

L'habitat participatif



L'habitat participatif, de quoi parle-t-on ?

3 caractéristiques principales pour habiter de manière plus conviviale, plus solidaire, plus écologique et plus économique !



Conception de l'habitat par les habitants

> Création d'un groupe impliqué dès la conception

Partage d'espaces et d'équipements

> Buanderie, jardin, chambre d'amis, atelier, ...



Autogestion des parties communes et de la vie du lieu

> Gérer les espaces communs, développer des actions communes



L'habitat participatif, de quoi parle-t-on ?

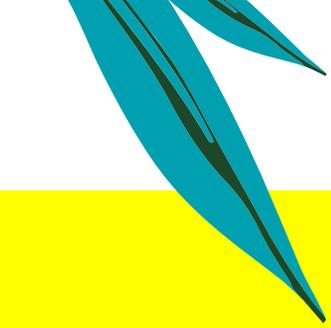
Concevoir son projet d'habitat avec d'autres personnes :

- Aussi bien en tant que propriétaire que locataire
- Définir des espaces privés et des espaces communs partagés

Une fois entrés dans les lieux :

- Partager et gérer ensemble les locaux communs, mutualiser certains équipements et certains coûts....
- Développer différentes formes de solidarités, d'entraide et de relations de proximité
- Développer des activités communes ouvertes sur l'extérieur





“Vivre ensemble”

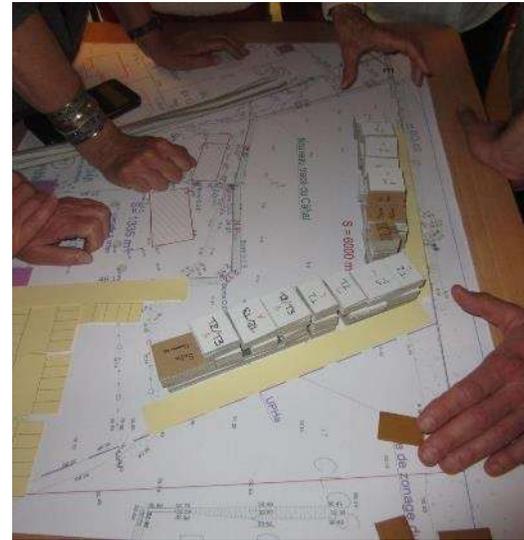


L’habitat participatif, c’est d’abord un projet de vivre ensemble qui place **l’humain au cœur du projet**.
Le projet collectif va s’appuyer sur des **outils coopératifs** pour mettre en place un fonctionnement efficace et durable

“Faire ensemble”

C'est aussi un projet de “faire ensemble” qui pose des ambitions autour de :

- La conception
- La construction
- La gestion



Les futurs habitants au cœur du projet

- Ils définissent leur programme
- Ils participent à la conception
- Ils définissent les espaces qu'ils souhaitent mutualiser
- Ils établissent les modes de gestion et les règles de vie en commun

