

n° 45  
**Repères**

**POLITIQUE DE LA VILLE  
ET RENOUVELLEMENT  
URBAIN**

**Habitat participatif  
et organismes Hlm**  
Volume 1  
Premiers retours d'expérience

Collection Cahiers - Janvier 2018 - 25 €



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Publication de l'Union sociale pour l'habitat

**PILOTAGE ET COORDINATION**

Anne Chemier et Béatrix Mora, Direction des Politiques urbaines et sociales de l'Union sociale pour l'habitat, Florence Caumes et Vincent Lourier, Les Coop'HLM.

**RÉALISATION**

Nathalie Chassat et Auréline Moye, Habitat et Territoires Conseil.

**CONTRIBUTIONS**

Loris de Zorzi (Axanis), Stéphanie Eralès-Verleyen (Groupe des Chalets), Camille Heitz (OPH Montreuillois), Laurent Kohler (Habitat de l'Il), Charlotte Le Maroc (Rhône-Saône Habitat), Imed Robbana (Le COL), Julie Xavier-Konior (Lille Métropole Habitat) ainsi que Gaëlle Lecouëdic et Pascal Gareau, Direction juridique et fiscale de l'Union sociale pour l'habitat.

Maquette et réalisation : 62Avenue, Paris - Impression : DEJALINK - Stains - janvier 2018.

Photo couverture : ©RSH.

Reproduction interdite - Dépôt légal : mars 2015, ISSN 2426-1629 - Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat.

## PRÉAMBULE

**A**ccompagner des groupes d'habitants dans leur projet de concevoir leur habitat et de le gérer, voire susciter la constitution de tels groupes, est pour les organismes Hlm une déclinaison de la mission historique qui leur a été confiée par les pouvoirs publics : permettre à des ménages à revenus moyens ou modestes d'accéder à un logement de qualité à un coût raisonnable. L'habitat participatif ajoute cependant à cette mission une ambition supplémentaire, celle de faciliter le « vivre-ensemble ». En s'investissant dans le temps dans un collectif qu'ils apprennent à constituer, en définissant leurs besoins et objectifs communs par la confrontation et la conciliation des points de vue individuels, en imaginant ces espaces « partagés » qui sont l'une des marques de fabrique de l'habitat participatif, les personnes et familles impliquées dans ces démarches deviennent un peu plus que des habitants : des citoyens engagés dans la vie collective et de voisinage. Cette participation citoyenne est la bienvenue et doit être encouragée sur tous les territoires. La rendre accessible à tous est un enjeu que les organismes Hlm ont bien l'intention de relever.

Le Mouvement Hlm n'a pas attendu la loi Alur pour s'impliquer dans l'habitat participatif. Sans remonter à l'épopée des Castors au début des années 50, nombre d'organismes Hlm ont su porter des projets originaux et innovants dans les années 80. La loi a néanmoins redonné une visibilité et une légitimité à ces projets et conforté les organismes dans leur implication aux côtés des habitants et des élus locaux, dans le respect de leur objet social.

L'enjeu est de passer maintenant de l'échelle de l'expérimentation à celle du développement sans verser dans la standardisation. Ce cahier, ainsi que les monographies qui l'accompagnent, est une contribution à cet objectif. Il témoigne de la diversité des chemins suivis par les groupes mais aussi de l'inventivité et de l'implication des organismes Hlm pour que ces démarches citoyennes deviennent réalité. Il souligne surtout comment ces projets de vie, et à travers eux les organismes Hlm, contribuent efficacement à la cohésion sociale.

**Marie-Noëlle Lienemann**

Sénatrice de Paris  
Vice-présidente de l'Union sociale pour l'habitat  
Présidente de la Fédération nationale  
des Sociétés coopératives d'Hlm - les Coop' HLM

# SOMMAIRE

L'habitat participatif, une nouvelle dynamique..... 4

La démarche de l'étude ..... 6

## PARTIE 1

Les 6 questions clés de l'habitat participatif pour les organismes Hlm ..... 7

1. En quoi ces opérations sont-elles participatives ?  
Qui sont les habitants de ces opérations ? ..... 9

- › Qui sont les habitants de l'habitat participatif ? . 9
- › Quel est le rôle des habitants dans le projet ?.. 11

2. Qui est à l'initiative des opérations ? ..... 14

- › Les initiatives citoyennes ..... 14
- › Les initiatives institutionnelles ..... 15
- › Les initiatives des organismes Hlm..... 15
- › Une nécessaire synergie entre les différents acteurs ..... 17

3. Quels sont les différents acteurs intervenant autour du groupe d'habitants dans le montage des opérations d'habitat participatif ? ..... 19

- › L'organisme Hlm..... 20
- › La collectivité locale..... 22
- › L'assistance à maîtrise d'usage (AMU)..... 23
- › L'architecte - la maîtrise d'œuvre ..... 25
- › Autres partenaires éventuels..... 25

4. Quelles sont les spécificités de conception des opérations ?..... 26

- › La localisation des opérations ..... 26
- › Les tailles d'opération ..... 27
- › La dimension écologique ..... 27
- › Le type d'espaces et les caractéristiques architecturales ..... 28

5. Quels enseignements pour les pratiques professionnelles des organismes Hlm ?..... 30

- › Mettre en place de nouvelles pratiques et compétences professionnelles ..... 31
- › Savoir définir les modalités de participation des habitants pour chaque opération : savoir co-construire les règles du jeu de la participation..... 32

6. Quels sont les points sensibles pour les organismes Hlm ? ..... 33

- › Les attributions dans le parc locatif social d'une opération en habitat participatif ..... 33
- › Maîtriser les coûts de revient de l'opération et le financement des espaces partagés ..... 33

## **PARTIE 2**

### **Éléments de méthodologie**

#### **pour les organismes Hlm..... 35**

##### **1. La recherche du terrain ..... 38**

##### **2. La constitution du groupe d'habitants..... 39**

- › La constitution du groupe initial ..... 40
- › Les modalités de recrutement des habitants du groupe en cours de constitution ..... 41
- › La définition du projet de vie et l'inscription de la résidence dans le quartier ..... 43
- › La formalisation du groupe ..... 46
- › La définition du fonctionnement du collectif... 46

##### **3. Le montage juridique ..... 48**

- › Le choix des statuts d'occupation : location, accession, mixte ou coopérative..... 48
- › L'organisation de la gestion de la propriété : les différents statuts juridiques possibles..... 51
- › L'organisation de la gestion de la résidence : les différentes possibilités..... 55
- › Le montage juridique pour les espaces partagés ..... 56

##### **4. Le montage économique et financier ..... 57**

- › Le financement des logements..... 58
- › Le financement des espaces partagés..... 59

##### **5. La programmation et la conception**

###### **architecturale..... 61**

- › Le choix de la maîtrise d'œuvre ..... 61
- › La programmation et la conception architecturale ..... 62

##### **6. La réalisation et la conduite des travaux..... 64**

- › La sélection des prestataires..... 64
- › Les choix techniques..... 64
- › Le suivi du chantier..... 64
- › La phase de livraison..... 65

##### **7. La gestion de la vie du projet ..... 66**

- › La gestion des évolutions du groupe dans la durée ..... 66
- › Le fonctionnement et la gestion de la résidence..... 67

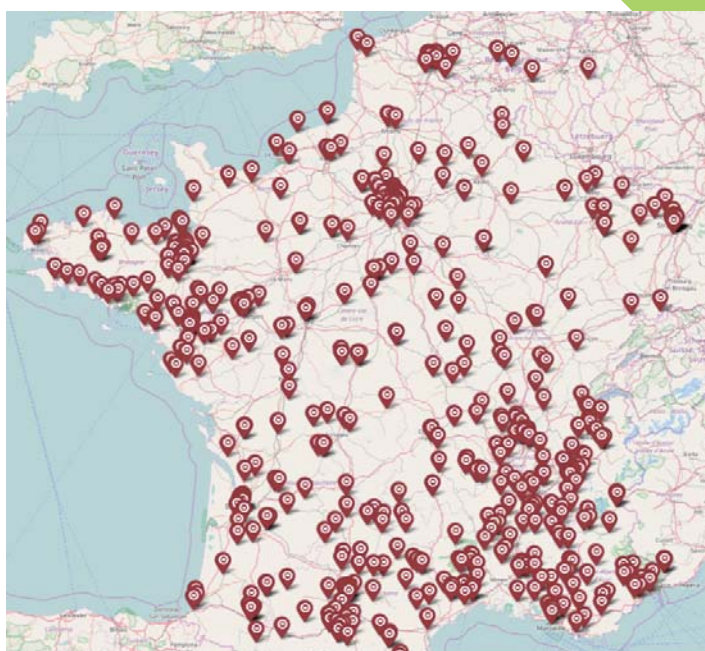
#### **en conclusion : 10 recommandations clés ..... 70**



# L'habitat participatif,

En 2014, la loi Alur (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) consacre la reconnaissance des démarches participatives dans l'habitat et propose une définition de l'habitat participatif, inscrite au code de la construction et de l'habitation :

Art. L. 200-1. – « *L'habitat participatif est 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* ».



Pour autant, l'habitat participatif n'est pas un phénomène nouveau. Il prend historiquement ses racines dans les coopératives de logements ouvrières nées des mouvements syndicalistes du XIX<sup>e</sup> siècle. La première période débute dans les années 50 avec le mouvement des « Castors », fondé sur le principe de l'auto construction en réponse à la crise du logement de l'après-guerre.

Durant les années 1980, une deuxième vague de projets d'habitat participatif voit le jour, issus à la fois de programmes d'expérimentation financés par l'État et d'initiatives privées. Des projets portés par des organismes Hlm émergent. Les habitants cherchent à expérimenter un nouveau mode d'habiter et de « vivre ensemble » au-delà de l'expérimentation d'un mode de construction.

À la fin des années 2000, l'habitat participatif connaît à nouveau des avancées importantes, comme la mise en réseau des initiatives habitantes, l'essor de collectivités territoriales promotrices d'appels à projets sur le thème, l'organisation de rencontres et de visites grand public, la publication de nombreux travaux de recherche, lancés notamment par des sociologues...

## L'habitat participatif en France

On recense à ce jour au total 595 opérations d'habitat participatif en France, réparties sur l'ensemble du territoire. Leurs modes de production sont divers : autopromotion, auto-construction, maîtrise d'ouvrage (ou co-maîtrise d'ouvrage) par un promoteur ou un organisme Hlm. Parmi ces opérations, 42% comportent du logement social (en locatif comme en accession).

Source : [www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr](http://www.basededonnees-habitatparticipatif-oasis.fr)

# une nouvelle dynamique

Les acteurs de l'habitat participatif s'organisent au niveau national afin de mutualiser leurs travaux et d'améliorer leur visibilité. Le mouvement de l'habitat participatif se structure ainsi par plusieurs réseaux :

- ▀ La Coordin'action des associations de l'habitat participatif,
- ▀ Le Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif,
- ▀ Le Réseau des accompagnateurs de l'habitat participatif,
- ▀ Le Réseau Hlm pour l'habitat participatif,
- ▀ Le Réseau national des Architectes en matière d'habitat participatif.

Sans attendre, plusieurs organismes Hlm se lancent dans le montage d'opérations en habitat participatif. La loi Alur reconnaît le rôle qu'ils peuvent jouer dans la concrétisation des projets, tout en faisant en sorte que les habitants impliqués conservent une prépondérance dans la démarche.

La valeur ajoutée des organismes Hlm dans les démarches participatives est ainsi multiple :

- ▀ Ce sont des **opérateurs « désintéressés »** : en tant qu'opérateurs d'intérêt général, ils sont à même d'établir des relations de confiance avec le groupe d'habitants, fondées sur d'autres éléments que la simple recherche d'optimum financier, même si la préservation de leurs fonds propres est une des conditions pour intervenir.
- ▀ Ils sont garant à la fois de **l'accessibilité sociale et de la mixité sociale** recherchée par certains groupes d'habitants et certaines collectivités locales, en ayant notamment la possibilité de mixer du logement locatif social avec de l'accession sociale sécurisée.
- ▀ Ils apportent sur la durée **une sécurité juridique, technique et financière** à même de rassurer les autres parties prenantes (collectivités locales, aménageurs, établissements financiers...), y compris dans la gestion future de l'opération, en assurant potentiellement le rôle de syndic ou de gestionnaire de logements locatifs. Ils permettent plus globalement d'optimiser la gestion financière des copropriétés ainsi créées.
- ▀ Ils permettent aussi de réaliser les projets dans **un calendrier et un budget maîtrisés**.

Pour autant, pour permettre le développement de l'habitat participatif porté par des organismes Hlm, le cadre réglementaire reste à stabiliser et à clarifier, notamment concernant le développement de l'habitat participatif en locatif social qui pose deux questions : des attributions d'une part, et le financement des espaces partagés d'autre part.

À ce jour, on compte 186 projets (soit plus de 2 000 logements) engagés par une **cinquantaine d'organismes Hlm**, dont la moitié de coopératives Hlm et un quart respectivement d'Entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et d'Offices publics de l'habitat (OPH).

De quelle manière les organismes Hlm sont-ils impliqués dans de telles opérations et quel peut être leur positionnement ? À quels enjeux sont-ils confrontés, et comment peuvent-ils y répondre ?



# La démarche de l'étude

L'Union sociale pour l'habitat et la Fédération des Coop'HLM ont souhaité réaliser une étude de capitalisation des premières opérations d'habitat participatif portées par des organismes Hlm, afin de contribuer à sensibiliser et mobiliser les organismes Hlm autour de l'habitat participatif et de leur donner des outils issus de bonnes pratiques pour se lancer ou approfondir leurs expériences.

- Pour ce faire, une analyse a été réalisée sur **10 opérations d'habitat participatif** présentant des caractéristiques diverses : localisation, stade d'avancement de l'opération (livrée, en cours de montage), taille de l'opération, statut de l'organisme Hlm accompagnateur (Coop, ESH, OPH), statut d'occupation des logements (locatif social, accession sociale, mixte, coopératif...).
- En complément de cette étude, l'Union sociale pour l'habitat a engagé en 2016 **une enquête** de recensement des opérations d'habitat participatif à l'échelle nationale. **79 organismes** (OPH, ESH, Coop'HLM) ont participé à cette enquête. Elle permet ainsi d'apporter un premier éclairage quantitatif aux propos avancés dans la présente étude.
- Un Comité de pilotage associant des organismes Hlm engagés dans des démarches d'habitat participatif a été constitué afin de co-construire cette étude.

L'étude se présente en deux volumes :

## **volume 1**

### **« Quels rôles des organismes Hlm dans les opérations d'habitat participatif »**

**Partie 1** - Une synthèse reprenant les grandes caractéristiques des opérations d'habitat participatif et les enjeux majeurs qui en découlent.

**Partie 2** - Des bonnes pratiques et recommandations opérationnelles, issues de l'étude de 10 opérations étudiées, pour concevoir et monter des opérations d'habitat participatif.

## **volume 2**

### **« Recueil de 10 monographies sur des opérations d'habitat participatif portées par des organismes Hlm »**

**Partie 1** - Des exemples concrets de montage d'opérations d'habitat participatif réalisées par des organismes Hlm : taille, localisation, aspects techniques, juridiques, financiers, modalités de montage, etc.

**Partie 2** - Une compilation de portraits d'habitants, mettant en évidence la diversité des profils et des motivations des ménages qui s'investissent dans les projets d'habitat participatif.



## PARTIE 1

# Les 6 questions clés de l'habitat participatif pour les organismes Hlm

## INTRODUCTION

Pour bien saisir les enjeux d'une opération d'habitat participatif dans le secteur Hlm, un certain nombre de questions clés sont à avoir à l'esprit :

### Question #1

En quoi ces opérations sont-elles participatives ?  
Qui sont les habitants de ces opérations ?

### Question #2

Qui est à l'initiative des opérations d'habitat participatif ?

### Question #3

Quels sont les différents acteurs intervenant autour du groupe d'habitants dans le montage des opérations d'habitat participatif ?

### Question #4

Quelles sont les spécificités de conception des opérations ?

### Question #5

Quels enseignements pour les pratiques professionnelles des organismes Hlm ?

### Question #6

Quels sont les points sensibles pour les organismes Hlm ?

Question  
#1

## En quoi ces opérations sont-elles participatives ?

Au cœur de l'opération, les habitants participent à la conception et à la gestion de leur habitat

**Le fondement de l'habitat participatif repose sur la position centrale des habitants dans le projet d'habitat. C'est la particularité majeure de ce type d'opération qui répond à différents besoins des habitants : solidarité, entraide, protection de l'environnement, mixité sociale et culturelle, vie collective, réduction des coûts d'entretien... L'action des habitants peut se situer à de multiples étapes du projet.**

### Qui sont les habitants de l'habitat participatif ?

La variété des profils est un enjeu pour répondre aux ambitions de mixité sociale que porte l'habitat participatif développé par des organismes Hlm. Cet enjeu est double : parvenir à favoriser la mixité et la diversité sociale du groupe d'habitants tout en assurant le fonctionnement d'un collectif aux profils hétérogènes.

À ce jour, on n'observe pas de « profil-type » des ménages dans les opérations d'habitat participatif portées par des organismes Hlm (Cf. Volume 2 - Recueil des 10 monographies). En revanche, on peut observer que les motivations des habitants qui rejoignent les opérations d'habitat participatif convergent vers :

- ▶ Avoir un mode de vie plus écologique,
- ▶ Développer des liens de solidarité, d'entraide et de coopération avec ses voisins,
- ▶ S'impliquer dans la définition de son logement, et de son cadre de vie,
- ▶ Vivre dans un lieu multiculturel, intergénérationnel, avec une forte mixité sociale,
- ▶ Être acteur d'un quartier, connaître les habitants de son quartier,
- ▶ Saisir l'opportunité de devenir propriétaire, pour les opérations en accession,
- ▶ Réduire les coûts liés aux charges d'entretien et de fonctionnement.

Ces objectifs attendus de l'opération d'habitat participatif varient en fonction des habitants. La diversité des sensibilités et des motivations présentes au sein d'un groupe permet d'apporter une complémentarité entre les membres du groupe et participe au bon fonctionnement du projet : certains porteront plus d'attention à l'aspect écologique du projet, d'autres aux liens de solidarité... C'est ce qui constitue la richesse des groupes d'habitants.

## Galerie de portraits d'habitants de l'habitat participatif

Quelques portraits issus des monographies peuvent ainsi témoigner de la diversité des profils.

Portrait n°1  
**Habitat différent**  
Angers

Madame A fait partie du groupe depuis l'origine du projet. Septuagénaire en retraite, elle vit seule dans son logement, et accueille régulièrement des jeunes en cohabitation.

Ses motivations à vivre dans un habitat participatif sont multiples. Il y a la volonté de vivre de manière plus conviviale mais aussi de mutualiser certains espaces de vie. Elle évoque l'importance du lien social, et de la mixité du groupe : pour elle, c'est le reflet de la diversité de la société.

Par ailleurs, être associée à la définition de son environnement de vie était également une motivation majeure.

Portrait n°2  
**Les Voisins du Quai**  
Lille

Madame B, mère de 3 enfants et âgée d'une cinquantaine d'années, a rejoint le projet dès la constitution du groupe. Elle fait partie du noyau d'initiateurs à l'origine du projet. Cadre médico-social et propriétaire d'une maison qu'elle va mettre en vente, elle occupera un appartement dans la résidence de type T3 en accession PSLA, où elle vivra avec l'un de ses enfants.

En s'impliquant dans le projet d'habitat participatif, elle poursuivait à l'origine un objectif environnemental. Désormais et depuis qu'elle a découvert l'habitat participatif, elle évoque plutôt son souhait d'une autre forme de « vivre-ensemble. ». Les apports de l'habitat participatif pour elle sont la solidarité et la bienveillance.

PORTRITS

Portrait n°3  
**Les Terrasses du Jura**  
Viry

Monsieur C et sa compagne vivent avec leurs deux enfants (5 ans et 3 ans) dans un T4, pour lequel ils sont accédants. Auparavant, ils étaient locataires du parc privé. Il est animateur nature et sa compagne assistante marketing.

Le projet leur a d'abord plu car il leur permettait de devenir propriétaires à un prix raisonnable, en comparaison des autres programmes d'accession environnants. Ensuite, ils appréciaient beaucoup la possibilité de choisir les finitions de l'appartement et de connaître leurs voisins avant la livraison du programme.

