensus au consentement, étape essentielle à la durabilité du groupe. Encore aujourd'hui l'Université Du Nous (UDN) spécialisée dans l'accompagnement des organisations pour réinventer le « faire ensemble », les accompagne dans la mise en place de leur gouvernance notamment pour la gestion des conflits.

Au dire de Dominique Giral « Ecoravissant », cette nouvelle démarche de gouvernance s'apparente à « une vraie psychanalyse » avec « de véritables moments d'amour » où chacun s'exprime et participe au vivre ensemble. Centré sur l'humain cette aventure requiert une préparation personnelle et une réelle motivation.

Le projet prend et nécessite du temps et de l'énergie. L'investissement demandé peut devenir épuisant. Autre écueil du projet, la mixité sociale initialement recherchée n'est dans les faits pas atteinte.

### ▪ **L'architecture de l'habitat participatif :**

#### ***Entre approche anonyme et personnalisée***

L'habitat participatif pose un problème d'échelle car il faut penser individuel pour produire collectif. Chacun a besoin de se projeter dans son appartement, alors que l'histoire longue du projet montre que ce ne sont pas ceux qui ont travaillé à la conception du projet qui vont habiter les logements.

Cette problématique d'échelle nécessite un changement de méthodologie de conception (comment faire du sur-mesure individuel avec une maîtrise d'ouvrage collective ?) et de procédé constructif (comment trouver une forme d'habitat répondant aux besoins de 20 personnes tout en respectant des contraintes environnementales et de coût ?).

Le logement est rationalisé avec la définition des espaces immuables par exemple comme les pièces humides et des espaces transformables. Ainsi est générée une multitude de variantes permettant une diversité et une flexibilité de l'habitat tout en maîtrisant les coûts.

L'expérience d'Ecoravie témoigne de l'importance de la coordination entre maîtrise d'ouvrage, assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, afin d'assurer cohérence et suivi des principes de vie recherchés.

## ***Zéro achat d'énergie***

La conception de l'habitat participatif par sa genèse au sein d'un groupe doit répondre à une philosophie partagée et non aux attentes d'un commanditaire unique et figé. Pour Ecoravie la philosophie retenue est la suivante :

- Tenir le pari de ne pas acheter d'énergie pour le chauffage du logement et l'eau chaude.
- Choisir un mode de chauffage à retour d'énergie grise positif, c'est-à-dire un mode de chauffage dont le coût énergétique de production est compensé par son utilisation dans le temps.

Ainsi, le chauffage au bois est écarté au profit du photovoltaïque. En faisant ce choix les Ecoravissants acceptent de ne pas avoir toujours de l'eau chaude ou de l'électricité.

ECORAVIE à Dieulefit, Dominique Giral, habitant et maître d'ouvrage,

Martin Drescher, architecte, Jean-Marie Elzéard Assistant à Maitrise d'Ouvrage

## **Pluralis-Procivis : quand un bailleur participe**

D'une manière générale, les bailleurs sociaux peuvent se retrouver dans la philosophie du logement participatif : une conception du logement par les habitants pour une redéfinition du habiter ensemble.

Pluralis, fort de son expérience dans deux projets datant des années 70, collabore à la création d'habitats participatifs pour répondre aux enjeux suivants :

### ▪ **Pour la qualité d'usage**

L'exemple de l'Arche Jean Vanier à Meylan, qui mixte des logements pour personnes handicapées avec des logements pour les personnes accompagnantes ou la famille et des espaces communs. 20 personnes sont accueillies.

### ▪ **Pour la professionnalisation des jeunes**

A Bourgoin-Jailleu, un projet d'habitat participatif, par et pour les jeunes en situation de logement précaire est mené conjointement avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage des Compagnons bâtisseurs. Ce projet n'a pas pu aboutir malgré le double objectif, logement et formation des jeunes.

### ▪ **Pour la mixité sociale**

Sur le projet de Beauvert à Grenoble, Pluralis a été directement sollicité par un collectif à la recherche d'une maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de logements participatifs mixant locatif social, accession sociale et logement solidaire, ainsi que pour la réalisation d'espaces collectifs. A noter que l'attribution des logements est proposée par le regroupement d'habitants dont les ressources sont en dessous des plafonds sociaux, sans passer par une commission d'attribution du logement social classique.

### ▪ **Des difficultés persistent**

La participation des organismes HLM à l'élaboration des projets d'habitats participatifs apparaît légitime. Mais des freins existent au développement à plus grande échelle de ces opérations. Ces dernières se situent encore au niveau de l'expérimentation, nécessitant des négociations et des soutiens locaux ainsi que des montages financiers complexes.

*Jérôme Laire, Pluralis (Isère)*

## Quel partenariat pour développer l'habitat participatif ?

### ▪ **La collectivité : Initiatrice, facilitatrice, accompagnante ?**

La commune de par sa maîtrise du foncier peut devenir un acteur de la promotion de l'habitat participatif notamment en incorporant cette forme d'habitat aux documents de planification comme les PLU ou les PLH. Les exemples des communes de Burdignes et Vinsobres en témoignent.