3 grandes familles de projets

L'autopromotion



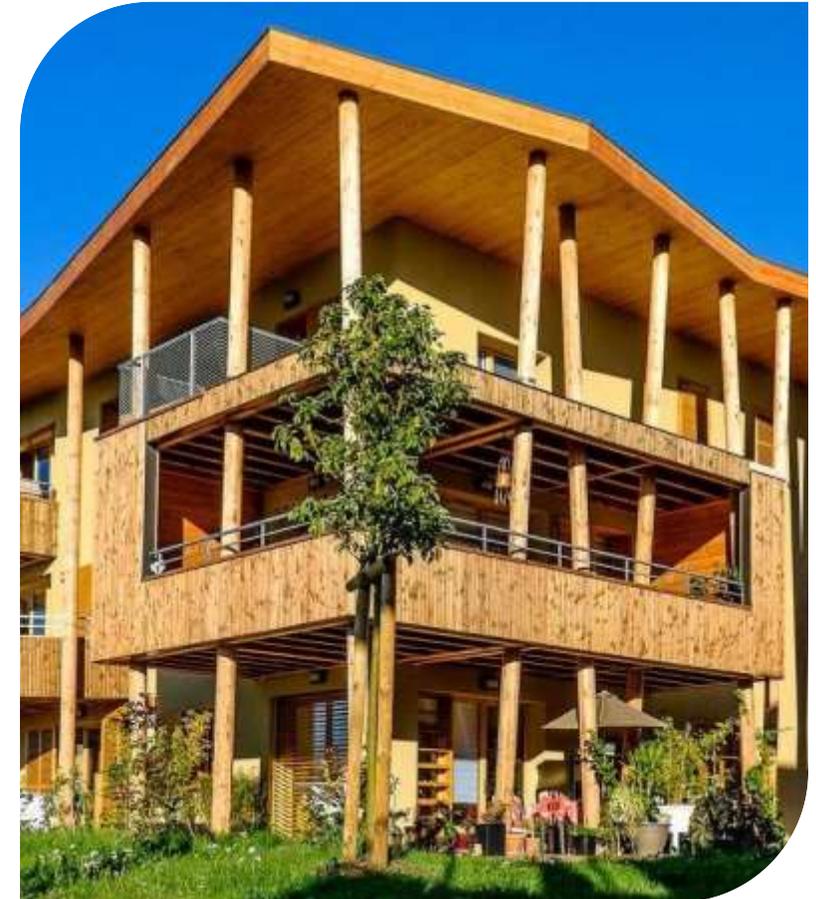
Les Colibres, Forcalquier

La Coopérative d'habitants



Maison Oasis, Lorgues

Les projets mixtes avec un maître d'ouvrage professionnel



Mascobado, Montpellier



L'habitat participatif, de quoi parle-t-on ?

Un mode d'habitat pour tous

- Locataires / propriétaires
- Jeunes / familles / sénior
- Urbain / rural
- Construction / réhabilitation

Une démarche écologique

- Limitation de l'étalement urbain (consommation d'espace)
- Habitat confortable, sain et économe en énergie

Des économies dans le quotidien

- Maîtriser et mutualiser des coûts

Un équilibre entre intimité et vie collective

- Espaces privés / collectifs

Une convivialité et des solidarités de voisinage

- Créer des liens forts avec ses voisins
- Favoriser l'entraide et la proximité, le partage de savoirs et de savoir faire

Un habitat ouvert sur l'extérieur

- Participation à l'animation et à la vie sociale de leur quartier

Où en sommes-nous aujourd'hui ?

Très développé chez certains de nos voisins européens.

En France, résurgence du mouvement depuis les années 2000

- Consacré par la loi ALUR en 2014
- Plus de 600 projets en France,



Où en sommes-nous aujourd'hui ?

En PACA :

- 58 projets recensés
- 13 livrés,
*tous en autopromotion
aucun avec du logement social
en péri-urbain ou rural*
- 27 en projet (études et travaux)
*6 avec du logement social
3 en centre-ville dense*



Quel potentiel pour les centres-villes ?

Une offre de logement abordable

- Mixité sociale avec un opérateur HLM : opération mixte Locatif social + Accession sociale
- Nouveaux outils fonciers : OFS
- Autopromotion



Quel potentiel pour les centres-villes ?

Une offre de logements écologiques

- Les collectifs d'habitants portent l'ambition écologique dans leurs projets
- L'implication des usagers dans la conception est reconnue comme essentielle pour un bon fonctionnement des bâtiments (cf. AAP Nowatt)
- Ecologie du bâtiment + des modes de vie



Quel potentiel pour les centres-villes ?

Le logement intergénérationnel

- L'objectif d'un groupe intergénérationnel est porté par quasiment tous les projets
- Enjeu sociétal pour accompagner le vieillissement (favorise le maintien à domicile)
- Solidarités au quotidien : qualité de vie pour tous (jeunes et anciens)



Quel potentiel pour les centres-villes ?

