



Habitat Social pour la Ville
UN RESEAU D'ORGANISMES POUR
LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET SOCIAL

CAHIER 2014

n° 37

Journée-Débat du 20 mars 2014

Habitat participatif, habitat
intergénérationnel, copropriétés sociales :
des concertations d'un autre type ?

• Table des matières •

P.R.O.G.R.A.M.M.E.	3
PRÉSENTATION DE LA JOURNÉE	5
L'HABITAT PARTICIPATIF ET COOPERATIF	6
L'implication des habitants dans des projets participatifs : de quoi parle-t-on ?	6
La montée de l'habitat participatif dans le débat public : mise en perspective historique et point d'actualité (loi ALUR)	8
La place et le rôle des organismes HLM.....	8
QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS	9
ENSEIGNEMENTS ISSU DE L'ANALYSE D'INITIATIVES INTERNATIONALES	12
Que nous apprennent les expériences étrangères (Suède, Allemagne et Royaume-Uni) sur les nouvelles formes d'habitat intergénérationnel ?	13
Les conditions de réalisation des projets : cadres juridiques, aspects financiers, sectorisation des politiques publiques, aspects « culturels »	14
Les motivations des habitants inscrits dans ces démarches relevant de l'économie sociale et solidaire	15
Quels enseignements pour les bailleurs et les professionnels du logement ?	16
QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS	16
L'HABITAT INTERGENERATIONNEL	18
Chers Voisins : un concept qui promeut la mixité générationnelle, le lien social et la recherche d'économies de charges locatives	19
Créer du lien intergénérationnel dans le logement social.....	19
Le rôle du gestionnaire animateur de résidence	19
Penser autrement la gestion locative et sociale.....	20
QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS	22
L'ORGANISATION DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE D'UN PROJET DE REHABILITATION	25
Le cas de la résidence de Coopération et Famille à Villeneuve-la-Garenne : impliquer et accompagner les copropriétaires et les locataires dans la réhabilitation d'une copropriété mixte en projet ANRU	25
La définition du projet : quelle gouvernance pour une concertation partagée entre les copropriétaires et les locataires ?	26
Quel déploiement et quel accompagnement pour la mise en œuvre du dispositif de bail à réhabilitation avec les copropriétaires ?	26
LA GESTION D'UN HABITAT PARTAGE ECOLOGIQUE	28
Un processus de conception participatif : le travail conjoint entre la Ville de Montreuil, l'OPH de Montreuil, le maître d'œuvre et l'association des futurs habitants	29
L'implication des habitants dans la gestion de l'immeuble	30
QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS	32
L'ACCOMPAGNEMENT DES PORTEURS DE PROJETS	34
La première expérience de coopérative d'habitants en France : le Village Vertical (Villeurbanne) .	34
Une maîtrise d'ouvrage portée par les habitants dans le cadre d'un projet de voisinage solidaire, fondé sur les valeurs de propriété collective, de lutte contre le système spéculatif et de démocratie participative	35
Retour d'expérience sur la conception, le montage et la mise en œuvre du projet (partenariat avec Rhône Saône Habitat).....	36
QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS	37
CONCLUSION DE LA JOURNÉE	39



LES SALONS du RELAIS

Hôtel Kyriad Paris Est
4, rue du 8 mai 1945
75010 – PARIS
(Métro Gare de l'Est)

20 mars 2014

JOURNÉE DÉBAT

**Habitat participatif, habitat
intergénérationnel, copropriétés
sociales :**
Des concertations d'un autre type ?

PROGRAMME

Habitat participatif, habitat intergénérationnel, intégration du patrimoine locatif social à des copropriétés : autant d'expériences qui contribuent à faire évoluer les pratiques des organismes de logement social. En filigrane de ces démarches, c'est la question de la place que les bailleurs souhaitent accorder aux locataires dans la gestion, voire dans la conception même de leur habitat et de leur cadre de vie, qui se trouve posée.