- Dans le cas de Burdignes (42), la commune a joué le rôle d'initiateur du projet d'habitat participatif en facilitant l'accès au foncier sous condition d'une adhésion à une association syndicale en charge de la gestion de l'espace commun. Cette démarche commune entre la municipalité, les habitants et les candidats est menée depuis 6 ans. Le collectif reste à bâtir.
- Vinsobres souhaite vendre du terrain pour la réalisation d'un projet d'habitat participatif dans le but de maîtriser l'urbanisme et pour attirer des jeunes couples en proposant des logements plus abordables. La commune est consciente de la temporalité de la démarche ; c'est pourquoi elle souhaite mener en parallèle la révision de son PLU.

D'autres communes ou communautés de communes souhaitent s'investir dans des démarches d'habitat participatif ; cependant des points d'interrogations subsistent.

### ▪ **Comment intégrer cette forme d'habitat aux documents d'urbanisme et de planification ?**

A l'échelle intercommunale le PLH peut intégrer des actions en faveur de l'habitat participatif en aidant financièrement de tels projets ou en mettant à disposition une ingénierie capable d'accompagner les groupes d'habitants dans la création du projet d'habitat. A l'occasion de la révision de leur PLU, les communes peuvent réserver du foncier à l'accueil d'un projet d'habitat participatif : en facilitant l'acquisition foncière sous condition de la réalisation d'un espace partagé. Dans le cas de terrains appartenant déjà à la collectivité, le bail emphytéotique est une solution pour les projets d'habitats participatifs en mettant à disposition un terrain en échange de son usage.

### ▪ **Comment gérer la temporalité de tels projets ?**

La gestation d'un projet d'habitat participatif nécessite du temps. Nous ne sommes pas sur les mêmes temporalités que la promotion immobilière classique. Derrière le concept d'habitat participatif, il faut voir l'enjeu fort de fabriquer un habitat nouveau et durable.

### ▪ **Comment favoriser la mixité ou intégrer des enjeux intergénérationnels ou d'accompagnement du handicap ?**

C'est le groupe qui définit son habitat et donc les personnes qu'il souhaite accueillir. La mixité est souvent recherchée. Pour Ecoravie, le double objectif de partage intergénérationnel et de respect de l'environnement est atteint ; en revanche, la mixité sociale n'est pas acquise. La procédure d'intégration des nouveaux habitants est auto-sélective de par la motivation qu'elle requiert.

Pour le projet du « Champ des ors », le groupe de futurs habitants est composé de plusieurs familles et de personnes seules, d'âges très variés. L'intégration de personnes handicapées au projet est recherchée, de même que l'accueil de jeunes couples avec enfant.

### ▪ **Quel lien avec l'emploi et la création d'activités locales ?**

Les projets d'habitat participatif, en plus d'intégrer de nouveaux habitants à une commune, créent souvent de l'activité. La difficulté pour la collectivité est d'encourager cette dynamique sans entraîner de déséquilibres.

### ▪ **Quel rôle pour les bailleurs sociaux ?**

Lorsqu'ils ne sont pas eux-mêmes à l'origine de la constitution du groupe pour répondre aux attentes de leurs locataires ou autres candidats en matière de parcours résidentiels, ils peuvent être sollicités par une collectivité locale qui va faire appel à eux en poursuivant un objectif de diversité sociale.

Ils peuvent aussi être directement sollicités par un collectif d'habitants à la recherche d'une maîtrise d'ouvrage ou d'aide à la diversification de la composition sociale du groupe. Pour cela le collectif doit afficher des valeurs de solidarité en accord avec celles du bailleur social.

La rigidité réglementaire du dispositif fixant les loyers en fonction du mode de financement et de la taille du logement chez les bailleurs rend impossible le fonctionnement du loyer participatif (loyer fixé en fonction des ressources du ménage).

Pour chaque projet de logements participatifs, Pluralis ajuste le montage de l'opération pour être le plus flexible.

### ▪ **Une structure juridique et un montage financier encore compliqués**

La loi ALUR reconnaît juridiquement les sociétés coopératives d'habitants mais n'en facilite pas la création ni le montage financier. Les banques restent frileuses vis-à-vis de ces projets. Les bailleurs sociaux associés au collectif d'habitants en tant que personne morale peuvent sécuriser les banques et rendre financièrement possible un projet. Les investisseurs solidaires peuvent contribuer financièrement de manière non négligeable. Pour le projet d'Ecoravie sur un budget de 4,6 millions d'euros, ils apportent 800 000€. La CARSAT et le RSI soutiennent également le projet.

L'argent collecté mensuellement sert à épargner et à payer le loyer et les charges. La répartition entre ses différents segments et entre les habitants est définie par la charte du collectif d'habitants. Ainsi à Ecoravie, pour un même appartement on peut avoir un apport différent en fonction des ressources de l'habitant.

### ▪ **Un besoin en ingénierie**

Le montage de projet d'habitat participatif demande un niveau élevé d'implication personnelle et une diversité de compétences notamment pour sa gouvernance et son élaboration. Le groupe peut posséder cette compétence en interne mais les collectivités intercommunales et les bailleurs peuvent également s'associer pour proposer une ingénierie favorable au développement de ces projets.