Aujourd'hui, ils apprécient de pouvoir bénéficier d'un cadre de vie agréable : espaces verts extérieurs, salle de vie collective, échanges conviviaux avec les voisins...



## POINT D'ATTENTION

### **L'habitat participatif est un outil au service de la mixité sociale et du vivre-ensemble ; l'écueil serait « l'entre-soi », ou l'absence de participation de certains.**

Dans les groupes auto-formés, les habitants se rassemblent souvent à partir d'un noyau dur de ménages qui se connaissent, et qui sont souvent issus des réseaux de l'habitat participatif ou de milieux associatifs alternatifs. Ils se retrouvent autour de valeurs militantes et d'une certaine proximité culturelle. L'identité du projet est ainsi fondée sur un engagement idéologique commun, facteur déterminant d'accès au groupe. De plus, le temps de gestation des projets exclut d'emblée de ces groupes auto-formés les populations souhaitant se loger rapidement.

Dans ce type de groupe, l'enjeu en matière de mixité sociale est d'éviter les phénomènes « d'entre-soi » et

d'ouvrir le groupe à des profils de ménages variés. Au fur et à mesure de l'avancement du projet, la diversité du groupe s'accroît avec de nouveaux recrutements réalisés en dehors des cercles associatifs de départ.

A contrario, les groupes constitués à l'initiative d'un tiers sont généralement plus « ouverts », particulièrement s'ils se forment en réponse à un appel à manifestation d'intérêt qui permet de toucher un vaste panel de candidats, et ainsi de diversifier les profils. Plus que sur la base de valeurs partagées, le groupe d'habitants se rassemble alors autour d'un intérêt partagé pour le projet en lui-même. Selon l'étude menée

par la Fondation de France « L'Habitat participatif face au défi de la mixité sociale », ces groupes ont une approche de l'habitat participatif « beaucoup plus pragmatique qu'idéologique ». Quelle que soit l'origine du groupe, la définition des statuts d'occupation des logements est un des éléments clé pour mettre en place les conditions de la diversité sociale, car leur hybridation est un moyen de jouer sur la mixité du groupe d'habitants. Il est également important de veiller à la bonne intégration de ces opérations dans leur quartier et que s'établissent des passerelles entre la dynamique résidentielle et la vie sociale du quartier.

## **Quel est le rôle des habitants dans le projet ?**

Dans une opération d'habitat participatif, les habitants endossent un rôle nouveau : ce sont eux qui détiennent l'expertise d'usage et la connaissance fine de leurs besoins. Ils co-construisent le montage de l'opération et sont garants de la dynamique collective ; ils font vivre l'opération une fois livrée.

Les modalités d'implication des habitants et l'étendue de leur champ d'intervention varient d'une opération à l'autre. Ils sont en général associés à minima sur les phases suivantes : constitution du groupe d'habitants et définition du projet de vie, conception architecturale et programmation, gestion de la vie du projet. Plus largement, ils peuvent être mobilisés sur l'ensemble des étapes de l'opération.

## Des habitants acteurs tout au long de la vie du projet d'habitat participatif

### La constitution du groupe d'habitants

### Et la définition du projet de vie

Le groupe d'habitants se constitue autour d'un noyau dur initial de quelques ménages, formé selon deux types de modalités :

- › Les groupes d'habitants auto-formés : ces groupes sont issus d'initiative citoyenne, ou se forment pour répondre à un appel à projet lancé par un acteur institutionnel.
- › Les groupes d'habitants constitués par un tiers, issus des projets à l'initiative de collectivités, d'organismes Hlm, d'aménageur...

À partir de ce noyau initial, les groupes s'élargissent avec la venue de nouveaux ménages, la plupart du temps cooptés par les habitants déjà en place.

Parallèlement à la phase de constitution du groupe et tout au long du montage de l'opération, les habitants s'attèlent à définir le projet de vie de la future résidence : des principes et valeurs communes, des règles de gouvernance pour assurer le bon fonctionnement du collectif et réguler l'implication de chacun, les activités et modes de vie qu'ils souhaitent adopter dans la résidence et avec le quartier. Ces règles de vie de la résidence peuvent être formalisées au travers d'un règlement intérieur. Éventuellement, des conventions peuvent cadrer les relations avec les partenaires (organisme Hlm, syndic, collectivités...).

### Le montage financier et juridique

Le montage financier et juridique de l'opération est une étape complexe et technique, dans laquelle les habitants sont souvent moins impliqués. Ils peuvent néanmoins être associés notamment dans le choix des statuts du groupe (association, copropriété, coopérative, association syndicale libre...), ainsi que dans les modalités de montage financier des espaces mutualisés.

### La conception et la programmation

Dans la plupart des opérations, les habitants travaillent dans un premier temps au côté d'une assistance à maîtrise d'usage (AMU), pour définir collectivement les besoins auxquels devra répondre la future résidence et mettre en valeur leur expertise d'usage. Ils s'impliquent systématiquement dans le choix des espaces partagés, et sont souvent associés à la conception de leur logement, notamment dans le cas de projets en accession. Plus rarement, ils sont impliqués dans la conception du plan de masse du bâtiment (définition des volumes, du nombre d'étages, de la disposition, etc.), voire dans la sélection de l'architecte.

### Les travaux

La participation des habitants au suivi du chantier de l'opération n'est pas systématique dans les opérations étudiées. Ils peuvent néanmoins être associés, en participant à certaines réunions de travaux, visites de chantier accompagnées, etc. de manière à conserver la dynamique collective. À l'étape des travaux, le groupe d'habitants est surtout mobilisé sur la manière dont la vie collective et le projet vont être organisés.

### La gestion de la vie du projet

Une fois le projet livré, les habitants sont les principaux responsables de la gestion quotidienne de l'opération. Ils veillent à l'entretien de la résidence (ménages, entretien des espaces mutualisés intérieurs et des espaces extérieurs, menus travaux...) et sont garants du bon fonctionnement social de la résidence (respect des règles de vie collectives, organisation d'activités, modes de vie collaboratifs...)



## POINT D'ATTENTION

### La participation n'est ni ponctuelle, ni la même pour tous les habitants. (Cf. Partie II)

Les opérations d'habitat participatif s'inscrivant dans un temps relativement long, la dynamique de groupe évolue tout au long du projet. Pour garantir la réussite de l'opération il faut parvenir à maintenir la mobilisation des habitants, ainsi que la cohésion et le bon fonctionnement du groupe.

› Tout d'abord, les membres du groupe fluctuent au cours du projet, ce qui entraîne un renouvellement de la composition du groupe : d'une part, le groupe constitué à l'origine d'un noyau dur de quelques ménages, s'élargit grâce à un recrutement assuré par les membres déjà présents et/ou l'organisme Hlm ; d'autre part, certains ménages sont amenés à quitter le groupe en cours de projet pour diverses raisons (changement de parcours de vie, désaccord avec les orientations prises par le reste du groupe, etc.). Dès lors, il est indispensable de veiller à la cohésion du groupe dans la durée et à l'articulation des attentes des nouveaux venus avec celles des membres déjà en place.

› Ensuite, l'intensité de la participation du groupe d'habitants ne sera pas linéaire tout au long du projet : les phases de travail denses sont succédées de temps morts, comme par exemple la phase de chantier, pendant laquelle le groupe sera moins mobilisé. L'organisme Hlm et l'AMU doivent ainsi s'attacher à conserver la dynamique et les liens entre les membres du groupe sur la totalité de la durée du projet, y compris pendant les périodes où le groupe est moins mobilisé.

› Enfin, une attention particulière doit être portée à la pérennité du groupe après la livraison : après s'être réunis de façon régulière pendant plusieurs mois, voire plusieurs années, pour imaginer collectivement la forme du futur habitat et définir des principes communs de partage, de solidarité, d'entraide..., les habitants deviennent voisins et doivent mettre réellement en œuvre leur projet de vie. Ce passage d'un projet de vie théorique et parfois idéalisé, à une mise en œuvre pratique est un enjeu pour la dynamique de groupe.

**L'organisme doit assurer le bon fonctionnement du groupe, la fluidité dans la prise de décisions et la participation de chacun** : les motivations des habitants pouvant être hétérogènes, et certains membres pouvant être moins impliqués que d'autres dans la démarche participative, une attention particulière doit être portée à la constitution d'une dynamique collective. L'AMU et l'organisme Hlm doivent veiller à intégrer dans la démarche participative les habitants qui n'auraient pas nécessairement les ressources culturelles et les connaissances pour s'y lancer de manière spontanée. En effet, l'étude menée par Anne Labit et Sabrina Bresson, fait l'hypothèse que l'investissement des habitants dans le projet et leur mobilisation à la fois en phase de montage de l'opération mais aussi après la livraison, implique un « coût social » parfois plus difficile à assumer pour les populations les moins favorisées.

La partie II présente quelques clés pour maintenir la cohésion du groupe et cadrer la participation des habitants.

Question  
#2

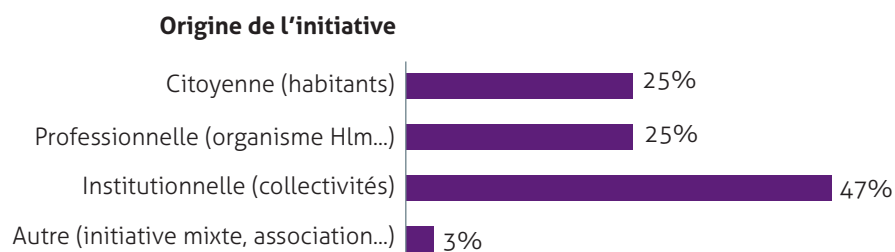
## Qui est à l'initiative des opérations ?

Citoyens, collectivités, organismes Hlm des acteurs à mettre en synergie pour impulser l'habitat participatif

Différents acteurs peuvent être à l'initiative d'une opération d'habitat participatif : citoyens, collectivités, organismes Hlm. Ils répondent à des logiques distinctes : dynamique associative, aménagement du territoire, mixité et équilibre des territoires, régulation des marchés, alternative aux difficultés d'accès au logement, renouvellement des pratiques professionnelles...

L'émergence effective des opérations résulte souvent de la rencontre et des synergies entre ces acteurs : une collectivité locale qui assure le portage politique du projet, un opérateur Hlm prêt à expérimenter l'habitat participatif, un groupe d'habitants souhaitant être acteur de son projet d'habitat...

L'enquête de recensement national des opérations d'habitat participatif menée en 2017 par l'Union sociale pour l'habitat, met en évidence que près de la moitié des projets sont nés de l'initiative d'une collectivité (sur 106 opérations étudiées).



Enquête nationale Habitat participatif 2017 - USH

### Les initiatives citoyennes

Certaines opérations émergent d'une initiative citoyenne, portée par un noyau dur d'habitants constitué de quelques ménages.

Comment naissent ces initiatives ? Le plus souvent, les ménages à l'origine d'un projet d'habitat participatif se connaissent via des réseaux associatifs et militants locaux (habitat alternatif, consommation durable, économie sociale et solidaire, etc.) et partagent la volonté de développer un mode de vie plus collaboratif et plus durable.



## Les initiatives institutionnelles

D'autres projets émergent de l'initiative d'acteurs institutionnels œuvrant sur le territoire : municipalités, communautés d'agglomérations, ou régions, parfois accompagnées par des établissements d'aménagement public.

Quel intérêt pour les acteurs institutionnels ? Les collectivités territoriales tendent à faire de l'habitat participatif un des leviers des politiques publiques de l'habitat. Dans cette optique, l'habitat participatif est un outil, parmi d'autres, permettant de répondre à des objectifs de développement durable, de qualité urbaine, de conception de cadres de vie agréables et attractifs, de fabrique du lien social et de développement du vivre ensemble, tout en plaçant le citoyen au cœur de la fabrication de la ville. L'habitat participatif peut être utilisé comme un support au renouvellement de l'habitat, dans le cadre de projets de renouvellement urbain, de revitalisation de centre-bourgs ou de friches urbaines, ou encore de redynamisation de marchés détendus.

En recourant à des organismes Hlm pour porter ces opérations, les collectivités locales souhaitent répondre à l'enjeu du logement abordable en rendant l'habitat participatif accessible au plus grand nombre.

On observe trois voies principales adoptées par la collectivité pour initier une opération d'habitat participatif :

- Dans un premier cas, la collectivité lance un appel à projets auprès de groupes d'habitants et attribue une parcelle de terrain réservée pour un projet d'habitat participatif à un groupe d'habitants auto-formé. Parmi ces projets, certains sont issus d'une initiative d'habitants pré-existante : des groupes auto-formés décident de répondre à un appel à projet d'une collectivité.
- Dans un second cas, la collectivité lance un appel à manifestation d'intérêt auprès du grand public. À la différence de l'appel à projet, il n'est pas requis que les candidats au projet d'habitat participatif se constituent en groupe pour candidater. Dans ce cas, la collectivité peut s'être engagée dans un partenariat avec un organisme Hlm et un aménageur ou un accompagnateur, qui montent conjointement l'appel à manifestation d'intérêt. Pour ce faire, des réunions publiques d'information et de sensibilisation sont organisées, afin de recruter un premier noyau dur d'habitants.
- Dans un troisième cas, la collectivité lance un appel à projet auprès d'un opérateur pouvant accompagner le montage d'une opération d'habitat participatif.

## Les initiatives des organismes Hlm

Enfin, une opération d'habitat participatif peut naître directement de l'initiative d'un organisme Hlm, qui repère un terrain et organise un appel à manifestation d'intérêt auprès du public. Parmi les opérations recensées dans le cadre de l'enquête menée par l'Union sociale pour l'habitat, un quart des opérations naissent de ce type d'initiative.

Globalement, qu'ils soient à l'initiative ou non de la démarche, les projets d'habitat participatif sont sources de diverses opportunités pour l'organisme Hlm :

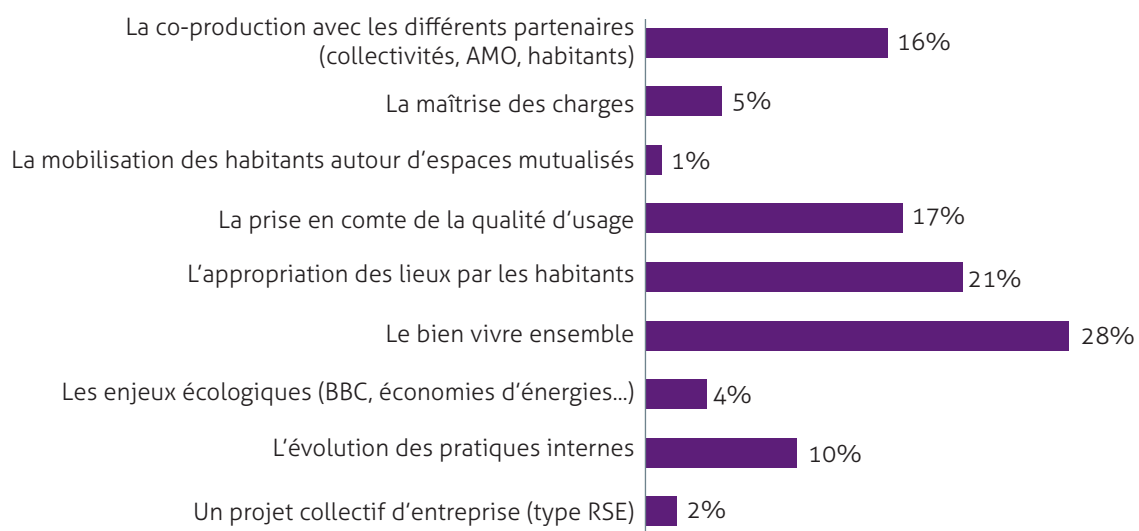
- ▶ **L'habitat participatif comme réponse aux nouvelles attentes des habitants :**

  - ▶ La démarche participative est l'occasion de replacer l'habitant au cœur de son projet d'habitat, le rendre davantage acteur de son cadre de vie et favoriser ainsi une meilleure appropriation de son logement et de sa résidence.
  - ▶ L'habitat participatif peut être un outil pour l'organisme pour enrichir les parcours résidentiels proposés aux locataires, que ce soit dans le cadre de mutations locatives ou en matière d'accès sociale.
  - ▶ L'organisme peut, par l'habitat participatif, tenter de capter une clientèle nouvelle.
- ▶ **L'habitat participatif comme résultante des convictions profondes de l'organisme sur sa mission d'utilité sociale :**

  - ▶ Il peut être un marqueur de l'inscription de l'organisme Hlm dans un contexte sociétal marqué par des mutations profondes (changement du rapport à la consommation, aspirations à des modes de vie plus durables...).
  - ▶ Il permet à l'organisme de proposer de nouvelles formes d'habiter qui visent à renforcer le lien social et la mixité dans un double objectif de « bien vivre ensemble » et d'intégration dans le quartier.
- ▶ **L'habitat participatif comme moyen de réaffirmer son engagement au service des collectivités locales et des acteurs du territoire :** l'organisme participe à la fabrication d'une « ville nouvelle et durable » et à un habitat de qualité.
- ▶ Enfin, **l'habitat participatif est une occasion d'expérimenter de nouvelles pratiques professionnelles** (plus grande prise en compte de l'expertise d'usage des habitants, implication du groupe dans la conception et la gestion, mise en place de modes de travail internes transverses, etc.) et de nouveaux projets (jardins partagés, etc.) pouvant être répliqués dans d'autres types d'opérations.

À l'échelle nationale, la recherche du bien vivre-ensemble est l'apport de l'habitat participatif le plus souvent cité par les organismes Hlm

**Quels sont, selon vous, les véritables apports de l'habitat participatif ?**



Enquête nationale Habitat participatif 2017 - USH

## Une nécessaire synergie entre les différents acteurs

La naissance effective des projets d'habitat participatif ne découle jamais de la volonté d'un acteur unique : c'est au contraire la rencontre entre différents acteurs du territoire qui va être le catalyseur du lancement d'un projet, et de l'émergence d'une dynamique.

Ainsi, dans une initiative d'origine citoyenne, les habitants s'entourent rapidement de partenaires pour les accompagner dans le montage de l'opération d'habitat participatif : assistance à maîtrise d'usage (pour structurer le projet et la dynamique collective et faciliter le dialogue avec les institutionnels...), organisme Hlm (pour sécuriser l'opération, et en être maître d'ouvrage, pour faciliter le dialogue avec les institutionnels...), collectivité ou aménageur (pour repérer le foncier, promouvoir le projet...), etc.

Une collectivité locale souhaitant développer l'habitat participatif sur son territoire, quant à elle, peut faire appel à un organisme Hlm pour porter le montage de l'opération.

Lorsque c'est un organisme Hlm qui lance le projet d'habitat participatif, il se rapproche d'une assistance à maîtrise d'usage et/ou d'une association spécialisée dans l'habitat participatif, mais aussi d'une collectivité, pour venir appuyer le projet notamment dans la phase de repérage du terrain, puis d'un groupe d'habitants.

Quelle que soit l'origine de la démarche, cela suppose pour l'organisme Hlm d'être attentif et réactif aux signaux qu'il peut percevoir sur son territoire et aux opportunités qui peuvent s'offrir à lui en matière de développement de l'habitat participatif.

### LES VOISINS DU QUAI

Fin 2011, la ville de Lille identifie cinq terrains en friche dans le quartier des Bois Blanc qu'elle souhaite dédier à des opérations d'habitat participatif. La ville lance alors un appel à projet auprès du grand public, pour identifier des groupes d'habitants souhaitant se lancer dans une opération d'habitat participatif en autopromotion.

Elle organise des ateliers de sensibilisation à l'habitat participatif, ouverts à tous. La communication auprès du public passe par différents canaux : flyers, site Internet, bouche à oreille, réseau de l'association Habitat Ecologique Partagé.

Lors de ces ateliers, une dizaine de ménages font connaissance, et décident de constituer un groupe afin de présenter ensemble leur candidature à l'appel à projet.

