



Compte-rendu de la journée de formation « Habitat Solidaire, des collectivités locales à l'œuvre » Le 13 février 2013 à Angers

Résumé des échanges

Retrouvez l'intégralité ci-dessous

Accueillis à Angers par Frédéric Béatse, maire d'Angers et vice-président en charge de l'ESS à Angers Loire Métropole, une trentaine de participants ont échangé le 13 février sur l'implication possible des collectivités pour accompagner les initiatives citoyennes dans le domaine de l'habitat.

Anne Guillou, chargée de mission "Économie sociale et solidaire" auprès du directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), a souligné l'intérêt porté par la Ministre du Logement aux approches d'habitat participatif, porteuses d'innovation sociale, et présenté la démarche de concertation engagée dans le cadre de la future loi, dont les conclusions seront présentées fin mars.

Antoine Morin, responsable du service aménagement de la ville de Rennes et représentant du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif, a présenté ce réseau et l'engagement de la ville de Rennes en faveur de l'habitat participatif.

Frédéric Béatse, Maire d'Angers, a présenté la situation angevine, particulièrement favorable à l'habitat participatif et plus globalement à l'économie sociale. Pour lui, le soutien aux dynamiques d'habitat participatif permet de lutter contre un des fléaux de la vie urbaine : l'isolement. L'habitat n'est plus un lieu de repli sur soi, il est un lieu de partage, d'ouverture, un espace de confiance. Les projets d'habitat participatif s'ancrent ainsi durablement dans la vie du quartier, de la ville.

La parole était donnée également aux différentes initiatives présentes (Habitat Différent, Regain d'Anjou, Régie de Quartier d'Angers, Parasol, Ecoquartier les Prés et les Compagnons Bâisseurs), qui ont illustré la grande diversité des démarches d'habitat solidaire et la nécessaire souplesse et transversalité dont doit faire preuve une collectivité pour soutenir ces projets.

Annie Berger, administratrice du bailleur Caen Habitat, a présenté l'engagement croissant des OHLM dans des démarches participatives pour la gestion de leur patrimoine, une approche indispensable pour un vivre ensemble plus harmonieux et une meilleure qualité de vie. Cet engagement est important également pour les habitants qui souhaitent démocratiser ces projets, et s'appuyer sur les compétences des OHLM en maîtrise d'ouvrage. Elle a illustré ces propos par l'action menée par Caen Habitat.

Introduction de Christiane Bouchart, Présidente du RTES



Remerciements à Angers et Angers Loire Métropole pour leur accueil. Le territoire angevin est particulièrement dynamique dans le domaine, comme nous le verrons au travers d'initiatives présentes aujourd'hui et avec l'intervention de Frédéric Béatse, maire d'Angers et vice-président d'Angers Loire Métropole.

Le RTES vient de fêter ses 10 ans, et a atteint les 100 adhérents, parmi lesquels Angers Loire Métropole depuis presque 2 ans. Parmi les thèmes de travail, le RTES s'est penché depuis un peu plus d'un an sur les questions d'habitat solidaire, sous l'impulsion notamment d'Annie Berger, membre du bureau du RTES, qui a beaucoup plaidé pour que le réseau s'intéresse aux liens entre les approches d'habitat participatif, solidaire et l'ESS.

Après la réalisation d'un article consacré aux initiatives coopératives et solidaires dans l'habitat l'an dernier, l'organisation d'une table ronde sur ce thème lors de la 1ère rencontre nationale des collectivités autour de l'ESS, le RTES a décidé d'organiser cette journée de partage d'expériences. Il s'agit notamment de voir comment les collectivités peuvent favoriser une approche participative et coopérative, qui peut et doit concerner tous les milieux sociaux.

Les collectivités sont de plus en plus nombreuses à accompagner ou à s'intéresser aux démarches d'habitat coopératif et participatif ou aux démarches d'auto-réhabilitation accompagnée. Mais si le logement est au cœur des priorités de nombre de collectivités, les liens entre les politiques de logement et les politiques d'ESS ne sont pas toujours naturels.

Ces questions sont donc d'actualité, et ce d'autant plus que la politique nationale d'habitat affirme aujourd'hui l'importance des expérimentations citoyennes et des initiatives locales. Nous avons le plaisir d'accueillir pour cette journée Anne Guillou, de la Direction Générale de l'aménagement, du logement et de la nature, qui nous présentera les orientations récentes de l'Etat dans le domaine.

Nous aurons ensuite une intervention d'Antoine Morin, responsable du service des opérations d'aménagement de la Ville de Rennes, qui nous présentera les enjeux et les modalités d'implication des collectivités locales, au travers notamment de l'expérience du réseau des collectivités locales pour l'habitat participatif.

Une table ronde sera ensuite consacrée aux expériences angevines, avec la présentation de plusieurs expériences d'habitat intergénérationnel, de collectif d'habitants, d'auto-réhabilitation accompagnée.

Après la pause déjeuner, les échanges se poursuivront, avec des témoignages notamment de Parasol, PARTiciper pour un hABitat SOLidaire, association rennaise extrêmement dynamique que les autres territoires envient, des Compagnons Bâisseurs, et un témoignage d'Annie Berger, élue à Caen et administratrice de Caen Habitat, sur la mobilisation possible des organismes HLM.