N'est-ce pas là, pour les organismes de logement social, l'occasion d'expérimenter de nouvelles formes de concertation et de relation aux habitants ? En quoi ces pratiques innovantes peuvent-elles éclairer et infléchir notre conception du logement familial ? Dessinent-elles les contours d'une concertation d'un nouveau type ? Enfin, certains éléments de méthode propres à ces expériences peuvent-ils être adaptés aux pratiques plus habituelles des organismes ?

La journée-débat permettra de faire un premier tour d'horizon des expériences, encouragées par les organismes, qui prennent appui sur une « montée en compétence » des habitants et contribuent à les positionner comme acteurs de leur habitat.

À la lumière de ces expériences, est-il possible de considérer qu'elles constituent un atout et un outil pour les organismes dans la conception même des projets d'habitat social ? Peut-on y voir un moyen d'enrichir leurs pratiques en matière d'accompagnement social et de Développement Social Urbain ? Les habitants peuvent-ils devenir des « prescripteurs » et intervenir pleinement aux côtés de la maîtrise d'ouvrage ? Jusqu'où les organismes sont-ils prêts à promouvoir une conception partagée de leurs projets ?

Autant de questions qui seront soumises au débat de cette journée qui se veut l'occasion d'échanger librement sur ce sujet à la fois riche et complexe...

Pilote : Logement Français

9 heures – 9 h 30	Accueil des participants, café d'accueil
9 h 30 – 9 h 45	Présentation de la journée par Joël GUILLOUX , Président de Habitat social pour la ville
9 h 45 – 10 h 45 Intervention Échanges avec la salle	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vincent LOURIER, directeur de la Fédération Nationale des Sociétés de Coopératives d'HLM ■ Camille DEVAUX, Lab'Urba • L'implication des habitants dans des projets d'habitat participatif et coopératif : de quoi parle-t-on ? • La montée de l'habitat participatif dans le débat public : mise en perspective historique et point d'actualité sur la loi ALUR • La place et le rôle des organismes HLM dans les projets innovants
11 h - 11 h 30	Pause



<p>10 h 45 – 11 h 45 Intervention</p> <p>Échanges avec la salle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anne LABIT, sociologue (université d'Orléans), membre du Réseau Français de Recherche sur l'Habitat et le Logement (REHAL) <ul style="list-style-type: none"> • Que nous apprennent les expériences étrangères (Suède, Allemagne et Angleterre) sur les nouvelles formes d'habitat inter générationnel ? • Solidarité, participation citoyenne et habitat : la montée en compétence des habitants • Les conditions de réalisation des projets : cadres juridiques, aspects financiers, sectorisation des politiques publiques, aspects « culturels » • Les motivations des habitants inscrits dans ces démarches relevant de l'Économie Sociale et Solidaire • Quels enseignements pour les bailleurs et les professionnels du logement ?
<p>11 h 45 – 12 h 30 Intervention</p> <p>Échanges avec la salle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Serge LE BOULCH, Président de Récipro-Cité ■ Marie DIZIÈRE-GUINAND, gestionnaire-animatrice <ul style="list-style-type: none"> • Chers Voisins : un concept qui promeut la mixité générationnelle, le lien social et la recherche d'économies de charges locatives • Créer du lien inter générationnel dans le logement social • Penser autrement la gestion locative et sociale • Le rôle du « gestionnaire animateur de résidence »
<p>12 h 30 - 14 heures</p>	<p>Déjeuner sur place</p>
<p>14 heures - 14 h 45 Intervention</p> <p>Échanges avec la salle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Emmanuelle BARBET, Directrice adjointe de copropriété au sein de Coopération et Famille <ul style="list-style-type: none"> • Le cas de la résidence de Coopération et Famille à Villeneuve-la-Garenne : impliquer et accompagner les copropriétaires et les locataires dans la réhabilitation d'une copropriété mixte en projet ANRU • La définition du projet : quelle gouvernance pour une concertation partagée entre les copropriétaires et les locataires ? • Quel déploiement et quel accompagnement pour la mise en œuvre du dispositif de bail à réhabilitation avec les copropriétaires ?
<p>14 h 45 -15 h 30 Intervention</p> <p>Échanges avec la salle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Julie GAUTIER, responsable du service maîtrise d'ouvrage, OPH de Montreuil ■ Soumia EL GHAZOUANI, chargée d'opérations, OPH de Montreuil ■ Jonathan DESOINDRE, futur habitant du « Praxinoscope » à Montreuil ■ Thomas HUGEN, Archi Éthic, maître d'œuvre <ul style="list-style-type: none"> • Un projet d'habitat partagé écologique autogéré en locatif social : de nouvelles formes de sociabilité dans son immeuble et son quartier • Un processus de conception participatif : le travail conjoint entre la ville de Montreuil, l'OPH de Montreuil, le maître d'œuvre et l'association des futurs habitants • L'implication des habitants dans la gestion de l'immeuble.
<p>15 h 30 - 16 h 15 Intervention</p> <p>Échanges avec la salle</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Valérie MOREL, accompagnatrice de projets de coopératives d'habitants au sein l'association Habicoop <ul style="list-style-type: none"> • La première expérience de coopérative d'habitants en France : le Village Vertical, à Villeurbanne • Une maîtrise d'ouvrage portée par les habitants dans le cadre d'un projet de voisinage solidaire, fondé sur les valeurs de propriété collective, de lutte contre le système spéculatif et de démocratie participative • Retour d'expérience sur la conception, le montage et la mise en œuvre du projet (partenariat avec Rhône Saône Habitat)
<p>16 h 30 - 16 h 45</p>	<p>Synthèse de la journée par Joël GUILLOUX</p>