### LA RUCHE

Le projet est issu de la volonté de trois partenaires (Établissement public d'aménagement, ville de Bègles, Axanis - coop Hlm), souhaitant expérimenter un mode d'habitat innovant sur le territoire de Bègles dans le cadre d'une opération d'intérêt national. Ces trois parties lancent conjointement un appel à manifestation d'intérêt auprès des habitants de Bègles et de ses alentours, afin d'identifier des citoyens volontaires pour prendre part au projet d'habitat participatif en accession sociale. Plusieurs canaux de communication sont utilisés : annonces dans les journaux locaux, bulletin de la ville, sites internet des partenaires, bouche à oreille...

Des réunions publiques d'information et de sensibilisation sont ensuite organisées avec l'aide de l'assistance à maîtrise d'usage. À la suite de ces réunions, les volontaires sont invités à faire acte de candidature et à prendre part au cycle d'ateliers de sensibilisation et de formation.

### MASCOBADO

Le projet naît de l'opportunité d'une friche urbaine laissée par la démolition d'un lycée dans le centre-ville de Montpellier. Un groupe d'habitants composé de 15 ménages se réunit pour porter un projet d'habitat participatif sur cette friche et crée l'association « Habiter c'est choisir ». Des difficultés d'ordre technique et juridique compliquent le montage du projet en centre-ville.

En 2012, la ville de Montpellier adhère à la charte du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif et lance un appel à projets. Elle réserve deux parcelles dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Grisettes, à l'ouest de Montpellier pour développer ce type d'habitat. Cinq ménages de l'association

« Habiter c'est choisir » décident de monter un nouveau groupe projet pour répondre à cet appel et sont sélectionnés par la SERM (Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine), aménageur public de la ZAC, pour monter une opération sur une des deux parcelles de la ZAC. Le groupe fait appel à Toits de Choix, structure spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatif pour conduire le projet. La municipalité impose la présence d'un maître d'ouvrage professionnel au côté du groupe d'habitants, dès le montage du dossier de candidature. L'ESH Promologis devient partenaire du projet en 2012 pour piloter le chantier et sécuriser le montage financier.

### ECOTERRA

La ZAC Danube est initiée en 2008 par la communauté urbaine de Strasbourg. La collectivité souhaite que s'implantent sur la ZAC des projets d'habitat participatif, en autopromotion ou accompagnés d'un promoteur, et réserve des parcelles de terrain à cet effet.

La société d'équipement et d'aménagement de la région de Strasbourg est retenue par la collectivité pour l'aménagement de la ZAC. Elle lance en 2012 une consultation auprès de différents opérateurs pouvant accompagner le montage de projets d'habitat participatif.

Habitat de l'ILL, qui travaille sur ce sujet depuis plusieurs années est désigné lauréat de cet appel à projet.

### TERRA ARTE

Le projet d'habitat participatif naît de la volonté d'une élue de la ville de Bayonne de créer un éco-quartier pour répondre à la forte croissance démographique de la Ville. Elle sélectionne la Société d'équipement des Pays de l'Adour pour intervenir en tant que concessionnaire dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Séqué. En 2006, la ZAC commence à voir le jour et la mairie

de Bayonne affirme sa volonté de réserver une parcelle pour un projet d'habitat participatif.

La ville, déjà partenaire du COL, le sollicite rapidement pour porter l'opération. Un partenariat est passé. Le COL se rapproche ensuite de l'association AERA (aujourd'hui devenu la SCIC Faire-Ville). Le projet se lance ainsi autour de ces quatre acteurs : la ville, l'aménageur, le

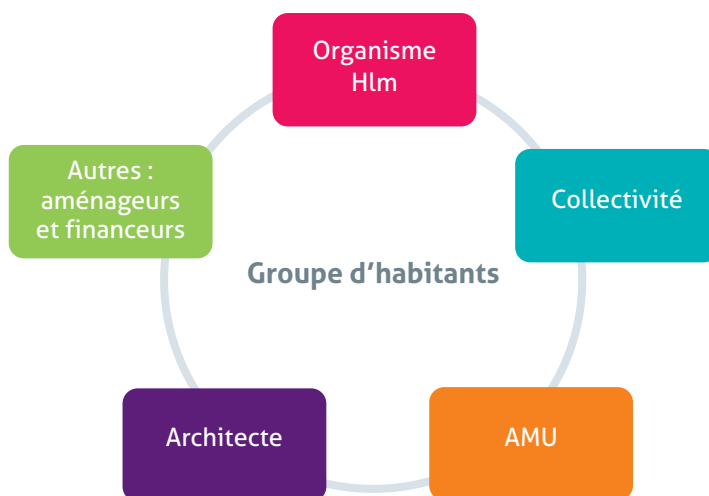
COL et l'AERA. Les trois partenaires (ville de Bayonne, AERA et le COL) lancent un appel à manifestation d'intérêt, afin d'identifier des citoyens volontaires. Une campagne de communication (sites Internet, distribution de flyers, annonces dans le bulletin municipal) est lancée pour inviter le public à participer à des réunions d'information.

Question  
#3

## Quels sont les différents acteurs intervenant autour du groupe d'habitants dans le montage des opérations d'habitat participatif ?

Un écosystème de partenaires classiques portant des rôles différents et un tiers complémentaire : l'AMU

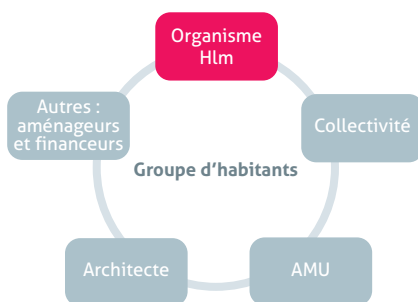
Si une opération d'habitat participatif implique l'écosystème de partenaires traditionnels de l'organisme Hlm, elle est cependant marquée par une évolution des rôles de ces acteurs. De plus, un nouveau partenaire central fait son apparition : l'assistance à maîtrise d'usage (AMU). L'enjeu pour l'organisme Hlm consiste à comprendre et à cadrer le rôle de chacun.



Autour des habitants et de leur projet de vie, gravite un écosystème dense d'acteurs, parties prenantes des opérations : l'organisme Hlm, la collectivité territoriale, les architectes, l'assistance à maîtrise d'usage (AMU), l'aménageur...

Les rôles de chacun de ces acteurs peuvent varier d'un projet à un autre en fonction des différentes étapes de l'opération. Pour l'organisme Hlm, il est nécessaire de comprendre le champ d'intervention potentiel de chaque partie, et de cadrer les contributions attendues, afin de maîtriser au mieux le projet.

## Le rôle des principaux acteurs d'une opération d'habitat participatif



### L'organisme Hlm

L'organisme Hlm est le maître d'ouvrage de l'opération. À l'inverse d'une opération classique, l'organisme Hlm engagé dans une démarche d'habitat participatif partage sa compétence de maître d'ouvrage avec un groupe d'habitants, qui sera codécideur de la conception et du programme architectural de l'habitat.

Son rôle est multiple : il joue un rôle de « chef d'orchestre » entre les différents acteurs, il assure et sécurise le montage de l'opération en matière technique, juridique, financière, il met à disposition des habitants son expertise.

L'organisme Hlm est présent tout au long du projet pendant la phase de montage, et reste souvent acteur du projet après la livraison. Ses modalités d'implication peuvent toutefois varier.

## Rôle synthétique de l'organisme Hlm dans une opération d'habitat participatif

### La recherche du terrain

L'organisme Hlm intervient dans certaines opérations au côté de la collectivité territoriale afin d'identifier le terrain de l'habitat participatif.

### La constitution du groupe d'habitants et la définition du projet de vie

Selon le mode de constitution du groupe, l'organisme est présent dans la sélection et l'intégration des habitants. Il participe à la communication sur le projet et sélectionne des candidatures selon des critères financiers : plafond de ressources, solidité financière...

### Le montage financier et juridique

L'organisme identifie avec les habitants éventuellement les statuts d'occupation des logements (accession, location, mixte...). Il assure le montage financier de l'opération dans le cadre de ses prérogatives, pour trouver un équilibre entre ses fonds propres et les emprunts qu'il contracte. Il définit le modèle juridique de l'opération, parfois en association avec les habitants.

### La programmation et la conception

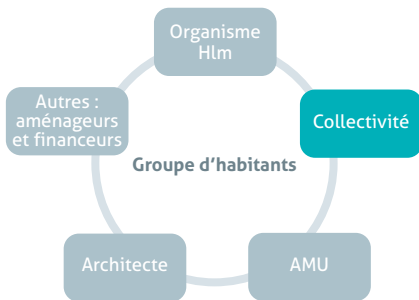
Une fois le noyau dur du groupe d'habitants constitué, l'organisme Hlm intervient dans la programmation de l'opération, aux côtés des habitants et de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. À cette étape, il joue souvent un rôle de « garde-fou » dans les choix effectués par les habitants : il veille à la faisabilité de l'opération compte-tenu de ses contraintes financières et techniques.

### Les travaux

L'organisme suit les travaux, en tant que maître d'ouvrage de l'opération.

### La gestion de la vie du projet

Si le projet inclut du logement locatif social, l'organisme intervient dans la gestion de la résidence à la suite de la livraison. Selon les opérations, son périmètre d'intervention varie : entretien, petites ou grosses réparations, remplacement de composants, suivi des prestataires. En accession, dans certaines opérations, les habitants vont gérer eux-mêmes la quasi-totalité de la résidence, dans d'autres, l'organisme pourra être syndic et rester impliqué.



## La collectivité locale

La collectivité locale joue un rôle fondamental de portage politique des projets d'habitat participatif sur le territoire, voire d'impulsion de la démarche, au travers d'actions de sensibilisation et de promotion et d'intégration dans sa politique de l'habitat. C'est un acteur essentiel à la mise en œuvre du projet, notamment en ce qu'elle permet d'avoir un accès au foncier.

## Rôle synthétique de la collectivité dans une opération d'habitat participatif

### La recherche du terrain

Comme dans toutes les opérations, la collectivité est centrale dans l'obtention du terrain : elle facilite l'accès au foncier, par exemple en réservant une parcelle dédiée pour des opérations participatives dans une ZAC, en minorant le prix du terrain, etc. L'implication personnelle des élus est ainsi parfois un élément moteur dans la réussite de certains projets.

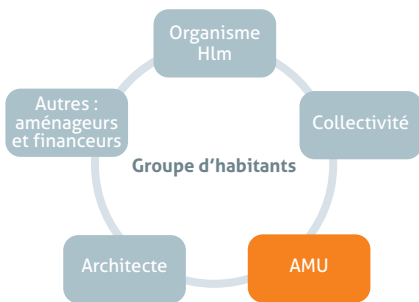
### La constitution du groupe d'habitants et la définition du projet de vie

La collectivité peut également être amenée à jouer un nouveau rôle de communication autour du projet (appel à manifestation d'intérêt, appel à projet), et d'animation de réunions publiques d'informations.

### Le montage financier et juridique

La collectivité peut influencer sur le choix des statuts d'occupation (location, accession, mixte, coopératif). Elle peut également jouer un rôle dans l'équilibrage économique des projets, en octroyant des subventions pour contribuer à financer les qualités environnementales du bâti, la construction des espaces mutualisés, ou encore les honoraires de l'AMU.





## L'assistance à maîtrise d'usage (AMU)

En habitat participatif, le réseau partenarial de l'opération s'enrichit d'un nouvel acteur : l'assistance à maîtrise d'usage. Il s'agit dans la majorité des cas d'un tiers externe spécialisé sur la thématique de l'habitat participatif, sélectionné soit par le maître d'ouvrage, soit par le groupe d'habitants, soit conjointement.

On remarque que certains organismes font le choix d'internaliser la fonction d'AMU et accompagnent eux-mêmes le groupe d'habitants.

L'AMU joue un rôle de facilitateur du projet, et peut intervenir sur l'ensemble des étapes du montage de l'opération. Elle est souvent identifiée comme une condition de réussite du projet à plusieurs titres :

- ▀ En tant que tiers externe, c'est un médiateur qui contribue à faciliter les relations entre les différents acteurs : elle œuvre à établir une relation de confiance entre les habitants et le maître d'ouvrage en traduisant les attentes de chaque partie, à initier le dialogue, à expliquer les enjeux, et permet parfois d'aider à apaiser les relations. Pour ce faire elle doit respecter une certaine neutralité. Aussi, il est déconseillé que l'AMU soit également l'architecte du projet.
- ▀ Elle sensibilise le groupe aux notions architecturales, financières, juridiques nécessaires pour comprendre le montage d'une opération.
- ▀ Elle fait émerger le collectif et doit veiller à la cohésion du groupe tout au long du projet. Elle régule et anime la dynamique de groupe, et veille à la place donnée à chacun des membres du groupe.
- ▀ Elle a pour but d'autonomiser le groupe, et de mettre en place les conditions d'une dynamique positive, qui perdurera après la livraison du projet.
- ▀ Elle veille au bon déroulement du projet et au respect des contraintes techniques, financières, et en matière de délais.
- ▀ Elle permet en outre de pallier les ressources en interne de l'organisme Hlm nécessaires pour ce type de projet en termes de temps et de compétences.

### COMMENTAIRE

Dans l'enquête nationale menée par l'Union sociale pour l'habitat, une AMU externe est présente dans près de trois quarts des opérations recensées.

## Rôle synthétique de l'AMU dans une opération d'habitat participatif

### La constitution du groupe d'habitants et la définition du projet de vie

L'AMU vient éventuellement en soutien de l'organisme Hlm pour sélectionner les candidats à l'opération d'habitat participatif. En phase d'élargissement du groupe, elle épaulé les habitants dans la définition des règles de cooptation et les modalités d'intégration des nouveaux arrivants.

Son rôle est d'accompagner la structuration groupe (rédaction des statuts de l'association, des règles de gouvernance, méthodologies de travail, etc.), mais aussi de faire émerger le projet de vie collective du groupe (définition des valeurs, des principes souhaités pour la résidence).

### Le montage financier et juridique

Au côté de l'organisme Hlm, l'AMU joue un rôle de pédagogie auprès des habitants sur les modalités de financement et les choix des statuts juridiques. Elle peut aider l'organisme à définir les modèles financiers et juridiques les plus adaptés à l'opération.

### La programmation et la conception

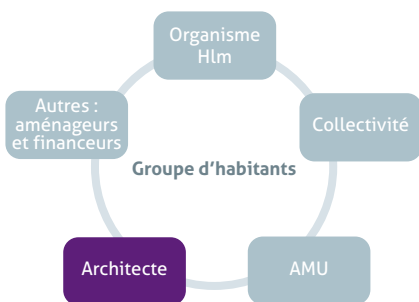
L'AMU accompagne les habitants dans leur réflexion sur leur futur habitat : programmation du projet, conception des espaces mutualisés et des logements individuels. Elle participe aux ateliers de programmation et de conception organisés par l'architecte, lors desquels elle fait le lien entre les habitants, l'architecte et l'organisme Hlm.

### Les travaux

L'AMU est parfois présente en phase de suivi des travaux pour expliquer aux habitants les avancées du chantier. Cette étape est également mise à profit par l'AMU pour accompagner les habitants dans la définition de leur projet de vie : règles d'utilisation des espaces mutualisés, activités communes, modalité d'entretien de la résidence, etc.

### La gestion de la vie du projet

L'intervention de l'AMU s'arrête généralement à la suite de la livraison de l'opération.



## L'architecte - la maîtrise d'œuvre

Comme dans toute opération, la maîtrise d'œuvre assure la conception architecturale du bâti, dirige et contrôle l'exécution des travaux. En habitat participatif, son rôle se complexifie car elle travaille de façon étroite avec le groupe d'habitants, afin de prendre en compte ses besoins et son expertise d'usage : elle traduit architecturalement les attentes et idées des habitants, et donne forme au projet.

Elle est sélectionnée par le maître d'ouvrage, parfois en partenariat avec le groupe d'habitants.

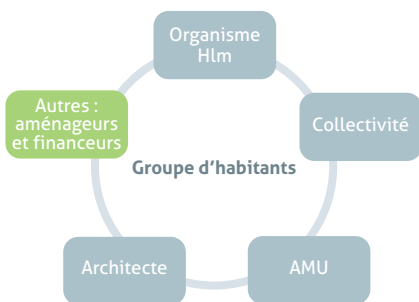
La maîtrise d'œuvre intervient en phase de programmation, de conception et de construction.

### La programmation et la conception

Elle organise et anime des ateliers pour faire travailler les habitants sur la conception du bâti en lien avec l'AMU : plan de masse, conception des espaces mutualisés, conception des logements individuels.

### Les travaux

Comme dans une opération classique, l'architecte veille au bon avancement du chantier et suit les entreprises.



## Autres partenaires éventuels

### Les sociétés d'aménagement

Les sociétés d'aménagement sont impliquées dans les opérations d'habitat participatif, particulièrement dans les zones d'aménagement concertées : elles peuvent contribuer au lancement du projet (consultation auprès d'opérateurs pouvant accompagner le montage d'un habitat participatif) et accompagnent le projet pour qu'il réponde à un cahier des charges spécifique.

### Les partenaires financiers

D'autres acteurs institutionnels sont parfois parties prenantes des opérations, en leur accordant un appui financier ou d'expertise : mise à disposition d'experts (juridique, architecture...), financement des caractéristiques écologiques de l'opération, financement de l'AMU, financement de la construction des espaces partagés... Il s'agit par exemple de l'Ademe (Agence du développement et de la maîtrise de l'énergie), la Fondation de France, ou encore du Puca (Plan Urbanisme Construction Architecture, agence interministérielle de recherche).

Question  
#4

## Quelles sont les spécificités de conception des opérations ?

Une attention à l'écologie, une architecture propice aux échanges, des espaces partagés

Les opérations d'habitat participatif ne se distinguent des opérations classiques ni par leur taille, ni par leur localisation, mais par la présence d'espaces partagés, supports au projet de vie des habitants. Un équilibre doit être trouvé entre les dimensions techniques des opérations (nombre de logements, caractéristiques environnementales, types d'espaces) et la viabilité économique du projet.

### La localisation des opérations

Les opérations peuvent se situer sur tout type de territoires, même s'il est important que la localisation réponde aux besoins de vie des habitants : réseau de transports en commun, permettant de limiter l'usage de la voiture, présence d'installations dans le quartier, telles que des bureaux, des commerces, des groupes scolaires et des services de santé, permettant d'inscrire l'opération dans une zone de vie, etc. On constate que les projets se situent majoritairement dans des secteurs qui portent une ambition forte en matière d'écologie et/ou de requalification d'un quartier, et sont souvent localisés en milieu urbain. L'habitat participatif permet de répondre à une logique de densification, tout en proposant à ses habitants une qualité de vie plus forte.

À ce jour, les zones d'aménagement concertées (ZAC) ou éco-quartiers apparaissent comme particulièrement propices au développement de l'habitat participatif, qui devient un outil d'aménagement durable du territoire. Dans ce cas, les opérations sont réglementées par des cahiers des charges sur les dimensions architecturales et environnementales.

#### COMMENTAIRE

Dans l'enquête de recensement menée par l'Union sociale pour l'habitat, 14% des opérations d'habitat participatif accompagnées par les organismes Hlm sont lancées dans des territoires en QPV.

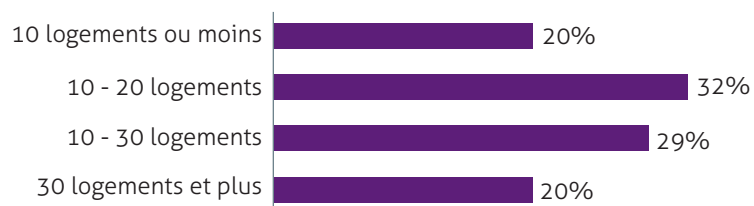
## Les tailles d'opérations

La taille de l'opération a des incidences sur son coût de revient, mais aussi sur la dynamique de groupe, en phase de montage et en phase de vie du projet.

- De façon générale, le nombre de logements du projet doit être suffisant pour permettre d'amortir le montage de l'opération (construction, espaces mutualisés, prestations de l'AMU, etc.). Plus la taille de l'opération est importante, plus il est possible de réaliser des économies d'échelle et de diminuer le coût de revient de l'opération. Dans le cas de l'accèsion sociale, la taille de la résidence est un paramètre clé pour permettre de rendre l'opération accessible au plus grand nombre.
- Quel impact sur la cohésion du groupe ? Si la dynamique collective peut être plus facile à mettre en œuvre dans un groupe restreint, dans lequel les membres se connaissent mieux et peuvent atteindre une plus grande fluidité dans la prise de décisions, certains groupes mettent également en évidence les apports d'un groupe de grande taille : cela permet de varier le degré d'implication de chacun dans le temps (plus ou moins marqué en fonction des contraintes personnelles de chacun) et d'éviter ainsi un essoufflement des membres.

