

Habitat et ESS

Si le logement demeure à titre principal une compétence de l'État, **les départements ont un rôle important dans sa mise en œuvre**. Ils peuvent compléter les financements de l'État et coordonner les actions au niveau local tout en veillant au développement cohérent, sur l'ensemble de leur territoire, d'un habitat de qualité. La loi 3Ds a en outre donné aux départements la coordination de l'habitat inclusif et l'adaptation du logement au vieillissement.

On peut identifier quatre enjeux principaux : fournir un habitat décent adapté aux besoins des habitants, à chaque étape de leur vie ; construire ou réhabiliter de manière écologique et durable ; revitaliser les centres urbains ; encourager les nouvelles manières d'habiter.

L'économie sociale et solidaire apporte des réponses et se présente comme un interlocuteur souvent innovant pour l'institution départementale.

Plusieurs leviers d'actions possibles :



Bénéficier du savoir faire des **coopératives HLM** ou **associations** qui travaillent sur l'habitat

De par sa compétence sociale, le département est ici en première ligne. Il trouvera auprès des 162 coopératives HLM réparties dans toute la France, des actrices incontournables de l'accession sociale à la propriété et du locatif social. Réunies au sein d'une **Fédération nationale**, elles ont construit plus de 400 000 logements en un siècle. Comme en témoigne le directeur général de Toit aussi (coopérative d'HLM dans la Somme) « *les relations que les Coop'HLM entretiennent avec les collectivités sont très étroites, dans la mesure où les collectivités locales peuvent susciter la création de nouvelles coopératives* ».

Pour accompagner les plus précaires, des associations comme **Les Compagnons bâtisseurs**, dont plusieurs départements sont partenaires, ont mis au point **un dispositif original d'auto-réhabilitation accompagnée** qui permet aux plus démunis d'améliorer la qualité de leur logement à moindre frais avec l'aide d'un professionnel.



S'appuyer sur la **commande publique responsable**

Pour la construction ou la réhabilitation de bâtiments d'hébergement lui appartenant, le Département peut inscrire dans ses marchés publics des **clauses sociales et/ou environnementales** et mobiliser l'ensemble des leviers d'une commande publique responsable.

La collectivité a tout intérêt à travailler avec des professionnels conscients de ces enjeux et qui ont déjà fait leurs preuves en la matière. Elle peut ainsi appuyer les entreprises de l'ESS qui s'engagent dans une démarche écologique, par exemple **les SCOP du bâtiment**.



En Gironde, n'oublier personne

Depuis 2015, dans le cadre de son Plan départemental de l'habitat, le conseil départemental de la Gironde a mis en place des opérations **Fabriqu'coeurs d'habitat**, pour la réalisation d'opérations de logement social innovantes. Ces logements, construits par des structures d'insertion par l'activité économique, accueillent des personnes relevant du Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes en difficulté (PDALHPD).

Le Département cofinance par ailleurs les projets de l'association **Habitats des possibles**, qui propose aux retraités un habitat partagé, installé en centre bourg à proximité des services. Ces habitats sont coconstruits avec les habitants et les collectivités locales des bourgs ruraux.



Logement d'abord

Dans le cadre de l'opération « Logement d'abord », cinq départements (Doubs, Gironde, Pas-de-Calais, Puy-de-Dôme et Seine-Saint-Denis) se sont engagés à mener des actions structurelles pour faciliter l'accès au logement des personnes sans domicile. Un travail mené avec l'expertise d'acteurs de l'ESS (Union régionale de l'habitat, Fédération des acteurs de la solidarité, URIOPSS, etc.).

Instituer une politique de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs

Face aux volets fermés des maisons abandonnées ou aux « dents creuses » qui maillent le territoire, des collectivités se mobilisent pour **créer des logements et redynamiser des centres délaissés**. Des actions qui permettent de relier la question de l'habitat à celle du maintien des services et à la relocalisation des activités économiques, avec par exemple la création de tiers-lieux, maisons de services ou espaces de co-working.

En Ile-et-Vilaine, le département a mis en place un dispositif d'appui à la revitalisation des centres bourgs et positionne **l'ESS comme un levier pour son territoire**. Les commerces de proximité gérés par des structures de l'ESS sont emblématiques de cette politique (voir la fiche ^(n°9)).

Innover en reconnaissant, en faisant connaître et en encourageant les nouvelles formes d'habitat

Habitat partagé, participatif, coopératif, autant de noms qui désignent des initiatives parfois anciennes qui réunissent plusieurs familles ou personnes autour de la question du logement.

La loi Alur de mars 2014 a créé un statut juridique pour l'habitat participatif, qui connaît un développement important, et peut être un vecteur de démocratie participative, de cohésion sociale et d'écologie.

Les départements peuvent aider au développement de ces projets.

Dès 2014, le département des Côtes d'Armor a lancé un **appel à projets en faveur de l'habitat participatif** permettant à 5 groupes de citoyens de bénéficier d'un appui et d'un accompagnement dans ce type de projet.

Les départements peuvent également apporter **leur garantie aux coopératives d'habitants**.

Le département est compétent pour coordonner le développement de l'habitat inclusif, qui représente aujourd'hui **un pilier des politiques de logement** pour les personnes ayant besoin d'être accompagnées dans leur autonomie, qu'elles soient handicapées ou âgées. Le conseil départemental préside la **conférence des financeurs de l'habitat inclusif**. Le département peut contribuer et faire connaître des initiatives innovantes d'habitat inclusif (co-organisation de visites entre direction de l'autonomie et direction ESS, article dans le journal du département...).



L'association l'EPOK en Ile-et-Vilaine

Le conseil départemental d'Ile-et-Vilaine accompagne l'association EPOK dans l'animation d'un dispositif d'aide à l'émergence des projets d'habitat participatif avec deux cibles : les particuliers et les collectivités. Depuis plus de 10 ans, l'association l'Épok accompagne l'implication des usager.e.s aux côtés des élus et professionnels de l'immobilier, dans la conception et la gestion de l'habitat. Leurs activités se sont progressivement élargies à « l'habitat participatif » et à la « participation dans l'habitat », liées aux enjeux de montage ou gestion des copropriétés, des tiers-lieux, des espaces de travail partagés.



Le Puy-de-Dôme appuie l'habitat participatif

Pour encourager ces projets, le conseil départemental a mis en place une aide spécifique. Dotée d'une enveloppe de 250 000 €, elle s'adresse à tous les porteurs de projets (particuliers, collectivités, bailleurs sociaux...) et se décompose en subventions de 10 000 € par habitation, assorties d'un bonus de 5 000 € s'il s'agit d'une construction avec des matériaux biosourcés, d'une rénovation avec amélioration des performances thermiques ou d'un projet implanté en centre-bourg. Le soutien du département va permettre à l'association **Habiter autrement** de mieux faire connaître l'habitat participatif et d'accompagner les porteurs de projets dans le département.

Ressources pour aller plus loin

- Une [conférence en ligne](#) du RTES « Habitat & ESS : quels leviers pour la transition écologique ? », 2018
- La [Lettre du RTES n°33](#), novembre 2019 : « L'ESS, une réponse pour revitaliser les centres-villes »
- Le [guide RepèrESS](#) « L'accès au foncier des acteurs de l'ESS, enjeux et leviers pour les collectivités locales », 2019
- [Référentiel](#) du [Mouvement national de l'habitat participatif](#)
- [Site internet du Réseau HAPA](#) - Réseau de l'Habitat Partagé et Accompagné