Je vous souhaite d'excellents travaux.

Présentation d'Anne Guillou
Chargée de mission "Économie sociale et solidaire" auprès du directeur général de
l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)



© Ministère de l'égalité des territoires et du logement

1. Pourquoi développer l'habitat participatif ? Pourquoi l'Etat s'engage dans le développement de l'habitat participatif ?

C'est une troisième voie pour la production de logement, encore embryonnaire à ce stade mais avec un fort potentiel de développement. C'est une alternative à la promotion privée et aux organismes HLM (*NDLR : OHLM dans le texte*). L'autopromotion est gérée directement par les habitants, regroupés, pour faire en sorte que le logement réponde à leurs besoins et leurs aspirations.

L'autopromotion est une innovation sociale car :

- permet de réduire le coût sur une qualité donnée (coût d'achat)
- prend en compte les besoins, notamment en matière de développement durable (économie d'énergie, gestion de l'eau, commodités, ...)
- c'est un mode d'habitat plus solidaire que dans l'habitat traditionnel, avec de vrais espaces communs, du partage, une mixité sociale, qui permet une solidarité plus active (par ex avec les personnes âgées),...
- c'est une autre façon de voir le logement : il devient un bien d'usage, à coût maîtrisé et pas seulement un bien immobilier.

De leur côté, les coopératives d'habitants ont un vrai potentiel de développement : 20 projets se sont réalisés ces dernières années, 50 sont en cours et plus de 100 en information (repérés par les acteurs). C'est un concept très répandu déjà à l'étranger, notamment en Allemagne et en Suisse (5% du parc immobilier et entre 15 et 20% des parts de marché immobilier).

Il y a un vrai intérêt à démocratiser le processus.

2. La démarche de concertation nationale

La ministre en charge du logement a souhaité lancer une démarche de réflexion et de concertation. Objectifs : trouver un statut juridique pour l'habitat participatif, qui s'inscrirait dans la loi cadre sur le logement qui sera présentée fin du premier semestre en conseil des ministres.

La loi vise à lever les freins aux dynamiques actuelles pour les consolider et les sécuriser, pour trouver un modèle économique solide et à terme démocratiser l'habitat participatif.

Cette démarche de concertation a été lancée en novembre avec les différents réseaux et acteurs du secteur, les professionnels, les OHLM, les assureurs, les notaires, les collectivités... .

4 ateliers de travail ont été organisés autour de 4 thèmes: la sécurisation des montages juridiques, la démocratisation de l'habitat participatif, l'inscription de l'habitat dans les politiques publiques et les questionnements et les propositions.

Les conclusions seront présentées fin mars. Le projet de loi sur l'urbanisme et le logement sera déposé au Parlement au début de l'automne.

3. Bilan des travaux et questionnements

La concertation n'est pas finie et la conclusion n'est pas rendue mais plusieurs points font débat :

- les statuts juridiques : des mesures sociales ont été produites notamment pour la définition d'un nouveau statut. Cette nouvelle structure serait placée sous l'égide de la loi de 1947 sur la coopération.

Des questions restent en suspens sur ce nouveau statut :

- doit-il s'appliquer à toute initiative d'habitat participatif ?
- est-ce qu'on choisit une société civile ou une SARL ? Selon le statut, le code de rattachement ne sera pas le même (code civil ou code de commerce). C'est un questionnement notamment pour les habitants ET pour les partenaires extérieurs comme les banques
- sous quelle forme les collectivités doivent-elles participer ? Investissement direct dans la structure, par une participation au capital ?
- localisation des salles communes
- quelle meilleure forme pour le montage du projet ?

- la sécurisation de la phase d'autopromotion des projets : les groupes d'habitants ont fait part de difficultés concernant la garantie financière de la phase d'achèvement des projets.

Plusieurs solutions sont en discussion : la mise en place d'une garantie ad hoc pour l'achèvement ? Si oui sur la base d'un contrat individuel ou une mutualisation ? Délégation de la maîtrise d'ouvrage au privé ou aux OHLM ?

- le financement des projets : prêts « rechargeables » ? Prêts personnels ou emprunt collectif ? Création d'une structure financière solidaire nationale pour le financement ? (qui inclurait les collectivités ?) Modification législative et notamment fiscale pour assurer la neutralité par rapport à l'accession ou au locatif ?

- questions juridiques et financières : la neutralité de ce statut avec les autres formes d'habitat. Quel concours financiers des pouvoirs publics (garantie de prêts et si oui quelles contreparties sociales) ? Financement direct dans la prise de participation au capital ?

- quels dispositifs juridiques appropriés pour impliquer les OHLM ? (le groupe regarde dans le cadre des SIEG des OHLM)

A travers ces débats, 2 attentes principales ressortent:

- la maîtrise des prix (mesures anti spéculatives) : accord sur le principe d'une mesure législative de maîtrise des prix dans la durée.

- la possibilité nouvelle de démembrement du foncier bâti, si le foncier est porté de façon différent.

Cela nécessite un travail sur une grille de critères pour caractériser les projets d'habitat participatif. Par exemple faut-il qu'il y ait 100% de pré-commercialisation ? Délégation de maîtrise d'ouvrage ? Quel degré de participation des habitants ?

Le développement de cette forme d'habitat passe aussi par son inscription dans les politiques locales de l'habitat.