Les résultats de l'enquête nationale de recensement des opérations confirment ce constat, la moitié des opérations comptent plus de 20 logements.

### Nombre de logements (souhaité ou réalisé)



Enquête nationale Habitat participatif 2017 - USH

## La dimension écologique

Comme dans certaines opérations neuves classiques, l'ambition des opérations d'habitat participatif en matière d'écologie est très haute : performance énergétique des constructions, utilisation de matériaux biosourcés (bois, paille, terre crues...). Ces exigences, si elles font parfois partie des prescriptions du cahier des charges du territoire, sont aussi souvent le fait des habitants, qui aspirent à modes de vie et d'habitat écologiques.

Ces nouvelles méthodes de construction, qui font l'objet d'un coût parfois plus élevé et dont la technicité n'est pas toujours maîtrisée par les entreprises, nécessitent un arbitrage de la part de l'organisme Hlm, qui doit chercher à atteindre un niveau de performance environnementale permettant d'assurer la faisabilité à la fois technique et financière de l'opération.

## Le type d'espaces et les caractéristiques architecturales

Les opérations d'habitat participatif se distinguent des opérations classiques par la présence d'espaces partagés. Quelques caractéristiques architecturales sont également communes, la disposition des espaces ayant pour but de favoriser les échanges entre voisins tout en préservant l'intimité de chacun.

### Les caractéristiques des bâtiments

La plupart des opérations d'habitat participatif sont des constructions neuves (83% des opérations étudiées dans le cadre de l'enquête de recensement national mené par l'Union sociale pour l'habitat) et correspondent à de l'habitat collectif. Dans cette perspective, l'habitat participatif permet de répondre à une logique de densification, qui vise à éviter l'étalement urbain, tout en proposant à ses habitants une qualité de vie plus forte.

De plus, la forme architecturale du bâti est travaillée de telle sorte à favoriser les interactions et les échanges entre les habitants. Les architectes pensent ainsi des bâtiments relativement bas où l'organisation des espaces favorise la rencontre et les échanges entre habitants : cour intérieure, patios, espaces verts, espaces de jeux, mobilier urbain, lieux de passage et de circulation, etc.

La structure des bâtiments répond également à un enjeu d'économie. Parfois, l'accès au logement se fait par l'extérieur, via des passerelles ou des coursives, ce qui permet de ne pas avoir à chauffer et à entretenir les halls d'entrée et montées d'escaliers. Supprimer les ascenseurs est également un moyen de réaliser des économies d'équipement et d'entretien.

### La présence d'espaces partagés et solidaires

La volonté de partage et de solidarité entre les habitants, centrale dans un projet d'habitat participatif, s'illustre par la construction d'espaces mutualisés (espaces partagés intérieurs ou extérieurs).

Plusieurs types d'espaces peuvent émerger de la réflexion du groupe d'habitants : salle commune, buanderie, chambre ou studio d'amis, ateliers de bricolage, local de rangement (vélos, jardinage, bricolage, épicerie...), terrasse partagée, jardin partagé, potager ou serre.

La salle commune ou salle polyvalente est la plus fréquente. Elle permet de se réunir, de mettre en place des activités au sein de la résidence ou ouvertes sur le quartier, d'organiser des événements festifs. C'est un support à l'existence et au fonctionnement du collectif en phase de vie du projet.

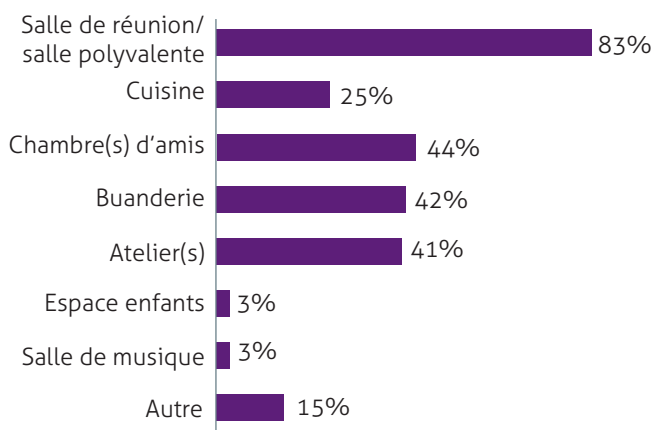
#### COMMENTAIRE

L'enquête nationale de recensement des opérations d'habitat participatif montrent que :

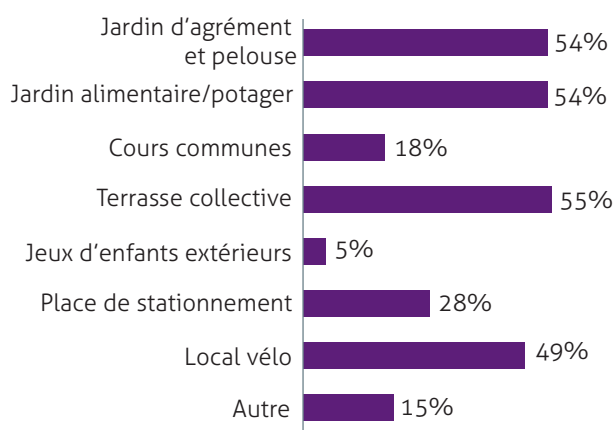
- › 91% des 106 opérations étudiées comportent des espaces mutualisés intérieurs.
- › 88% d'entre elles sont dotées d'espaces partagés extérieurs.

À l'échelle nationale, l'enquête de recensement menée par l'Union sociale pour l'habitat montre que les surfaces intérieures mutualisées les plus fréquemment incluses dans les opérations d'habitat participatif sont les salles communes/salles polyvalentes, les chambres d'amis, les buanderies et les ateliers de bricolage/jardinage

#### Quelles sont les surfaces intérieures mutualisées ?



#### Quelles sont les surfaces extérieures mutualisées ?



Enquête nationale Habitat participatif 2017 - USH

#### Quels sont les enjeux de ces espaces partagés, caractéristiques propres à l'habitat participatif ?

- **L'appropriation de ces espaces par les habitants** est une condition de réussite du projet en phase de vie : il ne s'agit pas de construire des espaces ex-nihilo qui risqueraient de ne pas être utilisés par les habitants. Un travail sur l'usage et les fonctionnalités futures des espaces partagés doit ainsi être réalisé en amont par le groupe d'habitants afin de s'assurer que le type et la taille des espaces correspondent aux besoins et aux souhaits des habitants.
- **Le nombre, la superficie et le type d'espaces mutualisés** ne doivent pas rompre l'équilibre économique de l'opération. En effet, un enjeu de taille se pose : le financement de la construction des espaces mutualisés. En locatif social, les espaces partagés ne peuvent être financés selon les modalités de financement habituelles du logement social (qui ne prévoient des aides au financement que pour les logements occupés par des personnes), ce qui suppose des subventions complémentaires ou la mise de fonds propres de la part des organismes Hlm. Dans les opérations en accession sociale ou les opérations mixtes, la question de la répartition du prix de la construction de ces espaces entre les membres du groupe, et notamment entre les accédants à la propriété et les locataires, doit être soigneusement étudiée. Des montages innovants sont expérimentés par les organismes Hlm pour résoudre cette problématique propre aux opérations d'habitat participatif.

Question  
#5

## Quels enseignements pour les pratiques professionnelles des organismes Hlm ?

### Une évolution nécessaire des pratiques professionnelles

**La capacité des organismes Hlm à faire évoluer leurs pratiques professionnelles est une des conditions majeures de reproductibilité des opérations d'habitat participatif.**

En effet, plusieurs particularités de l'habitat participatif doivent être prises en compte par l'organisme :

- ▶ **La participation des habitants** vient questionner les modes de fonctionnement habituels de l'organisme Hlm : les décisions qu'il prend en sa qualité de maître d'ouvrage sont désormais partagées avec un groupe d'habitants. La démarche participative nécessite d'être réfléchie en amont pour définir et clarifier la répartition des rôles et le cadre de responsabilité de chacun. Jusqu'où l'opération doit-elle être fondée sur la participation ? Comment l'organisme Hlm peut assurer sa mission de maître d'ouvrage de l'opération en étant tenu de respecter les contraintes en termes de coûts et de délais, tout en laissant des voies d'expression pour le groupe d'habitants ?  
Par ailleurs, la participation est un enjeu crucial pour le groupe d'habitants et pour la réussite du projet lui-même : c'est en prenant pleinement part à la définition du projet de vie collective et du montage de l'opération, que le groupe va se structurer. La démarche participative permet au groupe d'apprendre à se connaître, de définir et de respecter des règles communes, d'expérimenter et d'ajuster un mode de fonctionnement, afin de faire émerger un collectif pérenne, à même d'assurer la gestion de l'opération après la livraison. De plus, la prise de décisions en commun est un élément fort dans le développement d'un sentiment d'appartenance au groupe.
- ▶ **Le contexte partenarial renouvelé** : l'organisme Hlm doit composer avec un nouvel acteur dans son écosystème de partenaires : l'AMU. De plus, il doit comprendre et accompagner l'évolution des rôles des partenaires habituellement présents dans les montages d'opérations classiques évoluent : la collectivité, l'architecte.
- ▶ **Un nouveau cadre de contrainte financières et juridiques** : le montage financier et juridique des opérations nécessite d'être davantage investi que dans une opération classique par l'organisme, qui doit faire preuve de souplesse, de capacité à innover.
- ▶ **Le caractère expérimental des opérations, voire de chaque opération** : les opérations d'habitat participatif, par essence, sont très distinctes les unes des autres ; il n'existe donc pas de « recette-miracle ». À chaque nouvelle opération, les organismes doivent faire preuve de souplesse, de capacité à expérimenter et à innover pour répondre aux caractéristiques spécifiques du projet construit avec le groupe d'habitants.



- **La temporalité des opérations** : leur caractère expérimental et participatif peut être à l'origine d'allongement des délais. Or, contenir les délais de production est une condition majeure de reproductibilité des projets, notamment afin de conserver la motivation et l'implication des équipes en interne tout au long du projet, de maintenir la dynamique collective au sein du groupe d'habitants et éviter de trop nombreuses fluctuations du groupe d'habitants.

De ce fait, une opération d'habitat participatif ne peut pas être menée exactement de la même façon qu'une opération classique et suppose de mettre en place de nouvelles pratiques professionnelles et une forme d'agilité dans l'entreprise.

## Mettre en place de nouvelles pratiques et compétences professionnelles

Il revient alors à l'organisme d'adapter ses méthodes de travail à ce nouveau cadre d'actions, de réfléchir à un schéma organisationnel adéquat, et de développer les compétences nécessaires.

### ► D'un point de vue organisationnel :

- Le process du montage de l'opération nécessite d'être repensé en incluant les interventions des différents acteurs de l'opération (habitants, AMU, maîtrise d'œuvre).
- La temporalité du montage de l'opération est modifiée, avec l'apparition de nouvelles instances : organisation des réunions et d'ateliers de travail avec les habitants le soir et le week-end, temps de communication entre l'organisme Hlm et les habitants, l'AMU ou encore l'architecte, travail partenarial et de négociation avec les acteurs du territoire dans la phase de recherche de terrain et d'obtention des agréments de l'État, etc.
- Les opérations d'habitat participatif nécessitent de consolider les compétences des équipes sur certains domaines : statuts juridiques des opérations, montage financier innovant, concertation, compréhension et transcription des besoins des habitants, concertation et dialogue avec les habitants...

Pour ces différentes raisons, la présence d'une AMU aux côtés de l'organisme est nécessaire pour éviter un risque de surcharge pour l'organisme Hlm.

### ► D'un point de vue « culturel » :

- En phase de montage de l'opération, l'organisme doit accepter de se défaire d'une partie de son pouvoir de décision et de son expertise, il n'est plus l'unique décideur. De même, en phase de vie de l'opération, il doit apprendre à trouver sa place : il s'agit de « laisser la main » aux habitants sur la gestion de la résidence, en leur faisant confiance, tout en étant présent en cas de besoin.
- Les opérations d'habitat participatif renforcent la transversalité au sein de l'organisme : par exemple, la conception de l'opération sera davantage pensée sous le prisme de sa gestion post-livraison, de telle sorte que les équipes de maîtrise d'œuvre et de gestion locative peuvent être amenées à travailler conjointement.
- L'organisme, en jouant un rôle de pilotage de l'opération, et de coordination des différents acteurs, développe des compétences en matière de gestion de projet.

Les modes de productions expérimentés dans le cadre de l'habitat participatif peuvent faire évoluer les pratiques professionnelles des organismes Hlm, y compris dans les opérations « conventionnelles » : association des habitants de manière plus étroite et plus systématique dans les opérations, création d'espaces mutualisés, implication des habitants dans la gestion et l'entretien de la résidence en phase de vie, etc.

## Savoir définir les modalités de participation des habitants pour chaque opération : savoir co-construire les règles du jeu de la participation

Le degré d'implication des habitants et l'étendue de leur champ d'intervention varient d'une opération à l'autre. Elles conditionnent fortement la façon dont se déroulera le projet. Deux grandes options peuvent être retenues :

- **La démarche participative est ciblée sur certaines étapes identifiées du montage de l'opération** : c'est un moyen pour l'organisme Hlm de cadrer et d'optimiser la réalisation du projet, en termes de délais, de coûts, de faisabilité technique, etc. Cependant, une participation trop limitée des habitants peut être un obstacle à l'émergence d'une dynamique de groupe, qui aura de fait moins eu le temps d'expérimenter son mode de fonctionnement avant la livraison du projet. De plus, l'organisme doit être vigilant à ne pas « brider » le groupe, et à le laisser exprimer ses besoins et ses idées.

Pour autant, ce n'est pas parce que le cadre de la participation des habitants est restreint que l'implication des habitants dans le projet sera moindre. Dans certaines opérations, une participation très cadrée des habitants en amont, loin de limiter l'appropriation du projet par les habitants, a au contraire permis l'émergence d'un collectif très impliqué dans le projet d'habitat et d'une dynamique de groupe pérenne. Pour preuve, certains habitants rejoignant tardivement les opérations (par exemple lorsque la phase de programmation et de conception est achevée), parviennent tout à fait à s'approprier et à s'impliquer dans le projet.

Le périmètre de participation des groupes constitués à l'initiative d'un tiers (organisme Hlm, collectivité locale) est souvent plus restreint. En effet, les habitants sont d'emblée guidés par un tiers dans la constitution du groupe, et sont naturellement plus en attente d'un accompagnement structuré tout au long du processus de réalisation du projet. L'organisme Hlm, quant à lui, aura tendance à cadrer davantage le projet dès lors qu'il est présent dès son origine.

- **La participation des habitants est étendue à la totalité ou à la quasi-totalité des étapes du montage de l'opération** : dans ce schéma, l'implication des habitants dans le projet pourra être très forte. Cependant, cette situation est parfois source de tension avec l'organisme Hlm, dont la responsabilité en tant que maître d'ouvrage de l'opération peut être plus difficile à exercer (méfiance des habitants, interférences dans la prise de décisions...).

Les groupes d'habitants auto-formés pourront avoir tendance à être davantage associés à l'ensemble des étapes du montage. En effet, via ce mode de constitution, le groupe a acquis une maturité avant le lancement du montage de l'opération. Par exemple, dans le cas d'un appel à projet, le groupe d'habitants souhaitant déposer un dossier de candidature va commencer à intégrer en amont certains concepts de l'habitat (notions architecturales, financières, etc.). De plus, il aura éprouvé un mode de fonctionnement collectif et aura parfois défini de manière autonome des règles pour le groupe (planification de réunions, ateliers de travail, prises de décisions, etc.). De ce fait, le groupe auto-formé, plus armé et ayant développé un attachement fort au projet, aura la volonté d'être associé à chacune des décisions concernant son projet de vie, et pourra avoir davantage de difficultés à accepter les limites de son cadre d'action.

Quel que soit le périmètre de la participation des habitants au montage de l'opération, il semble fondamental que l'organisme Hlm définisse dès le démarrage du projet les règles du jeu, et passe un « contrat » (qui fait l'objet dans certain cas d'une formalisation écrite) pour clarifier et cadrer les responsabilités de chaque partie. (Cf. Partie II).

## Quels sont les points sensibles pour les organismes Hlm ?

Des points à anticiper et à négocier au cas par cas

Pour faciliter le développement de l'habitat participatif dans le secteur Hlm à plus grande échelle et le rendre accessible au plus grand nombre, l'organisme Hlm doit être en capacité de favoriser la mixité sociale, notamment en intégrant lorsque cela est nécessaire des logements locatifs sociaux, tout en maîtrisant les coûts de l'opération. Sur ces sujets, deux points restent à approfondir :

- › Les attributions locatives pour les opérations intégrant des logements en locatif social : le droit commun des attributions des logements locatifs Hlm ne permet pas de pré-attribuer les logements et l'accès au logement Hlm d'un ménage ne peut être soumis à l'acceptation du groupe d'habitants. La démarche peut être proposée par exemple à des ménages logés en Hlm et demandeurs d'une mutation.
- › Le financement des espaces partagés pour l'ensemble des opérations, et particulièrement pour les opérations en locatif social.

En l'absence de cadre national complètement stabilisé, les organismes Hlm doivent trouver des solutions alternatives et innovantes.

### Les attributions dans le parc locatif social d'une opération en habitat participatif

La question du locatif social reste épineuse dans les opérations d'habitat participatif, la réglementation en matière d'attributions locatives ne permettant pas actuellement de garantir l'affectation du logement à des ménages présents pendant la phase de montage de l'opération. En l'état actuel des choses, l'organisme doit donc anticiper un temps de réflexion avec les partenaires concernés (réservataires et membres de la commission d'attribution de logements, Conférence Intercommunale du Logement) et les représentants de l'État, pour leur expliquer le caractère spécifique de la démarche participative et examiner avec eux les modalités de prise en compte de cette spécificité. (Cf. Partie II). Il doit aussi expliquer aux habitants le cadre réglementaire des attributions dans le parc locatif social pour éviter toute incompréhension.

### Maîtriser les coûts de revient de l'opération et le financement des espaces partagés

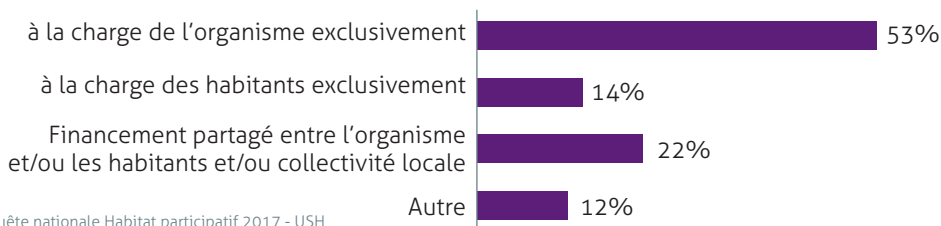
Comme dans tout montage d'opération, l'enjeu du financement est incontournable pour être en capacité de mener les projets d'habitat participatif. De plus, la démarche participative induit un certain nombre de coûts, inexistant dans les opérations conventionnelles des organismes Hlm, qu'il convient d'intégrer au maximum dans l'équilibre financier de l'opération pour que celle-ci soit viable.

► **Le financement des espaces mutualisés est un enjeu majeur pour équilibrer l'opération :** les organismes doivent trouver le moyen de financer et de rentabiliser la construction de ces espaces par exemple en répartissant leur coût entre les ménages accédants, en mettant ces espaces à disposition de l'association d'habitants moyennant le versement d'un loyer, ou encore, en faisant appel à la finance participative. En locatif social, de nouvelles solutions de financement doivent être envisagées par l'organisme Hlm (Cf. partie II).

► **Le financement de l'AMU** est à intégrer dans la recherche de l'équilibre économique de l'opération. À ce jour, dans la plupart des opérations, c'est l'organisme Hlm qui assume ce financement. C'est pour lui un coût inhabituel, qui nécessite d'être anticipé. Il pourra, en accession sociale, reporter ce coût dans le prix de vente. En locatif, le recours au fonds d'innovation sociale de la CGLLS est possible. Dans d'autres cas, ce coût est porté entièrement par les habitants ou partagé entre plusieurs acteurs (organisme et/ou habitants et/ou collectivité locale). Les habitants peuvent également bénéficier à ce titre d'une subvention (Fondation de France, fondations d'entreprise, caisses de retraite, mutuelles...).