RAPPEL DU PROGRAMME DES JOURNÉES 2014

- 12 juin *Politique de la Ville : quoi de neuf pour les organismes ?*
- 9 octobre *La diversification des financements : quelles nouvelles ressources pour agir dans nos quartiers demain ?*
- 11 décembre *Comment accompagner les équipes de proximité dans la compréhension du fait religieux ?*



PRÉSENTATION DE LA JOURNÉE

Joël GUILLOUX

Président de l'Habitat social pour la ville

Une journée comme celle-ci pourra être prolongée par un atelier et par des visites. Nos quatre rendez-vous annuels ont une dimension particulière, car ils nous permettent d'enrichir nos actions par une meilleure connaissance des bonnes pratiques. Nos débats sont enregistrés et le cahier de la journée sera disponible sur le site www.habitat-social-ville.org. Je profite de l'occasion pour inviter ceux qui n'ont pas adhéré à rejoindre notre réseau. Notre assemblée générale se tiendra le 6 juin prochain. Nous vous y distribuerons un cahier spécial issu d'une recherche-action que nous avons entamée il y a plus d'un an. Notre prochaine journée portera sur la Politique de la Ville et aura lieu le 12 juin prochain. Nous y traiterons notamment de la question du rôle des bailleurs sociaux dans les nouveaux contrats de ville. Le 9 octobre, nous aborderons la question des financements (y compris privés) de nos actions dans les quartiers. Enfin, le 11 décembre, nous aborderons le sujet sensible du fait religieux, de la diversité dans les quartiers et des problématiques auxquelles sont confrontées quotidiennement les équipes de proximité. Je remercie chaleureusement le Logement Français, qui a accepté d'être le pilote de cette journée. Je laisse le soin à Hervé Leservoisier de vous présenter le programme de la journée.

Hervé LESERVOISIER

Directeur du Développement Social par l'Habitat, Logement Français

Je laisserai à chaque intervenant le soin de se présenter. Nous avons choisi d'organiser cette journée pour nous interroger sur la supposée « fatalité » selon laquelle il devenait de plus en plus difficile d'obtenir une mobilisation des habitants et d'organiser la concertation. Nous avons organisé une première journée sur les réseaux sociaux et les nouveaux modes de communication entre locataires en 2012 et nous avons constaté de leur part une certaine aptitude à se prendre en charge et une certaine exigence vis-à-vis des décideurs politiques et des bailleurs sociaux. Le contexte législatif encourage les initiatives participatives, et notamment la loi ALUR, dont nous parlerons dans un instant. Le projet de loi sur la concertation encourage même « *le principe de co-construction dans l'élaboration des politiques publiques* ». Nous avons demandé à chaque intervenant de mettre son exposé en perspective par rapport à la concertation, en essayant de nous fournir des éléments sur la façon de mieux organiser la concertation et sur les méthodes qui permettraient d'obtenir l'implication des habitants, de sorte qu'ils deviennent prescripteurs pour le maître d'ouvrage. Cette journée n'a pas pour objet de construire une utopie mais d'échanger ensemble très concrètement sur les méthodes qui peuvent être employées.