Présentation d'Antoine Morin
Responsable du service aménagement de la ville de Rennes
et représentant du Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif



Signature de la charte du réseau des collectivités pour l'habitat participatif
© <http://esha-les-verts.fr>

1. Qu'est-ce que le Réseau ?

Il a été créé en novembre 2010 à Strasbourg avec 3 objectifs :

- c'est une plateforme d'échanges et d'expériences entre collectivités
- c'est un cadre et lieu de réflexion pour les collectivités qui s'intéressent à la mise en place de politiques publiques
- c'est un levier de lobbying

Aujourd'hui environ 35 collectivités adhérentes, principalement des villes, avec 2 régions et 2 communautés urbaines

Un acte fondateur : la charte des valeurs, reflétant les préoccupations communes aux collectivités

C'est une structure informelle ouverte à toutes les collectivités.

Le réseau participe aux travaux de la ministre sur la future loi cadre sur le logement.

Plusieurs préoccupations communes ressortent des débats :

- pourquoi les collectivités (quelle est leur légitimité) soutiennent des initiatives privées, qui plus est croisent plusieurs politiques publiques mais pas spécifiques à une ?
- question récurrente du foncier : comment une collectivité s'implique t'elle (un peu ou beaucoup) dans la recherche du foncier par ex ?
- question du logement social (les PLH ne sont pas accessibles à l'habitat participatif)

L'objectif du réseau n'est pas de normaliser et promouvoir un seul type d'habitation mais de respecter la diversité.

2. Le contexte de la ville de Rennes :

La direction de l'urbanisme est mutualisée entre l'agglomération et la ville de Rennes (c'est cette dernière qui est adhérente dur Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif).

Contexte local favorable à l'habitat participatif :

- présence de différents promoteurs coopératifs
- dimension associative développée et structurée (ex de Parasol)

- fort développement urbain dans les années 70-80, qui entraîne une réflexion sur le vivre ensemble et autrement, menacé par la standardisation du logement.
- ces projets croisent également d'autres préoccupations sur la participation des habitants.

L'habitat participatif a un effet catalyseur et stimulant pour la production de logements en général. Il favorise une meilleure appropriation des lieux et des quartiers en mutation (ex de Tübingen).

Rennes a mis en place un soutien à différentes initiatives :

Par exemple, un appel à projets a été lancé par la ville, dans une démarche plus descendante, dans le cadre d'un programme qui touche 140 logements. Sur ce programme, confié à un groupement de promoteurs, 16 logements étaient fléchés pour des candidats à l'autopromotion. Ca reste compliqué mais l'habitat participatif fait partie du paysage.

L'habitat participatif est un sujet marginal mais qui permet de réinterroger en profondeur nos métiers. Il y a d'ailleurs des débats entre l'agglomération et la ville de Rennes, sur l'harmonisation, le positionnement des élus et l'articulation à trouver dans le PLH.

Questions :

Annie Berger, administratrice d'un OHLM et du RTES :

Comment aborder la question de l'habitat participatif dans le bâti existant ? Même question pour l'Etat.

Réponse Antoine Morin :

Le réseau se préoccupe aussi des projets de réhabilitation et il y a beaucoup de projets de rénovation, comme par exemple la rénovation thermique, impliquant les habitants.

C'est une dimension importante qui croise aussi d'autres démarches comme l'intergénérationnel. Aujourd'hui, l'enjeu c'est d'intéresser les bailleurs, car beaucoup sont réticents.

Anne Guillou :

Les bailleurs sociaux sont intéressés par les démarches d'habitat participatif mais c'est plus facile d'impulser ces démarches dans les projets à créer que dans l'existant. Il y a parfois des réticences des habitants dans l'existant à participer car cela peut être perçu comme une manière pour le bailleur de les utiliser pour diminuer les charges.

Jacques Matelot, Compagnons Bâisseurs :

La prise en compte de l'habitat participatif dans l'existant est très importante car le nombre de logements concerné par l'habitat participatif est marginal par rapport au nombre de logements construits, lui-même très faible par rapport au nombre de logements existants.

La question est de savoir comment on rend possible la participation des habitants (même s'il ne faut pas non plus le faire pour le faire) ? L'enjeu est donc de favoriser la participation des habitants dans la gestion du logement par moment.

Pierre-Yves Jan, membre du collège habitant de Parasol - Groupe La Petite Maison :

Concernant le logement social existant, quelques initiatives associant les habitants à l'attribution des logements sont à l'œuvre (Naïfs à Grenoble par ex). Une des pistes est de donner de façon contractuelle une existence aux collectifs d'habitants. (cf Habitat Différent ci-dessous)

Ce qui impatient les habitants c'est de voir qu'à l'étranger c'est possible : par exemple aux Pays-Bas même si ce n'est pas la même définition, il y a 60% du logement social qui est autogéré.

Dominique Annetta, vice-président de la communauté de communes Caux-Vallée de Seine :

La culture en France est différente de celles de l'Allemagne et des Pays-Bas. Le système en France repose sur le bailleur social. C'est ça qu'il faut assouplir par la loi. Même les collectivités n'ont pas le choix et ne peuvent faire du logement par elles-mêmes sans passer par le bailleur.