Parmi les opérations recensées par l'Union sociale pour l'habitat dans le cadre de son étude, l'AMU est financée exclusivement par l'organisme Hlm dans 53% des cas (sur 106 opérations étudiées).

#### Modalités de financement de l'AMU



Enquête nationale Habitat participatif 2017 - USH

► **Les opérations en coopératives d'habitants doivent être sécurisées financièrement :** en effet, le groupe d'habitants pouvant rencontrer des difficultés à contracter un emprunt bancaire collectivement (notamment liées à la réticence des acteurs institutionnels à se porter garant), l'organisme Hlm peut être amené à assurer le portage financier de l'opération, voire apporter une forme de caution, jusqu'à ce que l'emprunt soit débloqué.

Par ailleurs, comme toute opération présentant un caractère expérimental et/ou écologique fort, les opérations d'habitat participatif peuvent parfois bénéficier de diverses subventions. Celles-ci ne pouvant être pérennes, il s'agit donc maintenant pour les organismes de stabiliser le modèle financier de ces opérations, notamment sur l'AMU et les espaces partagés et de poursuivre le développement de compétence sur l'agilité financière dans le montage d'opération.

**Qu'en est-il des coûts de gestion de la résidence une fois livrée ?** Un des principes de l'habitat participatif est la prise en charge par les habitants de l'entretien de leur lieu de vie (entretien ménager, petites réparations, entretien des espaces verts, etc.), ce qui permet de maîtriser les charges et de générer des économies. La plupart des opérations d'habitat participatif ayant été livrées relativement récemment, il semble encore trop tôt pour conclure de manière définitive sur ce point (Cf. recueil des 10 monographies).

## PARTIE 2

# Éléments de méthodologie pour les organismes Hlm

## INTRODUCTION

L'analyse de 10 expériences d'habitat participatif a permis de mettre en évidence un certain nombre de recommandations opérationnelles, qui peuvent guider un organisme Hlm qui souhaiterait s'engager dans l'habitat participatif ou approfondir ses expériences.

Ces recommandations ont été élaborées à partir de témoignages croisés de différents acteurs :

- ▶ Des organismes Hlm ayant mené les opérations,
- ▶ Des groupes d'habitants,
- ▶ Des assistances à maîtrise d'usage,
- ▶ Un Comité de pilotage de l'étude, composés d'organismes Hlm et d'experts de l'Union sociale pour l'habitat et de la Fédération nationale des Sociétés coopératives d'Hlm.

Sept grandes étapes séquentent un projet d'habitat participatif : la recherche du terrain, la constitution du groupe d'habitants et la définition des objectifs du projet, le montage juridique, le montage économique et financier, la programmation et conception, les travaux, et, enfin, la gestion du projet une fois livré. À chacune des étapes, des bonnes pratiques et points de vigilance sont proposés.

## Concevoir un projet d'habitat participatif

**L'impulsion de la démarche** (Cf. La synergie entre les acteurs - Partie I)

### Les 7 principales étapes du projet





## 1. La recherche du terrain

### Un fléchage du foncier par les collectivités : un atout dans le développement de l'habitat participatif

Les problématiques rencontrées sur la recherche foncière sont assez similaires à celles auxquelles sont confrontées toutes les opérations d'immobilier social : coût du foncier, bonne localisation, qualité du terrain... Une vigilance particulière doit être portée au choix du foncier qui doit répondre aux besoins et aux profils des habitants en termes économiques, écologiques et d'inscription dans la vie locale (qualité des transports publics, réseau de commerces, infrastructures d'éducation et de santé, développement local – éco quartier, ZAC, revitalisation de centre bourg...). Dans ce cadre, comme pour toute opération, l'appui de la politique d'habitat de la collectivité est un atout indéniable à l'identification de foncier de qualité et accessible. La particularité pour l'habitat participatif réside dans le fait que parfois, ce sont les habitants qui recherchent par eux-mêmes le terrain. On observe que dans ce cas, la prospection foncière peut être très longue, sans garantie de résultat.

Il est donc préconisé que cette prospection foncière soit aidée ou guidée par la politique locale de l'habitat, en réservant par exemple des espaces dédiés, et appuyée par l'organisme Hlm qui sait identifier les potentiels des terrains.

L'obtention du terrain est alors l'élément déclencheur du projet qui permet de :

- ▶ Lancer une première étude de faisabilité technique et financière du projet,
- ▶ Réfléchir à la programmation et la conception architecturale de la résidence et des espaces extérieurs,
- ▶ Dans le cas d'un appel à manifestation d'intérêt auprès du public ou d'un appel à projet, être en capacité de communiquer la localisation du projet auprès des futurs ménages candidats,
- ▶ Parvenir à fédérer un groupe d'habitants qui pourra alors plus facilement se projeter et s'impliquer dans la conception du projet.





## 2. La constitution du groupe d'habitants

Un des enjeux majeurs de l'habitat participatif est la création d'un collectif d'habitants, qui parvienne à s'organiser pour co-construire l'opération et la gérer après la livraison. Les organismes insistent sur la nécessité de favoriser l'émergence de ce collectif dès le lancement de l'opération. Il est utile que l'AMU soit présente aux côtés de l'organisme tout au long du projet, pour animer la vie du groupe et garantir la pérennité de l'opération.

Plusieurs étapes rythment la formation du groupe et l'émergence du collectif :

### La constitution du groupe initial

Selon que le groupe d'habitants est auto-formé ou se constitue à l'initiative de l'organisme, quelles sont les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour l'organisme Hlm ?

### Les modalités de recrutement des habitants du groupe en cours de constitution

Comment définir les modalités de recrutement ?  
Comment faciliter l'intégration des nouveaux arrivants ?

### La définition du projet de vie et l'inscription de la résidence dans le quartier ?

Sur quels éléments porte la définition du projet de vie ?  
Sur quels outils est-il possible de s'appuyer ?

### La formalisation du groupe

Quels statuts peut-on choisir pour formaliser l'existence du groupe d'habitants ?

### Le fonctionnement du collectif

Comment organiser la prise de décision au sein du groupe ?  
Comment organiser le travail entre les membres du groupe ?

## La constitution du groupe initial

Certaines opérations d'habitat participatif sont montées à partir d'un groupe d'habitants auto-formé, d'autres le sont à partir d'un groupe constitué à l'initiative d'un tiers, la collectivité ou l'organisme lui-même.

Quel que soit le mode de constitution du groupe, des recommandations sont mises en avant par les organismes Hlm :

- ▮ Cadrer les relations entre les habitants et le maître d'ouvrage en amont par une convention ou une charte de partenariat facilite le déroulement du projet entre les habitants et l'organisme Hlm. Cela permet d'expliquer aux habitants quelles sont leurs responsabilités et ce qu'implique leur engagement (en termes de temps passé, en termes financiers, etc.). Par ailleurs, c'est l'occasion de définir clairement les champs de responsabilité propres à l'organisme Hlm sur lesquels les habitants n'ont pas de marge de manœuvre, afin que ces derniers comprennent le cadre dans lequel ils peuvent agir.

### MONOGRAPHIES *Le Praxinoscope – Les Voisins du quai – MasCobado*

- ▮ L'étude des caractéristiques financières des dossiers de candidatures doit être faite le plus en amont possible, afin de définir les montages financiers possibles ou de s'assurer que les ménages correspondent bien aux types de financement déjà prédéfinis par l'organisme (plafonds de ressources PLS/PLUS/PLAI/PSLA, conditions de recevabilité et de solvabilité...).

## Quelles sont les bonnes pratiques à adopter dans chacun de ces cas ?

### LE CAS DES GROUPES AUTO-CONSTITUÉS

#### MONOGRAPHIES *Le Praxinoscope – Le Village Vertical – Habitat Différent – MasCobado*

#### Avantages

- › Plus grande autonomie du groupe d'habitants (organisation du collectif, prise de décisions...)
- › Connaissance et appropriation des sujets de l'habitat par le groupe d'habitants dès l'origine du projet

#### Limites

- › Diversité socio-culturelle du groupe parfois moins importante (des profils plutôt « militants »)
- › Attachement du groupe d'habitants au projet parfois trop fort, ce qui peut être « envahissant » pour l'organisme (volonté de participer à toutes les décisions, fréquentes sollicitations de l'organisme, etc.)
- › Relations parfois tendues avec l'organisme Hlm

#### Bonnes pratiques

- › Privilégier les recrutements des locataires du parc social pour favoriser la diversité des profils et lutter contre l'entre soi.
- › Expliquer les règles d'attribution et d'accession sociale au groupe pour éviter les incompréhensions (plafonds de ressources...).
- › Valoriser le travail du groupe d'habitants, lui faire comprendre qu'il n'est pas un faire-valoir pour l'organisme
- › Porter de l'attention au groupe
- › Valoriser le rôle de l'AMU, tiers médiateur

## LE CAS DES GROUPES CONSTITUÉS PAR UN TIERS

MONOGRAPHIES  *La Ruche – Callisto – EcoTerra – Les Voisins du Quai – Les Terrasses du Jura – Terra Arte – Le Village Vertical*

### Avantages

- › Plus grande diversité des profils d'habitants dans le groupe.
- › Participation des habitants plus facilement cadrée en amont par l'organisme Hlm.
- › Attentes moins exigeantes du groupe sur le niveau de participation et le projet.

### Limites

- › Mode de fonctionnement du groupe parfois moins fluide
- › Niveau d'implication parfois hétérogène entre les habitants liés à des motivations diverses (intérêt économique, localisation, écologie, partage...).

### Bonnes pratiques

- › Multiplier les canaux de communication autour du projet (réseau sociaux, réunion publique, prospectus, journaux locaux...) en s'appuyant sur la collectivité.
- › Ne pas communiquer uniquement sur l'aspect participatif du projet mais également sur son intérêt économique le cas échéant.
- › Faire définir au groupe des règles de fonctionnement du collectif et des modalités de prises de décisions (rôle de l'AMU).
- › Sensibiliser les habitants sur ce qu'implique leur engagement au sein du projet (en termes financiers, de temps passé, etc.).

## Les modalités de recrutement des habitants du groupe en cours de constitution

Qu'il soit auto-constitué ou constitué par un tiers, le groupe d'habitants se forme en général à partir d'un noyau dur de quelques ménages, qui va s'étoffer par la suite. Il est donc essentiel de se mettre d'accord dès le démarrage sur les motivations recherchées chez les prochains ménages et les modalités de leur recrutement. Plusieurs modalités de recrutement sont possibles :

### La cooptation des nouveaux ménages par les habitants déjà constitués en groupe, plus particulièrement en accession

Les ménages candidats participent à une ou plusieurs réunions ou ateliers de travail avec les membres du groupe, suivis parfois d'un entretien individuel avec quelques membres et de la présentation d'une lettre de motivation. Le recrutement se fait ensuite par validation réciproque. Le ménage candidat confirme sa volonté d'intégrer le projet et signe la charte de valeurs. Quelles que soient les modalités retenues, les habitants, le cas échéant l'organisme, devront veiller à prévenir tout comportement discriminatoire dans la constitution du groupe.

L'organisme vérifie parallèlement que les ressources financières et la typologie du ménage correspondent bien aux logements prévus dans le projet.

Ce mode de recrutement permet de contribuer à la stabilité du groupe, les ménages candidats ayant été « choisis » par leurs pairs.

MONOGRAPHIES  *Les Voisins du Quai – La Ruche – MasCobado – Le Village Vertical*

### L'identification par l'organisme de ménages candidats

Pour favoriser les parcours résidentiels de ses locataires, l'organisme peut choisir de recruter dans son parc social des candidats à une mutation ou à l'accession à la propriété. Il peut également informer les demandeurs de logement inscrits dans le fichier. L'organisme oriente ensuite les ménages vers ces opérations en fonction de leurs caractéristiques financières et de leurs motivations pour intégrer un tel projet. Il peut notamment être demandé aux ménages candidats à l'accession en habitat participatif de présenter par écrit leurs motivations. Ce mode de repérage des candidats permet d'accélérer le processus de formation du groupe et d'en garantir la mixité. Il revient ensuite à l'AMU de s'assurer que ces ménages trouvent bien leur place au sein du projet et de veiller à une bonne mise en relation avec les ménages déjà présents dans le groupe le cas échéant. Concernant les futurs locataires il reste à préciser leur mode d'intégration dans le groupe, tenant compte du cadre des attributions en Hlm.

MONOGRAPHIES  *Les terrasses du Jura – EcoTerra*

### Pour que les nouveaux habitants s'intègrent le mieux possible dans le groupe déjà existant et que le projet soit le plus fluide possible, il est important de :

- Transmettre auprès des nouveaux habitants la « mémoire du groupe » en leur expliquant l'historique de l'opération et les choix effectués. Cela facilite leur compréhension et leur appropriation du projet. L'assistance à maîtrise d'usage joue ici un rôle clé pour assurer la continuité du projet malgré les évolutions du groupe.
- Veiller à ce que les futurs occupants de la résidence adhèrent au projet et aient une bonne connaissance des conditions de fonctionnement de la résidence. Il est donc conseillé d'annexer les textes communs, par exemple la charte de vie, au contrat de vente ou au bail de location, comme l'a prévu l'article L200-10 de la loi Alur. On rappellera que cet article prévoit que « le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document (statuts de la société et de tout document annexé comme la charte) vaut refus par le futur locataire de la proposition de logement ».

#### LE POINT DE VUE DES HABITANTS

- Il est important de se préparer à l'éventualité que certains ménages quittent le groupe en phase de montage, et en phase de vie du projet. Les habitants doivent donc réfléchir en amont au processus de recrutement à mettre en place.
- Lors du recrutement, il faut s'assurer des motivations des candidats pour intégrer le projet. Les rencontrer lors de réunions permet de vérifier leur adéquation aux valeurs et à l'état d'esprit du projet, à ses ambitions. Le ménage doit adhérer aux conditions de fonctionnement de la résidence.

## La définition du projet de vie et l'inscription de la résidence dans le quartier

Le groupe d'habitants va définir son projet de vie en même temps qu'il se constitue : sur quelles valeurs souhaite-t-il faire reposer son projet ? Quels sont ses objectifs ? Quels sont les éléments qui lui paraissent prioritaires ou incontournables ?

Ce travail collectif sur le projet de vie se formalise par la rédaction de textes communs, charte de valeurs et règlement intérieur et par la réflexion sur les activités qui seront mises en place dans la résidence. L'organisme Hlm est relativement peu concerné par cette phase, souvent menée par le groupe, encadré par l'AMU.

## La charte de valeurs

La charte énonce les principes et valeurs que les habitants souhaitent donner au projet (respect de l'autre, voisinage solidaire, écologie, démocratie, principe de non spéculation, etc.). Elle permet de définir un socle de principes partagés par tous les membres, de formaliser l'esprit du projet sur le long terme, et de cadrer l'arrivée des nouveaux habitants dans le groupe, en leur faisant comprendre l'importance de leur implication.

Il est important de réfléchir au contenu de la charte dès les premières réunions collectives de travail avec les habitants. Cela permet d'échanger sur le projet d'habitat qu'envisage chacun. L'AMU joue un rôle essentiel dans la mise au point de cette charte.

Certaines AMU préconisent également de débiter la réflexion sur la programmation des espaces partagés en même temps que l'élaboration de la charte ce qui va permettre d'incarner les valeurs de cette-dernière et de concrétiser le projet pour les habitants.

### LE POINT DE VUE DES HABITANTS

- ▶ La charte est précieuse, en ce qu'elle permet de cadrer le groupe et ses engagements. Par la suite, elle pourra permettre de résoudre les éventuelles difficultés relationnelles entre les membres, en rappelant les engagements de chacun. C'est un cadre protecteur pour les habitants.

## Charte de La Ruche (extraits)

**les valeurs de La Ruche s'inscrivent dans une démarche humaniste et écologique fondée sur :**

**L'entraide, la solidarité et l'attention aux personnes :**

- ▶ **EN INTRA** : en faisant vivre le collectif dans le respect de la vie privée par :
  - › Le développement des liens entre les habitants dans la vie quotidienne (soutien mutuel dans les difficultés, échanges de services) et au travers des fonctions au sein de l'ASL (mutualisation des savoirs faire et des « outils »),
  - › La formation d'un groupe d'habitants fonctionnant en collégialité (les décisions et les actions sont partagées dans le respect de la singularité et la prise en compte des savoirs faire de chaque personne),
  - › La mise en place de réunions structurées et conviviales, favorisant l'expression de chacun.
- ▶ **EN EXTRA** : en entretenant le lien social avec le quartier, les associations, les acteurs de la vie culturelle et sportive... :
  - › En diffusant les informations relatives à la vie de La Ruche,
  - › En promouvant l'habitat participatif.

**La mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle.**

**La réflexion partagée autour de l'empreinte écologique dans nos choix de vie et notre habitat.**

**Le principe de non spéculation.**

### Le règlement intérieur ou règlement de vie

Pour définir les règles de vie après la livraison du projet, les habitants se dotent souvent d'un règlement intérieur ou règlement de vie, généralement élaboré avec l'aide de l'AMU. En complément de la charte, ce document définit les règles à respecter au sein de la résidence et des espaces mutualisés (conditions d'utilisation et d'entretien...). Il s'ajoute au règlement de copropriété le cas échéant.

## Règlement de Maison Eco Terra (extraits)

La terrasse partagée se veut un espace collectif, convivial, qui peut faire ponctuellement l'objet d'une utilisation privative par les copropriétaires qui le souhaitent. Ils s'engagent ainsi à en respecter les conditions règlementaires d'occupation visant à maintenir la salubrité des lieux et à éviter de provoquer des nuisances pour les autres habitants de la copropriété, de jour comme de nuit.

Le présent dispositif relatif aux règles d'utilisation sera affiché à l'entrée de la terrasse.

### ► Aménagement, équipement et mobilier

- Le choix des équipements, et de l'aménagement (plantations, barbecue collectif, transats, parasols...) est à discuter lors de réunions de comité de maison.
- Un espace de jeu sécurisé spécifique pour les enfants pourra y être aménagé, avec des équipements adaptés à choisir en comité de maison.
- Toute utilisation des lieux doit se faire dans le respect du bon état de ces équipements, plantations et autres.
- L'usage de vaisselle jetable est déconseillé.

### ► Accès libre, et hors réservation

- Le libre accès et l'utilisation collective doit rester le principe.
- Cette utilisation doit veiller à limiter, voire éviter les nuisances sonores particulièrement à partir de 21h en période hivernale et à partir de 23h en temps estival.

- Dans tous les cas, et hors moments de temps de fêtes collectives pour la copropriété, toute source de bruit est interdite de 23h à 8h.
- Sans obligation d'aucune sorte, les repas en commun peuvent y être organisés par l'ensemble des copropriétaires.

### ► Accès sur réservation

- La terrasse peut être réservée pour l'organisation de réunions, événements familiaux, privés, moments conviviaux: (baptême, communion, mariage, anniversaires...).
- Les créneaux de réservation sont à définir via l'agenda partagé en ligne. Préciser le nombre de personnes, et si l'usage est exclusif ou ouvert aux autres copropriétaires.
- La terrasse ne peut pas être réservée le 14 juillet.
- L'objet de toute réservation doit être explicitement précisé.
- Chaque appartement dispose d'un quota de [X] usages exclusifs par an. Nul ne peut solliciter plus de [X] réservation par mois.
- Les invités et autres convives utilisant cet espace, le font sous la responsabilité de leur hôte copropriétaire, et sont astreints aux mêmes dispositions du présent règlement.
- Les frais généraux (eau, électricité...) sont assumés par la copropriété.

## Les règles sur la revente

Dans le cas des opérations comportant des logements en accession, il est important de définir les règles de revente en amont de la livraison. Les habitants, accompagnés par l'AMU et/ou l'organisme Hlm peuvent ainsi réfléchir aux modalités du contrat de vente : par exemple, en y intégrant une clause anti-spéculative, qui encadre la revente des logements pendant une durée déterminée, ou en y adjoignant la charte de valeurs. Il peut également être décidé d'organiser en amont des rencontres entre les ménages candidats et le groupe d'habitants.