Je laisse la parole sans plus attendre à notre premier intervenant.



L'HABITAT PARTICIPATIF ET COOPERATIF

Vincent LOURIER

Directeur de la Fédération Nationale des Sociétés de Coopératives d'HLM

Certains membres de notre fédération ont été interpellés par des habitants, qui souhaitent s'impliquer dans le développement de l'habitat participatif. Nous avons alors instruit la question et travaillé sur divers documents et initiatives, en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat. La loi qui est sur le point d'être promulguée s'inscrit dans un mouvement déjà relativement ancien. Les organismes HLM seront les garants de la mixité des groupes d'habitants.

Camille DEVAUX

Lab'Urba

L'implication des habitants dans des projets participatifs : de quoi parle-t-on ?

J'ai soutenu une thèse sur le thème de l'habitat participatif dans le domaine du logement. Je travaille avec le Lab'Urba, associé à l'Université Paris-Est.

Une définition de l'habitat participatif est donnée dans le dossier de presse sur le projet de loi ALUR : « *L'habitat participatif peut se décrire comme un regroupement de ménages mutualisant leurs ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble leur logement, au sein d'un bâtiment collectif. Ce type de projet se caractérise par le respect de valeurs essentielles, comme la non-spéculation, la solidarité, la mixité sociale, l'habitat sain et écologique, la mutualisation d'espaces et de ressources.* » D'ailleurs, lors du débat parlementaire, les groupes d'habitants ont demandé que la définition soit encore davantage précisée, afin d'éviter une forme de « récupération » de la part d'acteurs moins enclins à la participation.

Ce courant remonte au début des années 2000 en France et a trouvé un écho, notamment sur Internet et dans certains médias spécialisés. La première initiative dans ce domaine est celle des Castors au moment de la reconstruction nationale d'après-guerre. Un second mouvement est né après Mai 1968, avec des groupements d'habitations autogérés, dont la composition en termes de ménages était assez équilibrée. Ce courant a perdu en vigueur à partir des années 1980. D'autres initiatives peuvent être citées à l'étranger, et notamment en Suisse (à l'image de la CoDHA à Genève), avec un système basé sur des coopératives de tailles diverses, les coopératives d'habitation québécoises et les quartiers en « cohousing » en Europe du Nord à l'image des Baugruppen allemands (Fribourg et Tübingen).



Le terme « habitat participatif » lui-même est apparu récemment (fin 2010). Il a émergé de la volonté de fédérer les différentes formes d'initiatives, dont la visibilité auprès des pouvoirs publics était relativement faible. Pour autant, ce terme générique recouvre différentes formes, dont les principales sont les coopératives d'habitants (basées sur les principes de propriété collective, de non-spéculation et de démocratie) et l'autopromotion, où les habitants s'affranchissent des promoteurs immobiliers privés. Ces deux formes principales ne sont pas exclusives l'une de l'autre.

En travaillant sur ma thèse, j'ai constaté qu'il était difficile de quantifier le nombre de démarches participatives en France. D'après l'ADESS, une association bretonne, 400 projets sont recensés, dont une moitié environ est susceptible de se réaliser. Une trentaine de projets ont pour l'heure vu le jour, dont le plus emblématique est le Village Vertical à Villeurbanne. Le mouvement de l'habitat participatif commence à se regrouper autour de trois réseaux nationaux (Éco Habitat Groupé [héritier des habitats autogérés des années 1970], Habicoop [basé sur le modèle de la coopérative d'habitants] et le réseau interrégional [réseau plus informel et diversement implanté selon les régions]). Plusieurs associations locales doivent également être signalées, comme Éco Quartier Strasbourg et Parasol (basée à Rennes, qui pilote des actions dédiées à l'habitat solidaire). En 2012, une bonne partie de ces structures s'est regroupée au sein d'une Coordon'Action, qui anime l'ensemble des réseaux et promeut l'habitat participatif.