Olaf Malgras, président d'un promoteur coopératif et membre du collège professionnel de Parasol:

Une autre voie est possible aussi : les coopératives de construction (statut qui existe depuis longtemps). Ex : il existe des S3C : sociétés civiles de construction coopératives. Le problème aujourd'hui est celui de la garantie bancaire, autrefois apportée par les banques coopératives.

On privilégie aujourd'hui l'autopromotion. Or ce sont des questions compliquées (usures des groupes, réinventer les démarches,...). Il faut donc explorer d'autres pistes comme la possibilité pour un groupe d'avoir recours à un promoteur qui ne prend pas de marge. Le coût du promoteur représente moins de 5% du coût du logement

Christian Copeau, Claire Chapelet Présentation d'Habitat Différent



Les projets d'Habitat Différent © Habitat Différent

Habitat Différent est une belle aventure depuis 30 ans.

Genèse : En 1981, 2 groupes de personnes souhaitaient habiter autrement et montrer que les habitants pouvaient être acteurs de leur logement. L'un était plus orienté architecture et l'autre plus sur les relations sociales. Ils ont créé une association, repéré un terrain et ont recherché une société qui voulait bien réaliser leur projet. Ils ont présenté le projet à tous les bailleurs et un a accepté de prendre le risque de les accompagner dans cette expérimentation.

« *Rêvez d'abord, après on verra* » (architecte).

Le contexte angevin était plutôt facilitateur : autopromotion très répandue, une mairie partie prenante du projet et de bonnes relations avec le bailleur social, le Toit Angevin.

L'objectif du projet était d'être acteur de son logement dans le cadre du logement social. Il était porté plutôt par des personnes de classes moyennes, à la limite du logement social pour certains. Le bailleur a accepté, le voyant comme une expérimentation.

Le projet : 17 logements sur 3 îlots avec des maisons individuelles et des petits collectifs. Chaque maison a été réalisée individuellement avec des espaces communs (lien entre le collectif et le foyer). Les espaces étaient conçus selon les besoins, notamment en matière énergétique : l'architecte avait travaillé dans le sens de l'économie d'énergie et avait par ex prévu pour le solidaire. Par exemple, tous les garages ont été réappropriés en espaces collectifs (ex : un des garages est devenu un studio pour réception, payé par les charges collectives).

Les clés de réussite du projet d'Habitat Différent :

- un groupe motivé qui se prend en main
- une municipalité aidante, notamment pour l'attribution du terrain (et toujours engagée à ce jour)
- un bailleur (social ou non) motivé et engagé PAR UNE CONVENTION (trace écrite) avec qui le groupe se rencontre au moins une fois par an.
- les habitants organisés en association (ou personne morale) qui assure la pérennité du mode d'habitation et qui assure la promotion du mode d'habitation.

Le syndic de copropriété est devenu un nouveau partenaire, puisque depuis 2007 sur les 17 logements, 7 sont devenus propriétaires (à l'origine, logement social en locatif avec accession possible).

Pour l'attribution des logements, il existe un système de « cooptation » : En dehors du réseau d'habitants il y a des demandes de citoyens qui sont intéressés et qui viennent passer du temps avec le groupe pour voir si ça leur plaît. Pour choisir entre plusieurs candidats, l'association a mis en place un système de vote mais c'est toujours très difficile.

Annie Berger : Ici l'association a un rôle dans l'attribution du logement, ce qui est un cas particulier.

Chantal Ollivault-Bompas, Alain Chaze Présentation du projet Regain



© Regain d'Anjou

Le projet de Regain est né en 2007 lorsque la fondatrice a recueilli sa mère à la suite du décès de son père. Un grand nombre de questions se sont alors posées. La difficulté était notamment d'arriver à définir ce qu'elle voulait pour ce projet. Elle a dû penser l'intergénérationnel. Pour cela elle s'est notamment créé un réseau de rhumatologue, médecin, économiste... pour comprendre et répondre aux besoins des personnes âgées.

L'association a été créée un an plus tard en 2008 sur la base de 3 valeurs fondamentales : partager, respecter, transmettre.

S'est alors lancé un long parcours de lobbying, dans lequel le rôle des pouvoirs publics est indispensable. Aujourd'hui le projet avance mais c'est un travail très lourd et très long qui use beaucoup : il y a 15 associés permanents mais il en faudrait le double pour permettre à chacun de se relayer.

L'association a lancé la consultation des entreprises et la première pierre sera posée en mai/juin 2013. 30 logements sont en projets. Nous avons 15 associés engagés et 7 ou 8 en attente. Regain a également vocation à ouvrir en location sociale.

Le point d'achoppement aujourd'hui réside dans un problème juridique et financier. L'association travaille avec un cabinet juridique pour définir le statut et le constat est fait qu'il n'y a pas beaucoup de solutions autres que le montage classique. Des questions de fiscalité se posent : par exemple la TVA réduite à 7% ne s'applique pas à l'attribution en jouissance des logements. Aujourd'hui, pratiquement tous les logements sont réservés mais persistent des problèmes de financement.

Présentation du projet d'Eco-quartier Les Prés



© Le Val de Loire Immo

Une 1^{ère} réunion a eu lieu en oct 2004 autour de l'habitat écologique en ville. La réflexion de départ s'est orientée autour de la nécessité d'un habitat groupé.