Dynamiser la vie de quartier

- Capacité d'organisation des collectifs
- Des lieux ouverts sur le quartiers

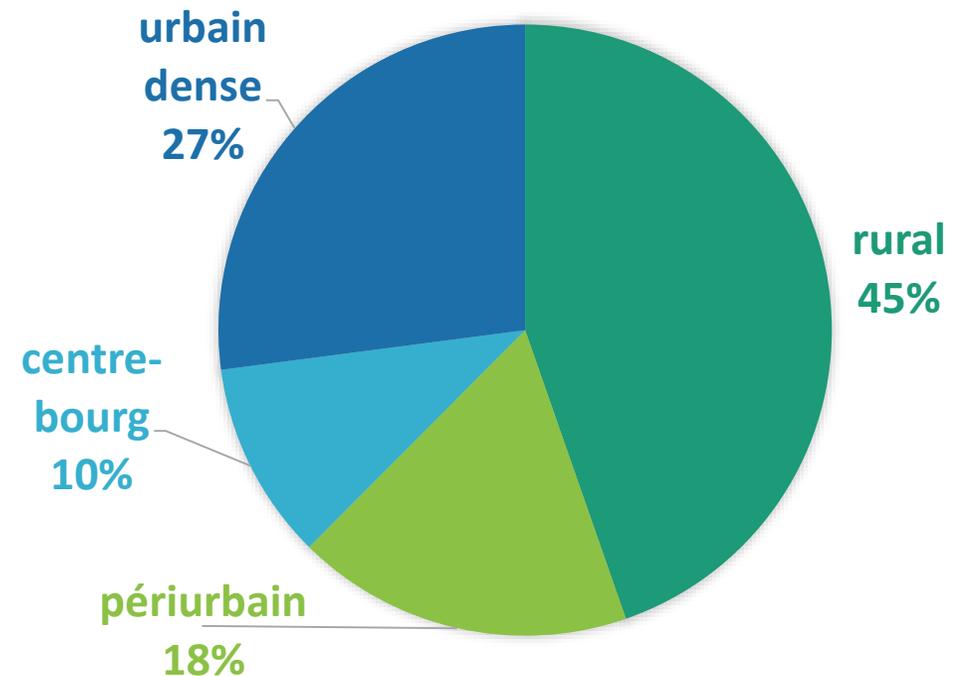


Une véritable demande... mais des limites

Des projets essentiellement en territoire détendu

- Sur 700 projets recensés en France, 27% seulement en centre urbain dense

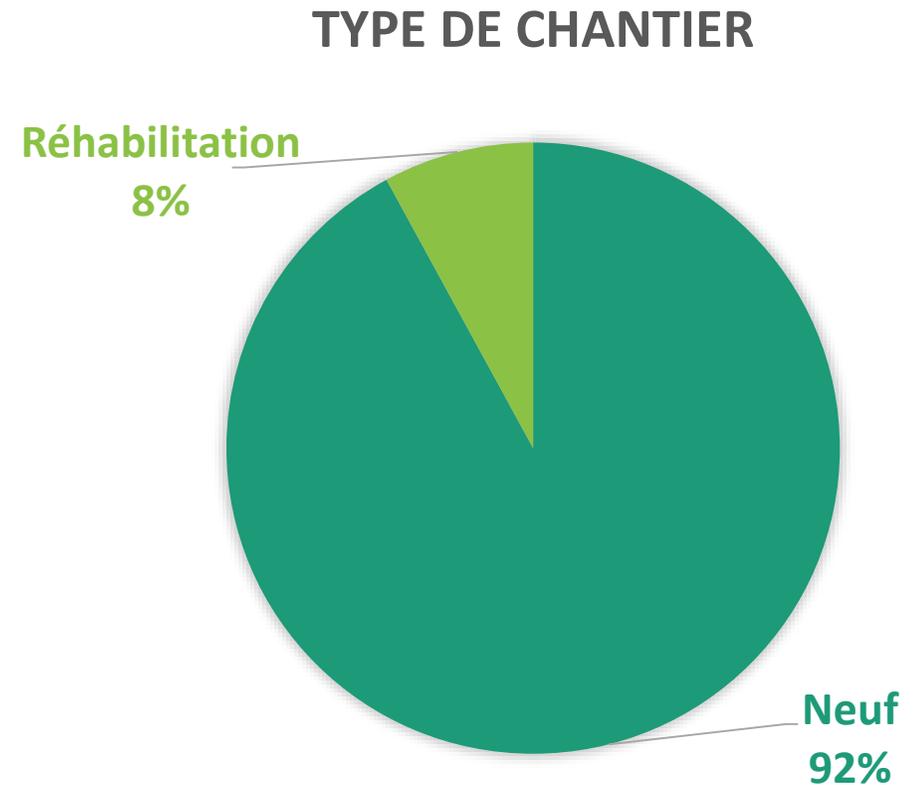
LOCALISATION DES PROJETS

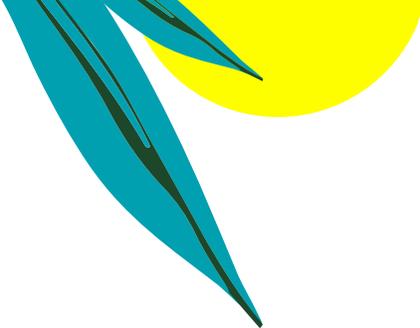


Une véritable demande... mais des limites

Essentiellement en neuf

- Sur 160 projets recensés en centre urbain dense, 10 projets en réhabilitation



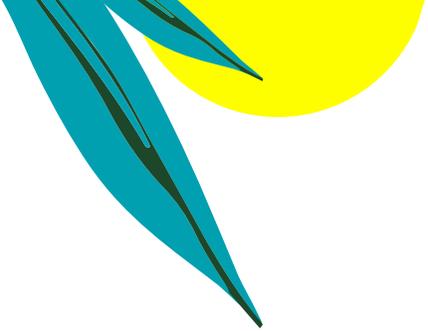


Une véritable demande... mais des limites

Obstacle 1 : l'accès au foncier

Constat

- Plus le foncier est tendu, plus les collectifs sont en compétition avec les acteurs professionnels du marché.
- En secteur détendu les acteurs publics s'intéressent plus aux innovations pour créer de l'attractivité



Une véritable demande... mais des limites

Obstacle 2 : l'équilibre économique difficile de la réhabilitation

Constat

- Des opérations très qualitatives, difficiles à réaliser en réhabilitation