Les groupes d'habitants sont hétérogènes par leur forme, mais ils partagent des valeurs telles que la solidarité, l'échange, le lien social (y compris sur le plan intergénérationnel) et l'écologie. Ces groupes sont plus ou moins militants : certains voient dans leur expérience une démonstration à finalité politique. Les ménages peu aisés ont de plus en plus l'occasion de participer à ces réseaux, grâce à l'implication des OPHLM dans certains projets. Les groupes d'habitants se constituent peu souvent à partir d'un réseau d'amis, mais assez fréquemment grâce à des réseaux militants partagés, avec une contribution majeure d'Internet. Le souci de réaliser des économies est peu souvent la motivation principale des auteurs d'un projet, la valeur essentielle étant l'aspect participatif. Pour asseoir sa pérennité, le groupe peut rédiger une charte des valeurs et s'appuyer sur des compétences diversifiées. Les membres du groupe doivent également consentir à un investissement personnel fort.

Un accompagnement professionnel de ces groupes leur permet de bénéficier plus facilement d'un soutien des collectivités locales. Pour l'opérateur comme pour le groupe d'habitants, cette collaboration peut être mutuellement profitable. En revanche, la situation de l'accompagnateur peut être relativement complexe, car l'identité de son commanditaire n'est pas toujours parfaitement claire. Un réseau des accompagnateurs professionnels de l'habitat participatif a été constitué, ainsi qu'un réseau national des collectivités pour l'habitat participatif. Les collectivités locales peuvent organiser des débats sur l'habitat participatif, réserver une place dans leur PLU, dédier des ressources financières et humaines, comme à Strasbourg ou lancer des appels à projets et à manifestation d'intérêt. Il semble que l'initiative strasbourgeoise ait été trop rapidement mise en œuvre.



Hervé LESERVOISIER

Quelle est la valeur juridique de la charte signée par les groupes d'habitants ? Est-elle opposable à un tiers ? Quelles sont les garanties pour le reste du groupe dans le cas où l'un des signataires se retirait du projet ?

Camille DEVAUX

La charte est un contrat moral. Il s'agirait plutôt d'une annexe au règlement de copropriété.

Vincent LOURIER

Ce point est intégré dans la loi ALUR. Il s'agit d'un engagement volontaire et librement consenti par les parties. Je vous propose d'en venir à ma présentation sur le sujet.

La montée de l'habitat participatif dans le débat public : mise en perspective historique et point d'actualité (loi ALUR)

La place et le rôle des organismes HLM

La loi ALUR marque une étape importante pour la reconnaissance de l'habitat participatif. La ministre s'est engagée à faire reconnaître des modes de construction et de gestion de l'habitat autres que ceux déjà connus : la loi ALUR offre ainsi un terrain législatif aux initiatives futures et aux politiques publiques locales dans ce domaine et facilite également l'intervention des différentes parties prenantes. Dans le dossier de presse de la loi ALUR, on peut lire : « *L'habitat participatif s'inscrit dans une perspective de transformation écologique et sociale de la société* ».

La loi introduit également des outils pour l'habitat participatif, à travers deux nouvelles formes juridiques : la société d'attribution et d'autopromotion et la coopérative d'habitants. Les formes juridiques préexistantes restent utilisables par les groupes d'habitants. La loi indique que l'assemblée générale doit adopter une charte fixant notamment les modalités d'utilisation des lieux de vie collectifs. La charte est également annexée au contrat de bail des locataires qui n'ont pas la qualité d'associés. Le document sera donc opposable. Les statuts peuvent également renforcer le cadre de la charte, et notamment la coopérative d'habitants : l'immeuble est une propriété collective et les habitants participent à la vie collective. Ce modèle ressemble à celui de la location coopérative, qui avait cours dans les années 1960.