## Les activités et modes de vie

À cette étape, les habitants amorcent une réflexion sur les activités qu'ils souhaitent mettre en œuvre dans la résidence. S'ils peuvent être guidés dans leur choix par l'AMU, ils doivent néanmoins avoir atteint un degré d'autonomie leur permettant de décider dès cette étape des activités qui vont pour partie structurer les espaces et la relation avec le quartier.

### EXEMPLES D'ACTIVITÉS MISES EN PLACE PAR LES HABITANTS

#### Internes à la résidence

- › Ateliers de loisirs et sportifs : yoga, peinture, cuisine, activités en plein air, etc.
- › Repas en commun,
- › Accueil d'une jeune fille au pair mutualisée entre plusieurs familles,
- › Création de colocation étudiante suite à des phénomènes de décohabitation (exemple : Habitat Différent),
- › Aide aux devoirs,
- › Échanges de services entre voisins,
- › Covoiturage, achat mutualisé de voiture,
- › Potager partagé, jardin partagé, compost.

#### Externes à la résidence

- › Participation aux conseils de quartiers, partenariat avec les maisons de quartier,
- › Mise à disposition des espaces mutualisés pour les associations locales, les associations de parents d'élève,
- › Mise à disposition du compost,
- › Création d'un jardin partagé,
- › Consommation : achat groupé, coopérative de consommation,
- › Création d'une coopérative de consommation, d'une AMAP ouverte aux habitants du quartier,
- › Participation et organisation de manifestations festives dans le quartier : fête des voisins, braderie, portes ouvertes, etc.

## La formalisation du groupe

Au-delà de la charte, il est recommandé de formaliser l'existence du groupe par la rédaction de statuts communs dès la phase de montage de l'opération. Cela permet d'acter l'existence du collectif et de renforcer l'engagement des membres du groupe dans le projet. Ceci peut aussi renforcer la légitimité du groupe dans le dialogue avec les partenaires.

L'association de type loi 1901 permet notamment d'impliquer les habitants dans la rédaction et le dépôt des statuts.

**MONOGRAPHIES**  *Les voisins du quai – MasCobado – Callisto*

Les groupes peuvent également se constituer en Association Syndicale Libre (ASL), association foncière de propriété collective pour la gestion des espaces mutualisés, parallèlement à l'association loi 1901, ou en substitution de cette association.

**MONOGRAPHIES**  *Les terrasses du Jura – La Ruche*

## La définition du fonctionnement du collectif

Dès le démarrage du projet, il est important que les habitants définissent avec l'aide de l'AMU la gouvernance du groupe : les modes de décision et la répartition des responsabilités, qui s'appliqueront en phase de montage de l'opération et en phase de vie du projet. Travailler tôt sur ces aspects permet de partager des règles communes qui contribuent à assurer un bon fonctionnement collectif.



Ces éléments sont parfois formalisés dans un « code de bonne conduite », qui rappelle aux membres du groupe les règles de participation et d'organisation, comme l'assiduité aux réunions, la ponctualité, l'écoute de l'autre, le respect des points de vue divergents... il présente également le mode de prise de décision et la répartition des responsabilités.

**MONOGRAPHIES** 📖 *Les voisins du quai – Le village vertical*

## Les modalités de prise de décision

Elles peuvent être de plusieurs types :

- ▶ **À l'unanimité, par consensus.** Ce mode de décision est généralement couplé d'un système de vote, dans le cas où un profond désaccord diviserait le groupe. Cependant, les opérations étudiées montrent que les habitants ont très rarement recours au vote, et arrivent en général à adopter les décisions de manière consensuelle.

**MONOGRAPHIES** 📖 *Le Praxinoscope – Le village vertical – MasCobado*

- ▶ **À la majorité, par vote selon différents modes :** 1 ménage = 1 voix ou 1 ménage = 2 voix pour permettre l'expression d'un désaccord au sein d'un ménage.

**MONOGRAPHIES** 📖 *Eco Terra – Habitat Différent – Terra Arte – La Ruche – Le Praxinoscope*

Dans les opérations mixtes, mélangeant de l'accession sociale et du locatif social, il est important de retenir un principe d'égalité des voix pour les habitants, quel que soit le futur statut des habitants.

- ▶ De façon générale, il est recommandé que l'organisme ne s'immisce pas dans la gestion de la vie interne du groupe d'habitants (conflits, incapacité à prendre une décision, etc.) et laisse le groupe apprendre à gérer ces aléas par lui-même, accompagné de l'AMU.

## La répartition des responsabilités au sein du groupe

Il est utile de répartir les tâches en sous-groupes de travail ou commissions thématiques à l'étape du montage et à celle de vie du projet.

Ces groupes traitent des thèmes suivants : entretien courant, gestion des espaces verts, comptabilité et finances, communication interne et externe, vivre ensemble, événements, aménagement des espaces partagés, relation avec l'organisme Hlm... Cela permet de désigner un responsable sur chaque tâche, ce qui facilite le dialogue au sein du groupe et avec les partenaires, notamment l'organisme Hlm. Pour le bon fonctionnement des groupes et la responsabilisation de chacun :

- ▶ Certains préconisent que chaque habitant fasse partie a minima d'un groupe, pour équilibrer la charge, assurer la mobilisation et faire monter les habitants en compétences.
- ▶ Une rotation des habitants d'un groupe thématique à l'autre peut être organisée, afin que chacun puisse s'imprégner des différents sujets de l'opération.
- ▶ L'organisation des séances de restitution collective des travaux de chacun des groupes à l'ensemble du collectif d'habitants permet de rendre compte de l'avancement du projet sous ses différents angles.

**MONOGRAPHIES** 📖 *Praxinoscope – Habitat différent – MasCobado*



### 3. Le montage juridique

**Le montage juridique des opérations d'habitat participatif s'avère complexe. La diversité des montages pour définir à la fois les statuts des opérations et les statuts des espaces partagés montre que cette question mérite une réflexion approfondie de l'organisme, éventuellement partagée avec le groupe d'habitants.**

#### Le choix des statuts d'occupation

On recense trois types principaux de statut d'occupation dans les opérations étudiées impliquant les organismes Hlm : accession sociale, locatif social, droit de jouissance du coopérateur. Ces statuts peuvent également être croisés sur une même opération, créant alors une opération mixte. De façon globale, les statuts d'occupation structurent l'ensemble du montage de l'opération et déterminent le montage juridique du projet.

Il est important d'analyser soigneusement les implications qui en découlent notamment quand le montage abouti sur :

- ▶ **Du locatif social qui permet la diversité des profils des habitants :** deux points d'attention doivent être étudiés : la gestion des attributions et le financement des espaces partagés. (Cf. encart attribution dans le parc locatif d'un habitat participatif).
- ▶ **Un droit de jouissance du coopérateur dans le cadre d'une coopérative d'habitants loi Alur** où les modalités de financement de l'opération sont complexes, les collectivités étant réticentes à se porter garantes d'un groupe de particuliers souhaitant contracter un prêt auprès des institutions bancaires.

Le choix de la coopérative répond principalement à une aspiration des habitants qui souhaitent vivre en propriété collective, et sortir du système spéculatif. La coopérative est une troisième voie, entre l'accession et le locatif, qui peut permettre à des ménages qui n'avaient pas la capacité d'accéder à la propriété individuelle de devenir propriétaires collectivement.

► **Une société civile immobilière d'accession progressive à la propriété (SCIAPP)** dont les modes de gestion restent aujourd'hui « expérimentaux ».

Le choix du montage en SCIAPP va permettre de proposer une accession très progressive à la propriété et sécurisée aux ménages aux revenus les plus modestes. Cela peut ouvrir les parcours résidentiels vers l'accession et de maintenir dans la dynamique du groupe des ménages ne pouvant pas prétendre financièrement au PSLA dans une opération classique d'accession sociale.

Les opérations d'accession peuvent également être développées **dans le cadre d'opération location- accession, PSLA ou de vente d'immeuble à construire** (VEFA).

Selon que le groupe d'habitants est auto-formé ou constitué par un tiers, les modalités de définition des statuts peuvent être différents :

► **Dans le cas des groupes auto-formés**, les habitants affirment souvent des attentes sur les statuts de l'opération, en fonction de leurs profils et des profils souhaités des futurs membres. Par exemple, certains groupes réservent des logements de l'opération à des publics moins favorisés comme des logements pour l'accueil de jeunes en insertion gérés par une association spécialisée ou un studio de solidarité, etc.

#### MONOGRAPHIES *Les Voisins du Quai – Le village vertical*

► **Dans le cas des groupes constitués par un tiers**, les organismes Hlm réfléchissent en général en amont du lancement du projet aux statuts de l'opération : locatif social, accession sociale. Certains organismes qui avaient défini au préalable les statuts d'occupation, sont amenés à les adapter en cours de projet en fonction des profils socio-économiques des habitants présents dans le groupe : certains ménages n'ont pas les capacités financières pour l'accession mais le choix est fait de les conserver dans le groupe en incluant des logements locatifs. Inversement, les ressources de certains peuvent s'avérer trop élevées pour du PSLA, une accession en VEFA est alors mise en place.

#### MONOGRAPHIES *Terra Arte – La Ruche – Le village vertical*

Dans tous les cas, une analyse fine de la situation économique des ménages doit être réalisée le plus en amont possible pour sécuriser le montage juridique et financier de l'opération.

**POINT D'ATTENTION****Les attributions dans le parc locatif d'un habitat participatif**

Plusieurs expérimentations par quelques organismes Hlm sont actuellement en cours dans le cadre réglementaire existant, pour anticiper les futures attributions aux locataires qui vont participer en amont aux travaux de programmation et de conception :

› Travailler en amont sur les différents contingents (travail qui sera à mener ultérieurement dans le cadre de la future conférence intercommunale du logement sous le copilotage de l'EPCI et du préfet). Dans l'attente les modalités d'attribution des logements doivent être négociées avec les réservataires. Cela suppose bien entendu un portage et une volonté politiques de la part de la collectivité locale et une atti-

tude compréhensive et bienveillante des services de l'État. Dans les zones peu tendues, cette question s'avère moins sensible qu'ailleurs.

› Créer des commissions d'analyse des dossiers des candidats avant l'attribution définitive en commission d'attribution de logements (CAL). Ces commissions n'ont pas de valeur juridique mais permettent de positionner les ménages concernés, qui doivent être inscrits comme demandeurs de logement et éligibles au logement social (PLUS et PLAI). Cela nécessite de procéder à un travail de sensibilisation auprès des membres de la commission d'attribution de logements, pour expliquer le caractère spécifique et

innovant du projet. C'est l'occasion de faire une étude de faisabilité financière pour chaque ménage et d'acter sur le principe leur attribution future sur le programme (engagement moral mais non juridique), sous réserve de la non évolution des ressources des ménages.

› Étudier la possibilité pour certains ménages de passer par la sous-location via une association d'insertion (logements financés en PLAI)

› Proposer de donner la priorité aux demandeurs de mutation de logement, dans le cadre de la mobilité résidentielle.

**PISTES DE RÉFLEXION**

- › Demande d'extension des dispositions de l'article L.200.10 du Code de la Construction et de l'Habitation issu de la loi Alur et qui prévoit que l'assemblée générale des associés d'une société d'habitat participatif adopte une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collectifs (...). Avant l'entrée dans les lieux, les locataires ou les occupants n'ayant pas la qualité d'associé signent cette charte, qui est annexée à leur contrat de bail. (...) Le refus ou le défaut d'attestation de transmission de ce document vaut refus par le futur locataire de la proposition d'attribution du logement ».
- › Se saisir du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, et de la conférence intercommunale du logement, dispositions de l'article 97 de la loi Alur pour amener le débat et définir des orientations cadres à l'échelle locale, en concertation avec les parties prenantes et l'État, et faciliter ainsi les négociations avec les différents réservataires.

## L'organisation de la gestion de la propriété : les différents statuts juridiques possibles

L'élaboration des statuts juridiques de la structure de l'opération relève de la responsabilité de l'organisme, mais elle peut être effectuée en concertation avec les habitants aidés par l'AMU, notamment lorsqu'il s'agit d'une société loi Alur de type coopérative d'habitants.

A minima, l'organisme Hlm doit s'attacher à expliquer aux habitants le montage juridique retenu dans une logique de transparence.

En fonction du type d'opérations, trois grands modèles juridiques ont été mis en place par les organismes pour gérer la propriété :

### La copropriété

Copropriété classique, les accédants et le cas échéant l'organisme sont les copropriétaires.

Elle s'appuie sur un règlement de copropriété rédigé par un notaire et un géomètre, en association avec les habitants et l'AMU.

**MONOGRAPHIES COPROPRIÉTÉ** 

*Eco Terra – La Ruche – Les Voisins du Quai*

**MONOGRAPHIES COPROPRIÉTÉ SCIAPP** 

*Terra Arte – Callisto*

### La propriété par l'organisme Hlm (100% locatif social)

Dans le cas des opérations en locatif social, l'organisme reste seul propriétaire et gestionnaire de l'immeuble.

**MONOGRAPHIES**  *Le Praxinoscope*

### La propriété détenue par une coopérative d'habitants

La coopérative d'habitants est à la fois propriétaire et gestionnaire du bâtiment. Le choix de la coopérative répond principalement à une aspiration des habitants qui souhaitent vivre en propriété collective et sortir du système spéculatif.

La coopérative est une troisième voie, entre l'accession et le locatif, qui peut permettre à des ménages qui n'avaient pas la capacité d'accéder à la propriété individuelle de devenir propriétaires collectivement. Contrairement à la SCIAPP, qui a vocation à disparaître, la coopérative d'habitants est un mode pérenne d'occupation et de gestion.

**MONOGRAPHIES**  *Le Village Vertical*



## ZOOM SUR LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété est l'organisation d'un ou plusieurs immeubles, dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes et divisée en lots.

Un règlement de copropriété fixe l'ensemble des règles d'organisation et de fonctionnement. Il précise les droits et obligations des copropriétaires et des occupants de l'immeuble.

### Les acteurs de la copropriété :

› Le syndicat des copropriétaires : composé des copropriétaires, il administre les parties communes de l'immeuble et défend les intérêts des copropriétaires ;

- › Le conseil syndical : composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale, il a un rôle consultatif ;
- › Le syndic bénévole ou professionnel : il est désigné par le syndicat de copropriétaires, après mise en concurrence de plusieurs syndics. Il signe un contrat-type. Le syndic exécute les décisions prises en assemblée générale et assure la gestion technique, comptable et financière de l'immeuble ;
- › L'assemblée générale : c'est l'instance qui réunit l'ensemble des copropriétaires, elle se réunit au moins une fois par an pour prendre des décisions relatives à la gestion de l'immeuble.

Source : [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)



## ZOOM SUR LA SCIAPP MISE EN ŒUVRE PAR LES CHÂLETS

Le montage en SCIAPP est un montage innovant permettant à des personnes qui n'ont pas accès au crédit bancaire, notamment du fait de leurs revenus ou de leur âge, d'entrer dans un processus d'accession progressive à la propriété, par acquisition planifiée de parts sociales de la SCI propriétaire de leur immeuble. **Il fait l'objet d'une adaptation par le groupe des Châlets pour intégrer une dimension participative qui est décrite dans la présente fiche.**

À la création de la SCIAPP par un organisme d'Hlm, les « associés »

font un apport individuel en fonds propres équivalent à 2% environ de la valeur de leur futur logement qui leur permet de faire l'acquisition des premières parts sociales.

Les accédants sont à la fois membres associés de la SCI, dont ils détiennent chacun des parts sociales, et locataires individuellement de cette SCI, dans le cadre d'un bail Hlm.

Par le paiement de la mensualité due à la SCI, les accédants font ensuite l'acquisition progressive du groupe de parts sociales attachées à leurs logements encore

détenues par l'organisme Hlm. Ces parts sont cessibles à tout moment et transmissibles en succession.

### CONTRIBUTION FINANCIÈRE

La contribution financière due par l'accédant, comprend : un loyer, les coûts de gestion, les charges « locatives » habituelles, l'acquisition des parts sociales. Cette contribution permet également à la SCI de faire des provisions lui permettant de prendre en charge les travaux de gros entretien sur l'immeuble quand cela sera nécessaire.

.../...

### RÔLE DE L'OPÉRATEUR HLM

L'organisme Hlm assure pour le compte de l'ensemble des associés la gestion de la SCIAPP (gestion locative, comptabilité) et tous les services que voudra lui confier la SCI.

Il reste détenteur des emprunts contractés pour financer la construction de l'immeuble qu'il a apporté à la SCI. En contrepartie, la SCI se trouve redevable à l'organisme Hlm d'une dette équivalente aux annuités du remboursement de cet emprunt. La SCI, qui recouvre les « mensualités » versées par les locataires-associés procède au rembourse-

ment régulier de cette dette, avec les intérêts correspondants, afin de permettre à l'organisme Hlm de régler ses annuités d'emprunt.

### ACQUISITION DES PARTS SOCIALES ET DURÉE D'ACQUISITION

L'acquisition progressive des parts sociales de la SCI se fait sur une durée minimum de 25 ans qui peut être prorogée à 40 ans pour correspondre à la durée de l'emprunt contracté par l'organisme Hlm. Selon l'adaptation faite du régime de la SCIAPP par le groupe des Châlets, l'acquisition se fait de façon solidaire, par le verse-

ment de la mensualité due à la SCI pour l'occupation du logement, et ce au même rythme pour tous les locataires-associés, à proportion du logement qu'ils occupent.

À échéance de ces 40 ans, les locataires-associés auront racheté à l'organisme Hlm l'ensemble des parts de la SCI. L'opérateur Hlm se retire alors de la SCI et les habitants en restent les seuls associés. Ils pourront conserver la forme d'une SCI, ou procéder à un transfert de propriété de chaque logement à chacun des associés pour constituer une copropriété classique.

Source : AERA - Faire Ville



## ZOOM SUR LA COOPÉRATIVE D'HABITANTS DE LA LOI ALUR

La loi Alur a reconnu en 2014 deux statuts pour développer l'habitat participatif : la coopérative d'habitants et la société d'auto-promotion.

Dans le cas de la coopérative d'habitants, la propriété est collective. Les coopérateurs ont donc un double statut, celui de locataire (versant une redevance mensuelle) et celui d'associé de la société. Le financement du projet est porté par la société qui lève des fonds par un emprunt collectif (environ 80% du coût du projet) et par les apports des coopérateurs qui correspondent au capital.

La coopérative d'habitants n'ayant pas pour objet de conférer un droit de propriété sur le logement,

il existe un contrat coopératif qui confère la jouissance de leur logement aux associés personnes physiques. Ce contrat coopératif est passé entre la coopérative et chaque associé avant l'entrée en jouissance du logement.

Une fois le projet livré, la coopérative rembourse les prêts grâce à la redevance versée par les coopérateurs, et provisionne afin de répondre à ses obligations de propriétaire (taxes foncières pour le bâti, charges diverses, provisions grosses réparations, vacances et impayés, etc.).

À son départ, le coopérateur pourra récupérer ses apports initiaux actualisés au coût de la vie (et donc indépendant de la valeur

du marché) et, selon les cas, une partie de ses redevances (part dite « acquisitive »).

Ce système permet à toute personne d'entrer dans la coopérative indépendamment de ses capacités d'emprunt et éventuellement de ses fonds propres (l'apport travail étant un moyen de répondre aux apports initiaux, rendant le logement plus abordable). Elle adapte le coût d'usage, ou part loyer de la redevance non récupérable (par opposition à la part acquisitive), aux capacités financières des coopérateurs.

Les personnes morales, notamment les organismes Hlm, peuvent détenir jusqu'à 30% du capital social ou des droits de vote d'une société d'habitat participatif.



## ZOOM SUR LA SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION DE LA LOI ALUR

La société d'attribution et d'auto-promotion a pour objet l'attribution de la propriété ou de la jouissance d'un logement, à ses associés, ainsi que l'entretien et l'animation des lieux de vie collective qui y sont attachés. Les statuts optent pour l'attribution en jouissance ou en pleine propriété. Un règlement de propriété ou un règlement en jouissance est établi selon l'option retenue.