- Des difficultés d'accès aux financements d'équilibre
- Un foncier plus cher à l'achat (souvent préfinancé hors prêts bancaires)



Une véritable demande... mais des limites

→ Implication des collectivités (politique foncière)

▪ Appel à projet

- ✓ AAP lancé par Avignon en 2015
- ✓ Strasbourg lance son 3^{ème} AAP Habitat Participatif

▪ Réserve de terrains

- ✓ ZAC : Montpellier, une parcelle par ZAC fléchée HP
- ✓ Ecoquartier : cahier des charges

▪ Cession accompagnée

- ✓ Forcalquier : cahier des charges d'une cession 'classique' ; Copil du projet
- ✓ Marseille : Urbanis Aménagement concessionnaire



- Une SCIC : Société Coopérative d'Intérêt Collectif
- Sa mission : développer l'habitat participatif
- Sa stratégie :
 - Constituer une « filière de l'habitat participatif » en plaçant en posture de coopération citoyens, associations, groupes-projets, élus, promoteurs, architectes...
 - Accompagner les projets



- Réseau National des acteurs de l'Habitat Participatif
- Interlocuteur du CGET sur deux études relatives à l'impact de l'Habitat Participatif sur les **Quartiers Prioritaires de la Ville** et l'**Action Cœur de Ville**.