Enfin, la loi ALUR organise les relations entre les nouvelles sociétés participatives et les organismes HLM, en offrant une sécurité juridique à ces derniers. Ils sont ainsi pleinement habilités à offrir leurs services aux structures d'habitat participatif (en maîtrise d'ouvrage déléguée notamment). Elles peuvent aussi souscrire au capital des structures, sans toutefois détenir plus de 30 % des droits de vote ni avoir la jouissance de plus de 30 % de logements du projet. Par ailleurs, la loi permet aux commissions d'attribution des logements de prendre en compte la spécificité de l'habitat participatif ; il s'agissait là d'une préoccupation majeure pour les OPHLM. Le candidat devra adhérer à la charte de



vie collective avant d'accéder au logement. Sur tous les autres points, l'attribution d'un logement en habitat participatif ne déroge pas au droit commun.

Pour autant, certaines questions juridiques restent ouvertes, en lien avec le financement et les garanties.

QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS

– ***Le petit nombre d'opérations déjà recensées permet-il d'identifier les facteurs de succès des opérations qui ont été menées jusqu'à leur terme ? Je pense notamment à la taille des opérations ou à l'âge des habitants, ou au fait d'être accompagné.***

Camille DEVAUX

La question de l'accompagnement est très forte. Pour autant, les groupes accompagnés ne réussissent pas nécessairement mieux. Un point de vigilance est lié au choix de l'architecte. Nous nous sommes rendu compte que lorsque les architectes étaient internes au groupe, ils se retrouvaient juges et parties, ce qui pouvait poser des difficultés au sein du groupe. Il apparaît donc préférable que l'architecte soit extérieur au groupe.

Dans les petits groupes, la dimension affective peut être très forte, ce qui peut causer des dommages plus importants en cas de discorde entre certains membres du groupe.

Vincent LOURIER

Pour ma part, je considère que la présence d'un accompagnateur est une clef de succès. Il peut jouer le rôle de tiers de confiance, permettre au groupe de s'organiser, interagir avec les autres parties prenantes, dépassionner certains débats et, surtout, gérer la temporalité du projet – certains projets sont abandonnés à cause d'une durée de gestation excessive.

Nous avons effectué un recensement des organismes HLM qui se sont déjà positionnés sur des projets « concrets » (i.e. avec une ressource foncière quasiment identifiée et un groupe quasiment constitué). La Fédération est partie prenante d'une démarche collective d'innovation, qui suit 13 projets et cherche à identifier des facteurs de succès ou d'échec des projets. Ce travail doit faire l'objet d'une restitution avant l'été.

Vincent LOURIER

Cela renvoie à la question de la constitution des groupes. Dans la majorité des cas, ces groupes sont constitués spontanément, par affinités ou à partir d'un réseau militant. Dans certains cas, l'initiative revient au bailleur, qui peut mobiliser les locataires autour d'un projet. Cette démarche a été tentée à Strasbourg et à Nanterre à ma connaissance, mais elle n'a pas produit tous les effets attendus. Dès lors que les locataires sont impliqués dès le début, ils sont parties prenantes des décisions. La seule incertitude est liée à l'attribution effective du logement à la fin du processus de sélection, mais comme nous avons pu le voir, il existe des méthodes pour y parvenir. En cours de vie du projet, ce sujet peut être plus compliqué, mais il en est ainsi pour tous les projets d'habitat participatif. Ces groupes vivront au fil des départs et des arrivées. Les locataires HLM sont-ils plus susceptibles d'être exclus que les ménages propriétaires ? Je n'en suis pas certain. Tout dépend de la capacité du collectif à intégrer de nouvelles personnes et à les faire adhérer aux valeurs de vie collective qui se trouvent à l'origine du projet.

Hervé LESERVOISIER

Cela pose la question de la militance et de la capacité à inscrire le souhait militant dans la durée, afin qu'il ne soit pas « broyé » dans des processus « industriels ».