L'association a demandé à la ville d'Angers un terrain. Ils ont été réorientés vers la SARA (société d'aménagement de la région angevine) mais elle demandait une surface financière importante.

Une des solutions qui a alors été émise était de favoriser un habitat écologique aux personnes qui n'en ont pas l'idée (accessibilité pour tous). Les bailleurs sociaux ont ainsi été démarchés et l'un d'eux a répondu favorablement (Val de Loire). Il est devenu le maître d'ouvrage principal et l'association est maître d'ouvrage associé.

Ils ont ensuite lancé un dialogue compétitif pour répondre à la commande énergétique et construire toute l'enveloppe du bâtiment. Le projet se compose de locaux communs avec une gestion commune, d'un côté en locatif et de l'autre en accession à la propriété (23 logements). L'association est en concertation permanente avec le bailleur. Il a ainsi accepté que la solution pour le chauffage soit globale et qu'il y ait un système de réception d'eau de pluie. Le projet a obtenu une aide financière de la mairie d'Angers, et une aide régionale et de l'Ademe sur l'aspect écologique. Des habitants suivent également le chantier chaque semaine notamment pour rester vigilants, voire pour recadrer les entreprises (ex : ont voulu mettre de la laine de verre pour isoler les logements. Les habitants ont obtenu qu'elle soit remplacée par l'isolant METISSE¹).

Le groupe de départ est de 15 personnes, et l'association a des difficultés pour trouver le reste du groupe. L'enjeu est de construire la vie commune et le projet collectif avec les gens qui l'habiteront.

Concernant l'attribution des logements, et à l'inverse d'Habitat Différent, le bailleur refuse que ce soit à eux de le faire. C'est le rôle de la commission départementale.

Plusieurs grosses contraintes ont été identifiées :

- la longueur du projet
- les contraintes sur le terrain du projet : il se trouve sur une ZAC et le problème rencontré est la relation avec les gestionnaires.

¹ Métisse®, conçu à partir de vêtements majoritairement en coton, est une gamme d'isolation thermique et acoustique pour le bâtiment qui a été lancée par LE RELAIS en 2007. Une fois triés selon leurs matières, les textiles non ré-employables en l'état sont défibrés puis transformés pour constituer des laines d'isolation performantes et de haute qualité.

Odile SALLÉ², Messaouda BOUFENGHOUR, Philippe BLIGUET
La Régie de Quartier d'Angers : Projet de Rénov'Appart, un projet d'auto-réhabilitation



© Régie de Quartier d'Angers

Pour en savoir plus, retrouvez l'article réalisé dans le cadre de la newsletter de mars 2013.

Genèse du projet par Odile Sallé : le comité des usagers du CCAS dans les années 2005-2006 a réfléchi à comment habiter autrement leur logement en fonction de leurs besoins. Ils se sont alors penché sur un projet « Rénov'Appart » (au départ « Rénov' Espoir ») d'auto-réhabilitation avec la volonté d'implication des habitants.

Le constat du comité des usagers s'est conjugué aux constats de certains bailleurs dans certaines situations : des familles ne pouvaient être relogées (si logement trop grand ou trop petit) car le logement qu'ils quittaient était trop dégradé et le bailleur ne voulait pas les reloger tant que le logement n'était pas rénové. Mais ces familles n'en avaient pas les moyens.

Enfin le FSL (fonds de solidarité pour le logement) aidait parfois, mais avait l'impression de verser de l'argent à fonds perdu, dans des démarches non éducatives.

Ce contexte a permis le démarrage de l'action.

Au départ, le projet consistait en un appui technique et social individuel fourni aux habitants et depuis 2012 s'est mise en place d'une démarche collective, notamment au travers d'ateliers ouverts à tous (comme la tapisserie). Cette ouverture des ateliers a comme effet de développer la mixité des populations.

Une phase expérimentale a été renouvelée depuis 2008 avec deux opérateurs : la régie de quartier et l'association Passerelle

Le partenariat est fondé sur une démarche commune (objectifs communs), avec l'aide des Compagnons Bâisseurs qui ont agi sur le projet.

Chaque année bilan de l'action avec tous les partenaires du projet:

Etat (Acsé), conseil régional Pays de la Loire (via postes Emplois Solidarités), conseil général (un peu en retrait), le CCAS, la ville et l'agglo d'Angers, la CAF et les bailleurs sociaux.

En 2012, le bilan a fait émergé une demande de développement de l'action sur d'autres territoires et avec plus de logements (actuellement 25 logements concernés) et a également fait émergé le besoin de rendre plus lisible cette action.

Clés de réussite :

- une expérimentation qui dure
- depuis 2012, un cofinancement de tous les partenaires, tous réunis autour de la table

² Odile Sallé, actuelle présidente de la Régie de Quartier est très impliquée dans le projet et ce dès la création du projet car elle était à l'époque élue à Angers et représentante de la ville à la Régie de quartier.

- la place centrale des habitants au cœur du projet
Se pose cependant toujours la question de l'insertion des personnes

Question de Damien Restoux, chargé de mission à Caux Vallée de Seine :

- Comment garantir l'attribution des logements aux deux étapes d'un projet (à l'origine et pour le renouvellement) dans un collectif d'habitant ?
- Concernant le lien avec le bailleur social : quand les locataires dépassent le plafond, peuvent-ils rester dans le logement avec un surloyer ?