La société ne demeure après la construction de l'immeuble que dans l'hypothèse où les attributions se font en jouissance.

Les droits composant le capital social sont divisés en groupes affectés aux lots définis par l'état descriptif de division.

Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation, par rapport à la valeur de l'ensemble.

Les associés répondent aux appels de fonds nécessaires à la construction proportionnellement à leurs droits dans le capital.

Ils participent aux charges relatives:

- ▶ aux services collectifs et éléments d'équipement commun, en fonction de l'utilité relative de ceux-ci pour chaque lot,
- ▶ à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et des espaces communs, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

Le règlement de copropriété ou le règlement de jouissance fixe la quote-part incombant à chaque lot, dans chacun des catégories de charges, ou à défaut, ils mentionnent les bases selon lesquelles la répartition est faite pour une ou plusieurs catégories de charges.

Les associés personnes morales, notamment un organisme Hlm, peuvent détenir jusqu'à 30% du capital social ou des droits de vote dans ces sociétés.

Lorsqu'un organisme Hlm détient un droit de jouissance sur des logements, le nombre de logements est fixé à proportion de sa participation dans le capital dans la limite de 30% susvisée.

D'avantage adaptée à l'organisation de groupes auto-formés indépendants, cette forme n'est pas mise en œuvre au sein des organismes Hlm.



## L'organisation de la gestion de la résidence : les différentes possibilités

De la même manière, les structures de gestion sont définies en fonction du statut juridique de la propriété :

### La copropriété

Le syndicat des copropriétaires mandate un syndic, bénévole ou professionnel :

- › Le syndic professionnel permet de « sécuriser » la gestion de la copropriété, mais les copropriétaires paient la prestation. Ce rôle de syndic professionnel peut être endossé par un organisme Hlm qui aurait la carte de syndic.

**MONOGRAPHIES**  *Callisto – Habitat Différent – Eco Terra*

- › Dans le cas d'un syndic bénévole, il est recommandé que l'organisme accompagne et forme ce syndic avant la livraison et durant les premiers mois après la livraison, sur différents thèmes : règlement de la copropriété, analyse des coûts, répartition des charges, etc.

**MONOGRAPHIES**  *Les Voisins du Quai – MasCobado*

### La propriété par l'organisme Hlm (100% locatif social)

Quand l'organisme est propriétaire de l'ensemble de l'opération, il est en charge de sa gestion (gros entretien, remplacement des composants...).

### La propriété détenue par une coopérative d'habitants

La coopérative est elle-même en charge de la gestion de la résidence. Une assemblée générale annuelle a minima décide des orientations.

## Le montage juridique pour les espaces partagés

Le montage juridique des espaces partagés doit être étudié finement, très en amont, particulièrement pour les opérations en copropriété : à qui les espaces appartiennent-ils ? Comment sont-ils gérés ?


Différents montages sont envisageables pour les espaces mutualisés :

### La copropriété

› Dans certaines opérations en copropriété, il est choisi que les espaces partagés soient intégrés aux parties communes de la copropriété, avec une répartition aux tantièmes entre les habitants. Cela permet de simplifier le montage juridique. La gestion incombe au syndicat représenté par le syndic.

**MONOGRAPHIES**  *La Ruche – Terra Arte*

› L'organisme Hlm reste propriétaire à 100% des espaces partagés qui constituent des parties privatives, pour faciliter leur gestion dans le temps. C'est notamment un moyen de pouvoir convertir les espaces en logements si jamais ils venaient à ne plus être utilisés par les habitants. Ces locaux collectifs peuvent être donnés en location par l'organisme à l'association d'habitants.

**MONOGRAPHIES**  *Les Terrasses du Jura – Callisto – Habitat Différent*

### La propriété par l'organisme Hlm (100% locatif social)

Dans les opérations locatives, l'organisme est propriétaire unique des espaces mutualisés, qu'il peut mettre à disposition de l'association des habitants via une convention qui régit les règles d'entretien et d'utilisation des espaces partagés.

**MONOGRAPHIES**  *Le Praxinoscope*

### La propriété détenue par une coopérative d'habitants

Dans le modèle de la coopérative d'habitants, les espaces partagés font l'objet d'une propriété collective entre les membres de la coopérative. L'organisme peut jouer un rôle de « membre observateur », et participe aux assemblées générales de la coopérative.

**MONOGRAPHIES**  *Le Village Vertical*



## 4. Le montage économique et financier

**Tout comme pour le montage juridique, le montage financier d'une opération d'habitat participatif doit être considéré en deux temps : d'une part, le financement des logements de l'opération, d'autre part, le financement des espaces mutualisés, ce dernier sortant des schémas classiques de financement du logement.**

De façon générale, on observe que :

- ▮ Comme pour toute opération immobilière, un nombre suffisant de logements est nécessaire pour équilibrer le montage de l'opération (construction, espaces mutualisés, prestations de l'AMU, etc.). Plus la taille de l'opération est importante, plus il est possible de réaliser des économies d'échelle et de diminuer le coût de revient de l'opération. Dans le cas de l'accession sociale, la taille de la résidence est un paramètre clé pour rendre l'opération accessible au plus grand nombre.
- ▮ Dans certains projets ne comptant que peu de logements, une solution peut consister à accoler l'opération d'habitat participatif à une opération « classique » afin d'atteindre un seuil de logements permettant de mutualiser les coûts de construction.

### MONOGRAPHIES Village vertical

- ▮ Quel que soit le type d'opérations, les habitants peuvent également participer aux frais d'études et de conception ou de financement de l'AMU. Cela peut être un moyen de symboliser l'engagement des habitants dans le projet, et ainsi de contribuer à pérenniser leur implication sur le long terme.

### MONOGRAPHIES MasCobado

- ▮ Des mécanismes de solidarité financière entre les habitants peuvent exister : répartition différenciée du financement de la construction des espaces mutualisés, du surcoût écologique de l'opération, de l'utilisation des espaces communs en phase de vie, etc., par exemple, en constituant une enveloppe commune à laquelle chacun contribue de manière volontaire et/ou à hauteur de ses capacités.


### MONOGRAPHIES La Ruche – Terra Arte

## Le financement des logements

L'organisme Hlm doit être attentif au financement des logements des opérations d'habitat participatif notamment sur les opérations comprenant du locatif social et en coopérative d'habitants.

### Les opérations comprenant de l'accession sociale

Le financement des logements est porté par les organismes de la même manière que pour une opération conventionnelle en accession sociale. Pour les logements en vente en l'état futur d'achèvement (Véfa), des appels de fonds auprès des accédants peuvent être réalisés pour financer la construction du projet. Les opérations intégrant une SCIAPP demandent en revanche un montage financier spécifique.

MONOGRAPHIES  EcoTerra

### Les opérations comprenant du locatif social

Les opérations d'habitat participatif intégrant du logement locatif social s'inscrivent avant tout dans le cadre réglementaire du logement social. Pour cette raison, elles ne bénéficient pas d'un traitement particulier de la part de l'État ou des délégataires des aides à la pierre mais un recours aux marges locales pourrait se justifier au regard des espaces partagés qui font la spécificité de ces opérations. Il est ainsi nécessaire de se rapprocher le plus tôt possible des organismes financeurs pour leur présenter le projet et obtenir des conditions de financement adaptées.

### Les opérations en coopérative d'habitants

À ce jour, le modèle de financement des opérations en coopérative d'habitants nécessite d'être consolidé. Le fonctionnement est le suivant : les coopérateurs apportent un pourcentage du coût de la construction de leur logement (exemple : à hauteur de 20%) à la société coopérative, en guise de capital. La coopérative réalise ensuite une demande de prêt logement social pour le financement des logements. Cependant, les collectivités locales auprès de qui l'emprunt doit être garanti, peuvent se montrer réticentes à effectuer une garantie d'emprunt pour un groupe de particuliers, le risque de défaut pouvant être jugé trop important. L'organisme doit néanmoins envisager le fait de porter financièrement la totalité de l'opération, jusqu'à ce que la coopérative d'habitants parvienne à contracter un emprunt.

## Le financement des espaces partagés

La question du financement des espaces partagés est un point de vigilance pour l'organisme Hlm : d'une part, l'organisme doit établir un montage financier pour la construction de ces espaces, d'autre part, il est nécessaire de prévoir en amont les modalités de financement du fonctionnement des espaces partagés (charges, aménagement, etc.) une fois l'opération livrée.

Le financement des espaces partagés dépend du statut de l'opération :

### La copropriété

Le montage financier de la construction des espaces mutualisés peut être multiple.

► La plupart des organismes décident d'inclure ce coût dans le prix de vente des logements. Cela permet de contribuer à atteindre un équilibre économique pour l'opération.

La répartition du prix de vente de ces espaces peut être variable en fonction des choix du collectif d'accédants :

- Selon le statut du logement de l'accédant : montant plus élevé pour les logements en vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) qu'en PSLA par exemple,
- Au prorata de la superficie des logements,
- À hauteur de la capacité des ménages,
- À parité entre tous les accédants.

► Au sein d'une même opération, les différents espaces partagés peuvent faire l'objet d'un montage financier distinct. Certains espaces spécifiques (locaux de stockage, buanderies...) peuvent par exemple être financés uniquement par les habitants qui prévoient de les utiliser.

#### MONOGRAPHIES Terra Arte

► Pour les opérations mixtes, les accédants peuvent financer une partie des espaces mutualisés, l'organisme Hlm prenant en charge la partie des espaces correspondant aux logements en locatif social.

Il est possible également dans les opérations mixtes que les accédants décident de prendre en charge la totalité de la propriété et donc des coûts des espaces partagés, les mettant ensuite à la disposition de l'association des habitants, y compris aux locataires Hlm.

#### MONOGRAPHIES MasCobado – Les Voisins du Quai

► L'organisme Hlm reste propriétaire à 100% des espaces partagés, pour faciliter leur gestion dans le temps. C'est notamment un moyen de pouvoir convertir les espaces en logements si jamais ils venaient à ne plus être utilisés par les habitants. Le montage financier dans ce cas peut prévoir le versement d'un loyer par la copropriété ce qui permet à l'organisme d'amortir l'investissement. Ces locaux collectifs peuvent être donnés en location par l'organisme à l'association d'habitants.

#### MONOGRAPHIES Les Terrasses du Jura – Callisto – Habitat Différent

### La propriété par l'organisme Hlm (100% locatif social)

Dans les opérations locatives, l'organisme est propriétaire unique des espaces mutualisés, qu'il peut mettre à disposition de l'association des habitants *via* une convention de gestion qui régit les règles d'entretien et d'utilisation des espaces partagés.

MONOGRAPHIES  *Le Praxinoscope*

### La propriété détenue par une coopérative d'habitants

Dans le modèle de la coopérative d'habitants, les espaces partagés font l'objet d'une propriété collective entre les membres de la coopérative. L'organisme joue un rôle de « membre observateur », et participe aux assemblées générales de la coopérative.

La coopérative finance ces espaces à partir de ses fonds propres, constitués des apports versés par les habitants au capital de la coopérative et/ou peut lever des financements participatifs *via* le crowdfunding ou mobiliser des subventions. Ce type de montage nécessite donc que le niveau d'apports financiers des habitants à la coopérative soit suffisant.

MONOGRAPHIES  *Le Village Vertical*



#### POINT D'ATTENTION

### Le financement des espaces partagés en locatif social – piste de réflexion

Les modalités de financement du logement social et de calcul des loyers limitent la réalisation d'espaces communs partagés à moins de pouvoir mobiliser des subventions exceptionnelles (subventions au titre de l'innovation sociale ou du développement durable : des collectivités locales, de fondations d'entreprise, Ademe, Écocités...). L'objectif est de trouver un équilibre d'opération qui ne grève pas la dimension collective, et de garantir à la fois les revenus pour l'organisme Hlm et la maîtrise des charges et des loyers pour le locataire.

Dans la pratique observée, ces espaces représentent de l'ordre de 10% des surfaces totales de l'opération. À titre d'illustration, cela représente 100 m<sup>2</sup> pour une quinzaine de logements

(soit un coût d'environ 200 000 € à financer). Il s'agit le plus souvent de salle commune d'activités collectives (spectacles, repas, réunions diverses, accueil d'associations du quartier...), buanderie, local de bricolage/stockage de matériel pour les espaces verts, chambre d'ami, jardin potager, espaces verts et de détente, espaces de jeux...

Parmi les pistes imaginées pour financer les espaces partagés par les projets examinés, on peut citer un dispositif de conventionnement et de financement des espaces collectifs communs et ceux à usages privatifs et partagés :

► La prise en compte de certains espaces communs partagés directement dans le calcul de la surface habitable (ex : chambre d'ami, buanderie...).

- La prise en compte des espaces communs partagés au titre de surface annexe dans le calcul de la surface utile.
- La prise en compte de ces espaces au titre des loyers accessoires.
- La création de locations meublées pour les chambres d'amis.
- L'obtention en parallèle une dérogation maximale systématique aux marges locales (passer à 25%) pour pouvoir majorer les loyers tout en permettant une solvabilisation par l'APL.
- Rendre opérationnels les dispositifs existants de type locaux communs résidentiels avec une majoration qui leur soit propre et la possibilité de percevoir un loyer.

## 5. La programmation et la conception architecturale



La participation des habitants à la conception du bâti est au cœur de la démarche participative. L'implication des habitants dans la définition du programme architectural se fait à différents niveaux :

- › La conception architecturale, y compris le plan masse, la définition des volumes, les espaces extérieurs...
- › La programmation et la conception des espaces mutualisés,
- › La programmation et la conception des logements individuels.

### Le choix de la maîtrise d'œuvre

La maîtrise d'œuvre est choisie en amont de la phase de conception. En général, les habitants, accompagnés par l'AMU, ont déjà commencé à amorcer une réflexion sur l'expression des besoins et l'usage souhaité sur le futur habitat et les espaces mutualisés. C'est une étape charnière et symbolique pour les habitants dans la mesure où elle concrétise le projet et lui donne forme.

Pour la maîtrise d'œuvre, les opérations d'habitat participatif entraînent une évolution des pratiques professionnelles notamment car la maîtrise d'ouvrage est portée par plusieurs acteurs : l'organisme Hlm et les habitants. La maîtrise d'œuvre doit pouvoir travailler en proximité avec les habitants, s'adapter à leurs souhaits et retravailler plusieurs fois le projet architectural. Une grande souplesse est ainsi nécessaire de la part de l'équipe d'architectes.

L'organisme peut faire le choix d'inclure ou non les habitants dans la sélection de l'architecte. Associer les habitants au processus de sélection contribue à renforcer la dimension participative du projet et à faciliter le travail de conception architecturale avec l'architecte. Dans ce cas, les habitants peuvent :

- › Participer aux auditions des différents candidats et donner leur avis,
- › Travailler aux côtés de l'organisme pour établir une grille de critères de sélection.

#### MONOGRAPHIES Les Voisins du quai – La Ruche

Les critères de sélection de la maîtrise d'œuvre sont donc divers ; il s'agit de trouver un équilibre entre :

- › Des critères techniques, le rôle primordial de la maîtrise d'œuvre étant d'assurer la solidité technique et architecturale de l'opération ;
- › Des critères de posture vis-à-vis des habitants pour s'assurer que l'équipe retenue est sensible à la démarche participative, qu'elle saura être à l'écoute des attentes des habitants et traduire leurs préoccupations (références en habitat participatif) ;
- › Des critères sur ses compétences et son expérience en matière d'habitat écologique.

Le choix de la maîtrise d'œuvre peut être une source de désaccord et de tension au sein du groupe d'habitants. En effet, en phase d'expression des besoins et de définition des usages, les aspirations et souhaits des habitants sont aux stades de concepts, et n'ont pas encore été formalisés. Le rôle de l'architecte est de « mettre en forme les rêves » et de ramener les habitants à un principe de réalité. Des conceptions différentes du projet peuvent alors émerger. Cela nécessite donc pour l'organisme Hlm et l'AMU de s'assurer que le groupe est suffisamment mature pour procéder à ce choix.

## La programmation et la conception architecturale

Deux grandes étapes structurent en général la définition architecturale du projet :

- ▶ **La programmation** : phase de définition d'un programme reprenant les idées directrices de l'opération, les enjeux sociaux, culturels et économiques, les objectifs à atteindre, les principes de fonctionnement, etc.
- ▶ **La conception architecturale** : phase d'élaboration de l'esquisse, l'avant-projet sommaire et l'avant-projet détaillé, qui donnent forme au projet d'habitat.

### La programmation

La programmation de l'opération est réalisée à partir d'un travail entre les habitants et l'AMU sur les usages et les besoins.

Une première phase de sensibilisation des habitants aux concepts architecturaux et aux enjeux du montage d'opération est cruciale, car elle permet de transmettre un socle de connaissances communes à l'ensemble des membres du groupe, et à les « armer » pour mieux comprendre le déroulement du montage de l'opération. Concrètement, à cette étape peuvent être réalisés :

- › Des visites d'opérations d'habitat participatif déjà livrées, pendant lesquelles le groupe peut se familiariser avec l'habitat participatif, poser des questions aux habitants, et se projeter de manière plus concrète dans le projet.
- › Des ateliers, par exemple sous forme de jeux de rôle ou de simulations en 3D. L'idée est de ne pas rentrer dans un degré de technicité trop important à ce stade. Ces ateliers permettent peu à peu de faire réfléchir les habitants aux modes d'habiter, aux usages, et commencent à façonner le collectif d'habitants.

À l'issue de ces visites et ateliers, les attentes des habitants sont formalisées dans un préprogramme ou un cahier des charges, qui servira de base à la définition du programme architectural final.

### La définition de la conception architecturale

Des ateliers de travail sont en général séquencés en deux thèmes :

- ▶ **La conception des espaces mutualisés** : ils doivent être conçus par les habitants à partir de la définition des usages futurs et des fonctions qu'ils vont remplir.
- ▶ **La conception des logements individuels** : elle est réalisée selon différents niveaux d'implication :
  - › Dans un premier cas, l'organisme a défini en amont la typologie et la disposition des appartements de l'opération, selon une logique de standardisation. Les habitants peuvent alors effectuer des choix « à la marge » : éclairage, revêtement, etc. L'affectation des logements aux ménages a lieu dans un deuxième temps, en concertation avec l'ensemble du groupe, ou au fur et à mesure de la commercialisation des logements.



- › Dans un deuxième cas, les habitants travaillent collectivement sur la conception des logements individuels, par typologie, les logements n'étant affectés que dans un second temps. Cette conception collective permet d'éviter des mécanismes de « sur-mesure » trop poussés, qui pourraient rendre plus difficiles la relocation ou la revente du logement en cas de départ du ménage d'origine.
- › Dans un troisième cas, les ménages travaillent avec l'architecte lors d'ateliers individuels pour concevoir leur propre logement : nombre de pièces, disposition, espaces extérieurs, etc. Une des manières d'éviter la trop grande personnalisation des logements dans ce cas est de concevoir des logements modulables (annexion de pièces d'un logement voisin, déplacement de cloisons...) qui peuvent s'adapter aux évolutions du ménage qui les occupent.

Lors de l'organisation de ces ateliers par l'AMU, l'organisme doit jouer un rôle de « garde-fou » en rappelant les conditions de faisabilité technique et financière de l'opération, et en alertant sur les conséquences économiques des choix effectués. Certains organismes ont ainsi mis en place des comités de suivi réguliers rassemblant les habitants, l'architecte et l'organisme, afin de piloter l'avancement de la conception architecturale du projet. Il est nécessaire de travailler en coopération étroite avec l'AMU à ce stade, afin que cette-dernière soit bien au fait des contraintes de l'organisme.

Dans certaines opérations, le groupe d'habitants peut ainsi être amené à renoncer à quelques exigences écologiques, trop onéreuses ou trop difficiles à mettre en œuvre d'un point de vue technique.

#### MONOGRAPHIES *Les Voisins du quai – La Ruche – Le village vertical*

Par ailleurs, un des principes fondamentaux pour ne pas allonger les délais de programmation consiste à ne pas remettre en cause les orientations prises dans le programme, au gré des évolutions du groupe d'habitants. L'image d'un train est ainsi souvent utilisée : certains habitants peuvent « descendre du train » si le projet ne leur correspond plus, d'autres « y montent », l'important étant de ne pas revenir sur les décisions actées. L'AMU doit alors s'attacher à réaliser un travail de pédagogie auprès des nouveaux habitants, afin qu'ils s'approprient et comprennent le projet et les décisions antérieures.