– ***Ce mouvement est-il marginal ou peut-il s'étendre ? Est-ce une marginalité utopique qui a certes un intérêt, mais qui n'a pas vocation à intégrer des processus importants ou sommes-nous susceptibles d'en voir l'extension ? Il me semble néanmoins que dans votre présentation, des freins importants à l'extension apparaissent... La durée du montage du projet du Village Vertical est inconcevable pour un projet classique. Je m'interroge personnellement sur la possibilité d'extension du principe de propriété collective. Au Canada, les formes d'habitat collectif concernent 28 000 ménages, d'après les chiffres que vous avez présentés, alors que la population s'élève à 35 millions d'habitants.***

Vincent LOURIER

La loi offre un nouvel outil mais elle ne règle pas toutes les problématiques. Jusqu'à présent, le système était tout à fait dérogatoire : dès lors que l'organisme avait identifié les personnes qui devaient faire l'objet d'une décision par la commission d'attribution, il s'assurait que les

personnes pressenties déposaient leurs demandes, organisait une commission de pré-attribution (deux ou trois ans avant l'échéance), ou recueillait l'accord tacite du réservataire afin que les logements locatifs soient bien attribués aux personnes du groupe.

Camille DEVAUX

Votre question renvoie à l'éventualité d'une troisième voie par rapport à mon exposé. Je pense que nous n'avons pas à rechercher une troisième voie car nous créerions de la marginalité. La question est plutôt liée à la manière dont ces initiatives militantes sont susceptibles d'insuffler des pratiques différentes de la part des organismes et de faire évoluer les représentations collectives. L'enjeu est de susciter plus de participation. Il ne s'agit pas nécessairement de participer à la conception mais de faire en sorte que le locataire soit à la fois un usager, un client et un interlocuteur.

Vincent LOURIER

Des *think tanks* travaillent dans le domaine de la promotion immobilière et auprès des constructeurs. Ils sont très intéressés par l'habitat participatif, mais du point de vue architectural. Ce phénomène peut sembler marginal mais il permettra de faire évoluer le concept de logement familial.

– Quelles garanties peuvent être données en lien avec les clauses spéculatives ?

Vincent LOURIER

La loi prévoit, notamment à travers les coopératives d'habitants, de fixer un plafond pour la revente des valeurs de parts sociales. L'IRL est pris en compte (soit lui-même, soit un indicateur incluant l'IRL). Cela permet de limiter la spéculation liée à la revente des parts sociales. C'était aussi possible avant la loi : des clauses antispéculatives existent aussi pour les HLM. Sous réserve de prendre certaines précautions, ces clauses sont parfaitement légales et efficaces.

ENSEIGNEMENTS ISSUS DE L'ANALYSE D'INITIATIVES INTERNATIONALES

Anne LABIT

Sociologue, membre du Réseau français de recherche sur l'habitat et le logement



Journée-débat du 20 mars 2014 : Habitat participatif, habitat intergénérationnel, copropriétés sociales : des concertations d'un autre type ?

Je travaille à l'université d'Orléans en tant que sociologue. Je suis confrontée aux questions juridiques et techniques mais je ne suis pas spécialiste de la question. Je m'informe aussi sur les expériences menées à l'étranger.

La solidarité est une valeur fondamentale de l'habitat participatif. Les habitants participent à la conception et à la gestion de leur habitat mais surtout, ils prennent part à un projet de vie solidaire (notamment intergénérationnel). Je relie ce concept au champ de l'économie sociale et solidaire, ce qui permet d'insister sur trois notions : la solidarité réciprocaire (i.e. l'entraide entre habitants), la démocratie (tant en interne qu'au sein des politiques publiques globales) et l'économie sociale et solidaire (économie non marchande, voire non monétaire).

Que nous apprennent les expériences étrangères (Suède, Allemagne et Royaume-Uni) sur les nouvelles formes d'habitat intergénérationnel ?

En Europe, la notion d'habitat participatif est désignée par le terme de « cohousing » (notamment en Europe du Nord et en Amérique du Nord). Le principe repose sur l'existence de logements indépendants et d'espaces communs qui facilitent les échanges et l'entraide entre les habitants. Ces espaces sont co - ou auto gérés. Le modèle de la cogestion est d'ailleurs peu développé en France. Je pense qu'à ce titre, nous ne disposons pas encore des outils législatifs qui permettraient à un groupe d'habitants et à un bailleur social de gérer une structure en direct, comme cela existe déjà par exemple en Allemagne et en Suède (essentiellement dans le cadre de projets intergénérationnels).