Réponse d'Habitat Différent :

A l'époque Habitat Différent était un projet expérimental, le bailleur a donc pris le risque de confier la sélection des habitants à l'association, en accord avec les règles du bailleur social. Aujourd'hui effectivement nous avons mis en place un surloyer si dépassement des critères. Sur les premiers arrivants au début du projet, il n'en reste plus que 4 aujourd'hui. Quand un foyer est libéré, il y a priorité aux habitants en interne (changement de la taille de la famille) qui restent dans les clous du logement social. Sinon, la nouvelle famille doit être en connaissance ET en adhésion avec le projet collectif d'une part et répondre aux critères des bailleurs sociaux d'autre part.

Pour résumer le projet collectif l'association a un slogan « vivre ensemble, chacun chez soi ». C'est un curseur fragile mais qui résume notre projet.

Réponse de l'Eco-quartier :

Aujourd'hui nous n'avons des propositions que des personnes membres de l'association. Il est rare que des personnes paient des parties communes pour venir si elles n'y participent pas.

Pierre-Yves Jan :

Ex de Lannion : les nouveaux locataires n'ont pas été choisis par le collectif d'origine et les nouveaux arrivants ne partagent pas le projet collectif. Aujourd'hui le projet se résume à gérer la tondeuse à gazon. A cause de ces contraintes, certains groupes sont tentés par les financements privés, éthiques et non plus relevant du logement social.

Christiane Bouchart :

Les collectivités sont garantes de l'innovation du projet dans la durée. Elles sont un des partenaires aux côtés des bailleurs sociaux. Tout se joue aussi dans le dialogue et le rapport de force.

Annie Berger :

Si au titre du RTES nous tenions à engager une réflexion sur ces questions c'est précisément parce que ces projets reposent sur un trépied auquel on tient : économie, institutions et citoyens.

Frédéric Béatse, Maire d'Angers :
Une collectivité très impliquée et un contexte local favorable



Les expériences montrent que le territoire angevin est très investi dans ce domaine. Benoît Hamon était en visite à Angers vendredi 8 février et il n'a pas choisi ce territoire par hasard. C'est le lieu de naissance de nombreuses mutuelles et coopératives. C'est un territoire avec une tradition de co-construction et de mobilisation de la société :

- Un inter-réseau des acteurs de l'ESS (IRESA) qui permet de partager des expériences.
- Des liens avec la recherche : un master ESS existe et une chaire est en cours de création avec l'université.
- Angers Loire Métropole a mis dans son schéma de développement économique et de développement durable la nécessité d'inscrire le développement de l'ESS comme un nouveau modèle économique à construire. Ce schéma rassemble les acteurs dans leur diversité.

L'ESS représente 16% des emplois salariés du département, emplois non délocalisables. Le secteur a toujours été innovant et pionnier. Aujourd'hui, il y a nécessité à la fois d'accompagner ces projets innovants car ils défrichent de nouveaux terrains et interpellent les collectivités, tout en étant dans une logique concrète et réaliste. C'est l'enjeu de l'économie de demain, au-delà de l'ESS.

Ex : le vieillissement : on le voit comme une charge mais c'est une chance pour la société. La seule réponse du privé, dans une logique de profit immédiat, exclurait des catégories sociales.

Aujourd'hui il y a un mouvement de fonds dans la société qui revendique la possibilité de participer à son habitat. Chaque projet d'habitat solidaire est rattaché à une réalité plus large dans un quartier, avec les acteurs de quartier : dès leur conception, ces projets sont rattachés aux territoires, à la ville et s'ouvrent aux autres contre l'isolement, premier enjeu des villes car touche les personnes de tous les âges et toutes les catégories.

Le second enjeu des villes est le non recours de ce auquel on a le droit et qu'on ne va pas chercher, et ce non recours est bien plus important et préoccupant que la fraude.

Avec ces projets, on recrée du lien, des espaces de confiance pour s'ouvrir aux autres. Il faut replacer les dynamiques collectives autour de l'habitat, habituellement lieu de repli sur soi. Ces projets s'intègrent pleinement dans la ville et dans l'agglomération. Ils répondent au développement équilibré et à la qualité de vie d'Angers.

Après-midi :

**Pierre-Yves Jan,
membre du collège habitant de Parasol - Groupe La Petite Maison :**



J'interviens au nom d'un ensemble d'association (Parasol, Isabil, Eco-quartier Starsbourg, et bien d'autres), certaines existantes depuis de nombreuses années et qui ont connu un second souffle et d'autres plus récentes, ont organisé les rencontres nationales de l'habitat participatif (Nantes 2009, Star 2010 et Grenoble 2012). A la suite de ces rencontres, les partenaires ont produit un livre blanc sur l'habitat participatif.

Les démarches d'habitat participatif fonctionnent sur un trépied :

- collectif d'habitants avec plusieurs portes d'entrées possibles : écologique, économique (ex des Castors), féministe (ex de dynamiques à l'étranger) ...
- collectivités territoriales (notamment pour l'accès au foncier, le lien social...) et pouvoirs publics nationaux
- les acteurs de la filière habitat (banquiers, entreprises, ...)

C'est ce trépied qui est en train de s'organiser, et est une condition de développement de ces démarches. Un quatrième groupe pôle d'acteurs intéressés se développe des étudiants, les chercheurs et les médias.