#### LE POINT DE VUE DES HABITANTS

Les habitants doivent accepter de réaliser des compromis en phase de programmation et de conception. Il faut savoir renoncer à certaines dimensions du projet, notamment écologiques, en raison de leur coût ou de leur technicité malgré le sentiment de frustration et la déception.



## 6. La réalisation et la conduite des travaux

Une fois la programmation et la conception achevées, la réalisation de l'opération va être lancée : sélection des prestataires, choix techniques, suivi du chantier et livraison. À cette étape, il est très important de bien préciser quelle sera la place des habitants aux côtés de la maîtrise d'ouvrage Hlm.

### La sélection des prestataires

Si ce sont bien les organismes Hlm en tant que maîtres d'ouvrage responsables de l'opération qui vont procéder *in fine* au choix des entreprises, il est possible néanmoins d'y faire participer les habitants, notamment :

- ▶ En les associant à la rédaction du cahier des charges.
- ▶ En leur proposant d'assister aux commissions d'appel d'offre, en tant qu'auditeurs libres, afin de rendre plus transparentes les décisions (voir règlement de la commission d'appel d'offre).

Dans tous les cas, il est préconisé d'informer et d'expliquer au groupe d'habitants les choix effectués.

**MONOGRAPHIES** [MasCobado – La Ruche](#)

### Les choix techniques

Pour les choix techniques concernant les logements individuels, il est recommandé de définir un socle standard commun à tous les logements (réseaux, ventilation, chauffage, serrurerie, etc.) avec des variantes proposées seulement sur des éléments de finition et d'aménagement : revêtement du sol, équipements de cuisine, etc. Afin de faciliter le processus de décisions et de respecter les contraintes économiques de l'opération, un échantillon de choix possibles, présélectionnés par l'organisme et l'architecte, pourra être proposé aux habitants.

Dans l'objectif de faire des économies, il est également possible de proposer aux habitants de réaliser eux-mêmes certains travaux de finition de leur logement (installation de la cuisine, peinture et papiers peints, etc.), pour les logements en accession sociale. Dans ce cas, cela est stipulé dans le contrat de vente.

**MONOGRAPHIES** [MasCobado – EcoTerra – Terra Arte – Les Terrasses du Jura – Callisto](#)

### Le suivi du chantier

La phase de chantier peut être perçue comme un temps « mort » pour le groupe d'habitants : après plusieurs mois d'ateliers de travail, le groupe peut se sentir à ce stade moins « utile » au projet. Pour faire face à cet enjeu de mobilisation, il est recommandé de mettre à profit cette période pour travailler sur les modes de gestion qui régiront la vie du projet après la livraison : rédaction d'un règlement intérieur, réflexion sur le fonctionnement des espaces partagés, organisation des activités à mettre en œuvre, etc. Cela permet de conserver la dynamique de groupe et le lien entre les habitants.

Par ailleurs, pour faciliter le déroulement du chantier, rédiger une convention de chantier permettra de clarifier les rôles respectifs et aussi de planifier différentes actions spécifiques telles que :

- ▶ La nomination d'un petit groupe d'habitants « référents » pour effectuer le relais du suivi du chantier auprès du reste du groupe ;
- ▶ L'organisation de quelques visites de chantier pour éviter les « visites sauvages » : le rythme des visites doit être fixé et communiqué aux habitants en amont ;
- ▶ La programmation de repas de chantiers, qui rassemblent les habitants et les équipes de construction ;
- ▶ La participation collective à la réalisation d'une étape du chantier quand cela s'y prête, comme par exemple, l'isolation par la paille dans une opération de ce type. Dans ce cas, la participation des habitants à la construction doit être accompagnée et encadrée par l'organisme et l'équipe d'architecte.

MONOGRAPHIES  *La Village vertical – La Ruche*

## La phase de livraison

La phase de livraison doit être anticipée par l'organisme Hlm. En effet, comme dans toute opération, des décalages peuvent exister entre les délais et les attentes des habitants et la réalité de leur logement une fois livré. Pour rendre l'étape de livraison et d'entrée dans les lieux la plus fluide possible, deux leviers majeurs sont identifiés :

- ▶ Organiser des visites de pré-livraison avec les habitants. Lors de ces visites, les habitants peuvent faire remonter d'éventuelles erreurs ou défauts de construction qui pourront être rectifiés avant la livraison.
- ▶ Expliquer aux habitants le fonctionnement de l'année de parfait achèvement afin de les impliquer pleinement dans le mécanisme des levées de réserves par la suite.

La phase de post-livraison de l'opération doit être anticipée par les habitants et l'AMU qui les accompagne. En effet, à cette phase, de nombreux aspects restent souvent à finaliser : aménagement des espaces mutualisés, mise en place des règles de gestion et d'entretien, répartition des charges de fonctionnement des espaces, questions juridiques, notamment pour les copropriétaires et les coopérateurs... De plus, cette période peut s'accompagner d'un repli sur soi des ménages, accaparés par leur propre emménagement. Il faut donc être vigilant à maintenir la dynamique de groupe dès la livraison du projet, afin d'assurer une appropriation effective des espaces mutualisés, la mise en œuvre réelle des règles de fonctionnement et de gestion, la participation aux réunions de l'association, etc. Pour l'ensemble de ces raisons, un accompagnement du groupe d'habitants par l'AMU peut être recommandé dans la phase de post-livraison.

MONOGRAPHIES  *Callisto*

### LE POINT DE VUE DES HABITANTS

Après la livraison, le groupe d'habitants peut avoir tendance à se concentrer sur les résolutions de problèmes de construction dans les parties communes et les parties individuelles, au détriment de leur investissement dans la vie collective. La présence de l'AMU peut permettre à ce stade de maintenir la dynamique collective. L'emménagement des habitants dans la résidence n'est pas un aboutissement, c'est à ce moment-là que leur projet de vie collective démarre véritablement.



## 7. La gestion de la vie du projet

Afin de préparer la gestion de la vie du projet après la livraison, deux thématiques principales doivent faire l'objet d'une réflexion en amont par l'organisme Hlm en lien avec le groupe d'habitants : la gestion des évolutions du groupe (attributions locatives, revente), et la gestion du fonctionnement des espaces partagés et de la résidence.

### La gestion des évolutions du groupe dans la durée

Qu'il s'agisse de mutations locatives ou de revente de logements, les départs des habitants de l'opération doivent être anticipés en amont par l'organisme Hlm et le groupe d'habitants pour y être bien préparés et prendre les mesures adaptées.

#### Les mutations locatives à la suite d'un départ

En cas de départ d'un locataire, l'organisme Hlm va proposer le logement à l'attribution suivant le processus classique. Afin de s'assurer que le nouveau ménage s'adaptera bien à son nouveau cadre de vie et aux règles de la vie collective, un certain nombre de garde-fous peuvent être posés, sans pour autant être opposables à la commission d'attribution :

- Organisation d'une rencontre entre les demandeurs de logements candidats et l'association des habitants, lors d'une visite de la résidence ;
- Proposer aux ménages d'adhérer à la charte de valeurs définie par le groupe d'habitants, même si la signature de la charte n'est pas contractuelle.

#### La revente

Les candidatures de ménages pour racheter un logement de l'opération se font essentiellement par bouche à oreille, et via les réseaux de l'habitat participatif. Une liste d'attente peut même être gérée par le groupe d'habitants lui-même.

MONOGRAPHIES *La Ruche – Les Terrasses du Jura*

Il va être demandé à l'acquéreur de signer la charte et de devenir adhérent de l'association. Il s'engage également à respecter le règlement intérieur et le règlement de copropriété le cas échéant. Il est préconisé que le nouvel acquéreur rencontre le groupe d'habitants. Cela permet de contribuer à conserver l'esprit du groupe.

La vente s'inscrit le cas échéant dans le cadre de la clause anti-spéculative de l'accession, définie en amont par le groupe et l'organisme Hlm. L'ensemble des recommandations existant par ailleurs dans le domaine de l'accession sociale (hors habitat participatif) sont valables sur les opérations d'habitat participatif.

Dans une opération d'habitat participatif, les clauses anti-spéculatives peuvent jouer un rôle important sur la cohésion du groupe dans le temps.

- ▶ Dans le cas des coopératives d'habitants, les ménages associés à la coopérative peuvent décider après accord de l'assemblée générale, de revendre leurs parts sociales à un repreneur, ou peuvent être remboursés par la coopérative. Le prix de revente ou de remboursement ne doit pas dépasser le montant initial des parts indexées sur l'indice de référence des loyers.

- ▶ Dans le cas des SCIAPP, les locataires-associés peuvent céder leurs parts à toute personne physique dont les ressources doivent être en deçà des plafonds PLUS, et qui occupera le logement à titre de résidence principale.

La cession doit être constatée par écrit (soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié) et est opposable à la SCIAPP, après demande, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'inscription sur un registre tenu à cet effet par l'organisme Hlm.

Le locataire-associé peut également demander le rachat de ses parts à la société, qui ne peut refuser, pour leur valeur nominale, sans indexation ni révision.

## Le fonctionnement et la gestion de la résidence

Une fois l'opération livrée, la dynamique participative de l'opération perdure dans la gestion commune de la résidence et des espaces mutualisés entre les habitants.

## Les modalités de financement du fonctionnement des espaces partagés

Le financement des charges et de l'entretien courant des espaces partagés incombe aux habitants de l'opération. Les modalités de paiement des charges varient en fonction de l'entité gestionnaire des espaces mutualisés (syndic, ASL, coopérative, association d'habitants...).

**Les espaces sont gérés par un syndic**

Les charges inhérentes aux espaces mutualisés sont facturées par le syndic aux tantièmes. Si l'opération inclut des logements locatifs, les charges de ces espaces peuvent être incluses dans les charges locatives des locataires, elles sont ensuite payées au syndic par l'organisme Hlm propriétaire des logements.

MONOGRAPHIES  *MasCobado*

**Les espaces sont gérés par une ASL**

L'ASL est en mesure de réaliser des appels de fonds réguliers auprès des propriétaires de logements situés dans le périmètre de l'ASL.

MONOGRAPHIES  *Terra Arte*

**Les espaces mutualisés sont mis à disposition de l'association d'habitants**

L'association est en charge de financer le fonctionnement de ces espaces, grâce aux cotisations versées par les membres de l'association.

MONOGRAPHIES  *Callisto*

**Les espaces mutualisés sont mis à disposition de la coopérative d'habitants**

La coopérative d'habitants finance le fonctionnement des espaces mutualisés, via les loyers versés par les habitants.

MONOGRAPHIES  *Le Village Vertical*

Le financement des charges de certains types d'espaces partagés, comme les buanderies ou les chambres d'amis, peut être effectué au prorata de l'utilisation par les ménages, pour ajuster le montant payé à la consommation de chacun.

Par ailleurs, comme dans une opération conventionnelle, les charges de gros entretien et de maintenance des espaces mutualisés sont assumées par les propriétaires : copropriétaires, organisme Hlm, coopérative.

## Les modalités d'entretien et de gestion de la résidence

### On distingue deux niveaux d'entretien et de gestion :

- ▶ **L'entretien courant** de la résidence est réalisé dans la plupart des opérations, par le groupe d'habitants, selon un planning organisé et partagé. Il concerne diverses tâches :
  - › Nettoyage des escaliers, halls, espaces mutualisés,
  - › Enlèvement des ordures ménagères
  - › Petit entretien : remplacement des ampoules,...

Des sessions de travail collectives peuvent également être planifiées pour des tâches plus lourdes : l'entretien des espaces verts, des locaux vélos et ordures ménagères, peinture des parties communes...

### MONOGRAPHIES *La Ruche – MasCobado – Habitat Différent*

Cela constitue une économie de charges non négligeable et entretient de fait une dynamique de groupe grâce au « faire ensemble ».

- ▶ En revanche, **le gros entretien**, l'élagage des arbres, le remplacement de composants, sont toujours réalisés par des prestataires professionnels, gérés par l'organisme Hlm, le syndic, ou encore l'ASL, selon le montage juridique de l'opération retenu.

Dans certaines opérations, il est décidé de confier l'ensemble de la gestion de la résidence (entretien courant et gros entretien) à un syndic professionnel afin de sécuriser au maximum le fonctionnement au démarrage du projet. Dans un deuxième temps, une fois que les habitants se sont familiarisés avec leur lieu de vie, les tâches d'entretien courant peuvent leur être confiées progressivement, et à leur demande.

# 10 recommandations clés

- ① Favoriser le développement de **nouvelles méthodes de travail** au sein de l'organisme Hlm pour mettre en place un projet d'habitat participatif : encourager la recherche de solutions innovantes et l'agilité des pratiques pour s'adapter à chaque opération.
- ② S'appuyer sur un accompagnement externe du groupe d'habitants, via une **assistance à maîtrise d'usage** qui joue un rôle d'intermédiaire entre les différents acteurs.
- ③ Définir en toute transparence **le cadre de responsabilités** entre le maître d'ouvrage Hlm et le groupe d'habitants.
- ④ Développer **une culture commune entre le groupe d'habitants, l'organisme Hlm et l'AMU sur les contraintes** techniques, financières, et juridiques qui s'imposent à l'opération.
- ⑤ Formaliser un partenariat entre **les parties prenantes** clés de l'opération (organisme Hlm, habitants, AMU, collectivité...), en délimitant **le périmètre de responsabilités** de chacun.



## CONCLUSION

- ⑥ Veiller à l'émergence d'une **dynamique collective au sein du groupe** et à son maintien dans le temps, en définissant des règles de fonctionnement (méthodes d'intégration des nouveaux habitants, organisation du travail collectif, établissement d'un règlement intérieur, etc.) et en associant les habitants au suivi des phases « grises » notamment la phase de montage juridique et financier et celle de suivi des travaux.
- ⑦ Encourager **l'ouverture du projet sur son quartier**, *via* les relations au voisinage, le recrutement des membres du groupe, l'usage des espaces partagés, voire l'élaboration d'un projet auquel peuvent participer les habitants du quartier, ou bénéficiant aux habitants du quartier.
- ⑧ Pour répondre à des **objectifs de mixité sociale** et proposer un projet ouvert à tous, rechercher une hybridation des statuts d'occupation.
- ⑨ Définir soigneusement **les statuts d'occupation** des logements (locatif, accession, mixte) et le **montage juridique** de l'opération (coopérative, copropriété, SCIAPP...); dans le cadre d'opération intégrant du locatif, anticiper les impacts notamment sur les **attributions locatives sociales** ainsi que sur le **financement des espaces partagés**.
- ⑩ **Anticiper la gestion de l'opération après sa livraison**, en établissant des règles de gestion, et en clarifiant en amont le rôle des habitants.

Une déclinaison par thématique

- accession sociale
- aménagement et urbanisme
- communication
- droit et fiscalité
- énergie et environnement
- habitants/locataires
- maîtrise d'ouvrage
- patrimoine
- politiques sociales
- qualité de service
- ville et renouvellement urbain

## DERNIÈRES PARUTIONS

### COLLECTION RÉFÉRENCES

- 3• L'investissement des organismes Hlm dans la rénovation énergétique. Analyse d'un panel de dossiers de prêts de la Caisse des Dépôts entre 2009 et 2014, juin 2016
- 4• Enseignements du Programme d'instrumentation de l'OPE, septembre 2016

### COLLECTION REPÈRES

- 13• Coopération public-public : guide des organismes d'Hlm et de leurs partenaires d'intérêt général, mars 2016
- 14• Guide pour la prise en compte de la biodiversité dans les métiers du logement social, mars 2016
- 15• Systèmes de gestion des données relatives à l'amiante, mars 2016
- 16• Quelle organisation mettre en place pour maîtriser le risque amiante ? avril 2016
- 17• Orientations d'attribution et convention d'équilibre territorial : contribution des organismes Hlm au diagnostic de l'occupation et du fonctionnement du parc social et à l'analyse des enjeux de mixité, avril 2016
- 18• Journal des locataires : tendances et bonnes pratiques, mai 2016
- 19• Plan d'actions Développement durable 2010-2015. Focus sur les actions phares du Mouvement Hlm, juin 2016
- 20• Mobilité résidentielle : l'action des organismes Hlm, juillet 2016
- 21• Les usages des outils de production du foncier pour le logement social : Nice Côte d'Azur Métropole, Lyon Métropole, CA de Plaine Commune, août 2016
- 22• Accompagner le vieillissement des locataires : l'action des organismes d'Hlm Les enseignements du concours « Hlm partenaires des âgés », septembre 2016
- 23• Hébergement, accès au logement et accompagnement social : les partenariats entre bailleurs sociaux et associations d'insertion, septembre 2016
- 24• Habitat social et santé mentale : cadre juridique et institutionnel, pratiques et ressources, octobre 2016

- 25• La communication peut-elle faire évoluer les pratiques ? décembre 2016
- 26• Les éléments constitutifs de l'attractivité des produits en accession sociale, janvier 2017
- 27• Le management des organismes Hlm : réalités, pratiques et enjeux, janvier 2017
- 28• La conduite des projets de gestion de site dans les organismes, février 2017
- 29• Analyse du volet logement de la loi Egalité et Citoyenneté, février 2017
- 30• Incidences des plans de prévention des risques sur les stratégies patrimoniales des organismes Hlm, mars 2017
- 31• Prise en compte de la question de l'amiante dans les contrats d'assurance et la gestion des sinistres, mars 2017
- 32• Densification des emprises foncières existantes : un nouveau gisement pour la production ? mars 2017
- 33• La vidéoprotection et la vidéosurveillance dans l'habitat social, avril 2017
- 34• Enjeux de la maquette numérique dans le logement social, mai 2017
- 35• Les marchés des organismes Hlm : passation et exécution, mai 2017
- 36• Le numérique : levier d'amélioration du service au sein du parc social, juillet 2017
- 37• La tranquillité résidentielle et le partenariat de sécurité publique, septembre 2017
- 38• Réforme du droit des contrats : analyse et conséquences, septembre 2017
- 39• Améliorer et optimiser le montage d'opérations en neuf et en réhabilitation, septembre 2017
- 40• Les achats pour favoriser l'insertion et l'emploi, septembre 2017
- 41• Règlement européen relatif à la protection des données : impacts pour les organismes Hlm, octobre 2017
- 42• S'adapter aux enjeux du patrimoine Hlm en copropriété et prévenir les difficultés des copropriétés mixtes, octobre 2017
- 43• Contribuer au traitement des copropriétés fragiles et en difficultés, octobre 2017

- 44• Production d'énergie et autoconsommation : enjeux et opportunités pour la maîtrise d'ouvrage social, janvier 2018

### COLLECTION SIGNETS

- 4• L'accession sociale sécurisée dans les quartiers en renouvellement urbain, avril 2016
- 5• Logement intermédiaire : décryptage du cadre juridique et fiscal, mai 2016
- 6• Formaliser un engagement qualité de service, septembre 2016
- 7• La médiation des litiges de la consommation dans le secteur Hlm, novembre 2016
- 8• Favoriser les éco-comportements des habitants du logement social, septembre 2017

### COLLECTION PERSPECTIVES

- 1• Construire pour gérer : une spécificité de la maîtrise d'ouvrage Hlm - Regards croisés d'acteurs, septembre 2015
- 2• RSE et DSU au service de la stratégie d'entreprise, octobre 2016

### COLLECTION LES ACTES

- 10• Quoi de neuf chercheurs ? 3<sup>èmes</sup> rencontres nationales, Paris, 17 novembre 2015
- 11• Quoi de neuf acteurs ? Journée d'actualité du réseau des acteurs de l'habitat, Paris, 10 mars 2016
- 12• Loger les jeunes dans le parc social, Journée professionnelle, Paris, 31 mai 2016
- 13• Quoi de neuf chercheurs ? 4<sup>èmes</sup> rencontres nationales, Paris, 17 novembre 2016
- 14• Les Hlm face aux crises : comment gérer, comment communiquer ? Journée professionnelle du 23 mai 2017
- 15• Maquette numérique et changements organisationnels : de l'industrie au bâtiment Colloque national, Paris, 3 mai 2017
- 16• Accompagner le changement en interne : le rôle de la communication, Journée professionnelle du 14 novembre 2017

**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble



les  
**COOP'**  
HLM