Ces initiatives réinterrogent la question de l'ESS, du dialogue entre intérêt particulier et intérêt général et la question des biens communs.

Les groupes peuvent se créer à partir du geste « partager » même s'ils n'ont pas participé à la conception. Il ne faut pas modéliser le démarrage mais par contre on peut modéliser la façon dont ça dure, tout en se laissant mobilité et souplesse.

Par exemple des projets d'habitat participatif ont été impulsés par des collectivités via les appels à projets.

Habitat Différent :

La condition n'est pas d'être présent à l'origine, c'est bien d'adhérer au projet collectif. C'est une condition pour que ces projets durent. Mais il faut surtout ne pas tomber dans les écueils du modèle. Les projets sont en évolution et en mouvement perpétuels et d'une grande diversité. Il n'y a pas de modèle.

Jacques Matelot :

Le problème, au-delà du modèle c'est quand le groupe n'arrive pas à avancer : il faut un curseur entre la feuille blanche et le modèle. Quelques pistes, des expériences, sont à partager...

Annie Berger, administratrice d'un OHLM à Caen



© <http://elus-caen.eelv.fr>

Les recherches sur la concertation locative et le dialogue social ont avancé ces dernières années. Au côté des collectivités locales, de nombreux OHLM s'intéressent et accompagnent des projets d'habitat participatif.

Quel est l'enjeu pour le mouvement HLM ?

- 1) Les OHLM sont sollicités par des habitants : ex du Toit Angevin pour le projet Habitat Différent, des citoyens qui souhaitent s'impliquer autrement dans leur habitat et leur environnement en tant que locataires.
- 2) les OHLM s'efforcent de développer les démarches participatives dans la gestion de leur patrimoine, une approche indispensable pour un vivre ensemble plus harmonieux et une meilleure qualité de vie : question des problèmes de voisinage, usage,...
- 3) Sur les questions de réhabilitation d'immeubles anciens et dans les nouveaux programmes, les OHLM sont confrontés aux questions de précarité énergétique et s'engagent de plus en plus dans la construction de façon écologique.
- 4) L'habitat participatif peut être une piste pour développer la mixité fonctionnelle et sociale, conformément aux objectifs de la rénovation urbaine.

Du côté des habitants, l'attente vis-à-vis des OHLM est principalement de deux ordres:

- 1) Démocratiser ces projets, les rendre accessibles aux habitants dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources donnant accès au logement social.
- 2) En s'appuyant sur les compétences des OHLM en maîtrise d'ouvrage, les projets d'habitat participatif sont sécurisés et la durée de réalisation est raccourcie.

Le projet de Caen:

Caen Habitat, l'OPHLM de la ville de Caen doit reconstituer en centre ville son patrimoine pour des habitants relevant de l'habitat social. Avec le soutien de la collectivité locale qui a identifié un terrain disponible de 2400m² en centre ville (qui sera vendu à un prix en dessous du prix du marché), Caen Habitat se propose d'être maître d'ouvrage d'une opération de construction d'environ 20 logements – programme que les habitants définissent entièrement. La ville émet une condition: la moitié des futurs accédants devra ne pas dépasser le plafond de ressources qui permet d'accéder au logement social.

Le groupe d'habitants s'est formé d'une part, à partir de la connaissance qu'ils avaient du projet réussi de construction de 13 logements en autopromotion sur le territoire de Caen (les Z'écobatteurs); et d'autre part de l'annonce par la mairie de soutenir de telles opérations (à l'instar de la ville de Strasbourg).

Le groupe est accompagné par deux associations: l'Association Régionale pour l'Economie solidaire et l'Association Régionale pour la Promotion de l'Eco-construction qui ont toutes deux suivi l'aventure des Z'éco batisseurs. L'accompagnement vise à démocratiser et faciliter

les réalisations pour qu'elles ne restent pas le fait de personnes non seulement économiquement favorisées mais aussi culturellement.

Question :

- quelle différence avec le Prêt social location accession (PSLA)?

C'est une forme de PSLA, mais construit avec les gens : le programme a été entièrement construit par le groupe d'habitants.

L'engagement de Caen Habitat permet de sécuriser les accédants qui relèvent du PSLA, l'OPHLM s'engage à reprendre l'appartement dont l'accédant subirait un accident de la vie ne lui permettant plus d'honorer ses mensualités et à le reloger dans son parc ordinaire.

Les parties communes, mutualisées seront en partie réalisées en autoconstruction, c'est souvent un moyen de renforcer la cohésion du groupe ainsi que la prise en charge de l'entretien de ces parties communes.

Êtes-vous tous d'accord au sein de Caen Habitat et de la ville sur ce projet?

Non, il y a des sceptiques, notamment sur la compétence des habitants à définir un programme ; il y aussi ceux qui pensent que dans l'habitat social ce n'est pas aux habitants de choisir ses voisins par exemple.

Ces approches se développeront plus aisément lorsque les organismes HLM iront plus loin dans tous les outils participatifs dont ils disposent: concertation locative, transparence des attributions, suivi des demandes de logement, participation effective aux projets de réhabilitation etc...

- Comment le groupe s'est constitué ?

A l'inauguration du projet des Z'éco-Bâisseurs, des gens intéressés sont venus.

Avec le soutien de l'adjoint au logement la Mairie a fait une annonce dans la presse. 30 personnes sont venues voir le terrain.

A la suite la Mairie a renoncé à faire de la communication publique car à chaque réunion de nouvelles familles venaient.

Pierre-Yves Jan :

Pour que ces dynamiques s'installent et mobilisent il faut que tout le monde apprenne. Aujourd'hui il y a un problème de compétence pour mettre en confiance les habitants. Se pose aussi la question de la durée. Il faut construire une relation de confiance dans la durée, sachant qu'il y aura des aléas.

Dominique Anetta :

Annie Berger est assez exceptionnelle comme administratrice.

Les bailleurs sont de moins en moins sociaux et ont tendance à sous-traiter avec de grosses sociétés. A Caux par exemple, on arrive à un coût de sortie d'un logement pour la commune de 100 000€ et de 140 000€ pour le bailleur social.

François Lafourcade, adjoint au Maire de Tours :

Jusqu'où peut aller la collectivité sans mettre en danger la créativité et le faire ensemble ?

Christiane Bouchart :

Nous devons essayer de faire reconnaître la mixité de la commande publique et faire reconnaître la co-construction, y compris dans les modes de contractualisation avec acteurs, entre la subvention et l'appel d'offre.

Présentation des Compagnons Bâisseurs Jacques Matelot



© Compagnons Bâisseurs

Cf support de présentation

Les Compagnons Bâisseurs font de l'auto-réhabilitation accompagnée, et travaille donc sur de l'existant. La question de l'existant est primordiale car elle représente 99% du parc des habitats participatifs et surtout pose l'enjeu de la réhabilitation.

La démarche des Compagnons Bâisseurs s'adresse aux familles en difficultés, et les implique dans la résolution de leurs problèmes de logement.

L'association nationale des Compagnons Bâisseurs travaille sur deux chantiers :

- l'éducation populaire
- l'insertion sociale.

En 2011 :

- **Environ 800 logements** rénovés et réhabilités - **2181 personnes impliquées**
- **62 sorties d'insalubrité**
- **30 actions** territoriales , **plus de 90 collectivités** mobilisées

Par Exemple, L'association Bretagne travaille désormais avec 10 bailleurs sociaux avec 1000 chantiers (en 20 ans). Ce nombre s'explique par le développement de la démarche et aussi par son intérêt financier. Mais si elle a un intérêt pédagogique et financier pour les bailleurs, il ne s'agit pas de lâcher sur la responsabilité de chacun.

L'auto-réhabilitation pose la question de l'accessibilité culturelle et financière : c'est pourquoi l'action des Compagnons Bâisseurs est basée sur le principe: faire (technique), faire avec (accompagnement humain) et faire ensemble (projet collectif et local). L'isolement reste la principale difficulté. L'enjeu est donc d'articuler la démarche d'auto-réhabilitation avec les autres dispositifs liés à la question du lien social. La démarche des Compagnons Bâisseurs s'inscrit dans cette articulation globale avec les partenaires, et ne s'adresse jamais à la famille seule. Le lien est indispensable avec les collectivités et notamment les conseils généraux.

Lorsque l'on parle d'auto-réhabilitation accompagnée, il faut préciser que ce sont des travaux minimes, sur des montants faibles où ne vont pas les entreprises, pour des personnes à très faible revenu.

Le public :

- ce sont beaucoup de personnes isolées, notamment des femmes, avec enfants et ayant de faibles revenus.
- l'association a également le projet de développer son action pour les propriétaires occupants, notamment par rapport aux problématiques de précarité énergétique.

- émerge enfin un nouveau public avec de nouvelles problématiques : les travailleurs pauvres : un public qui n'a pas le temps ni l'argent de faire.

L'auto-réhabilitation accompagnée réinterroge les pratiques car implique de travailler en transversalité au sein d'une même collectivité et entre différents échelons (notamment CG et villes). En effet, ce sont des actions « sans cases », elles peuvent dépendre de nombreuses politiques différentes selon les compétences et les politiques de la collectivité.

L'association Bretagne a déjà travaillé également sur une expérience d'auto-construction accompagnée à Langouët (part de l'auto-construction évaluée à 6%). L'objectif d'un second projet à St Médard est de passer à 60 ou 70% de l'habitat réalisé en auto-construction accompagnée.

Question :

- Votre accompagnement coûte le prix de la main d'œuvre gratuite.

Qui assurera la différence de coût si prix à la sortie est supérieur aux prévisions ? Le bailleur (habitat 35).

Habitat 35 achète le terrain, construit et fait appel à des entreprises, comme les Compagnons Bâisseurs.

- Comment faire faire par des gens 60 à 70% de construction alors qu'ils travaillent et que ce n'est pas leur métier ?

Réponse Jacques Matelot :

On élargit la famille à rang 2. Une formation en amont et pendant est prévue et nous allons définir des objectifs d'avance, notamment issus de notre expérience. Les critères de prix sont fixés préalablement et les logements sont préconçus, avec des changements prévisibles, mais à la marge, car ne doit pas remettre en cause l'équilibre global du projet : on part sur le même nombre de jours de travail pour toutes les familles. Le niveau de conception est bien moindre que pour l'habitat participatif mais le niveau d'intégration et d'implication (l'aspect collectif) est réel.