Si le développement du cohousing est marginal – il concerne moins de 1 % de la population en règle générale –, il s'agit d'un système d'avenir, qui répond à une préoccupation des habitants. Beaucoup de retraités sont impliqués dans ce genre de projets : il s'agit des « baby-boomers » qui ont vécu les événements de Mai 1968 et qui arrivent aujourd'hui à la retraite. Ils n'ont pas envie de vieillir dans les mêmes conditions que leurs parents : en maison de retraite, seuls chez eux ou dans des résidences de luxe pour seniors. Les liens familiaux ayant tendance à se distendre et la force de « l'État providence » dominant, les structures favorisant les liens intergénérationnels ont vocation à se développer.

Le Danemark et les Pays-Bas font office de pionniers de l'habitat participatif en Europe, avec une prédominance du logement privé dans le premier pays et du logement social dans le second. Ces initiatives, qui datent des années 1970, ont eu tendance à régresser par la suite. De nombreux projets sont nés en Allemagne et en Suède à partir des années 1980. En France, l'habitat participatif a connu deux éclosions, tout d'abord dans les années 1970, puis, plus récemment, depuis les années 2000. J'aimerais d'ailleurs savoir ce que sont devenus les quelques projets qui ont été développés avec les bailleurs dans les années 1970 – je sais seulement que certains ont battu de l'aile. Des initiatives plus tardives sont à signaler au Royaume-Uni et en Italie notamment.



Le modèle suédois repose sur l'existence d'une fédération unique de tous les projets, ce qui permet d'en obtenir un décompte exhaustif. On recense ainsi une cinquantaine de projets, dont 8 dédiés à la « deuxième partie de vie » (personnes de plus de 40 ans sans enfant à charge). Le courant est fortement lié au féminisme, avec la collectivisation des tâches ménagères. Par exemple, les habitants cuisinent à tour de rôle (mais ne prennent pas nécessairement leurs repas en commun). Ce système favorise les échanges et contribue à apaiser les conflits. Par ailleurs, en Suède, la fédération des groupes d'habitants travaille en partenariat avec la fédération des bailleurs.

Environ 500 projets auraient été réalisés en Allemagne. Compte tenu du contexte démographique, ils sont fortement connotés par la solidarité intergénérationnelle. Les personnes âgées peuvent ainsi garder les enfants des ménages actifs – le système des crèches est moins performant en Allemagne qu'en France. Le système repose sur le principe de location. Une fédération unique des groupes d'habitants a été créée. Des études ont montré que ce système était source d'économies pour la collectivité, grâce à l'entraide générationnelle. Les pouvoirs publics se mobilisent : à Cologne, par exemple, la municipalité compte faire naître au moins un projet d'habitat participatif par arrondissement. En contrepartie, le système devient plus normalisé : les ménages doivent être constitués à parité de jeunes, de familles et de personnes âgées.

Je m'attendais à trouver un grand nombre de projets au Royaume-Uni mais j'ai été relativement déçue. L'habitat communautaire y existe bien, mais cela ne correspond pas réellement à de l'habitat groupé puisque les habitants n'ont pas de logements indépendants. Les pouvoirs publics se sont pour leur part largement désinvestis de la question du logement, préférant laisser agir des associations. Le système est très libéral et la part du logement public est très faible. Je n'ai identifié qu'une quinzaine de projets, essentiellement en propriété. Un mouvement de bailleurs associatifs vient tout juste d'émerger.

En France, les premiers projets (nés dans les années 1970) concernaient plutôt des familles, et marginalement le logement social. Pour les sociologues, il s'agit d'un terrain d'étude intéressant, car les acquéreurs de ces logements ont vieilli, si bien que ces projets ont pu voir des formes de solidarité intergénérationnelle se développer. La question du vieillissement apparaît fréquemment dans les projets de « seconde génération ». Sur les 400 projets recensés par l'ADESS, une centaine serait fonctionnelle.

Les conditions de réalisation des projets : cadres juridiques, aspects financiers, sectorisation des politiques publiques, aspects « culturels »

En France, l'idée de communauté est plus difficilement acceptée que dans certains pays étrangers car elle véhicule une connotation négative liée au communautarisme. La structuration des réseaux et l'existence de politiques favorables semblent également être un facteur déterminant pour le développement des projets. La mixité sociale est également une dimension importante à explorer.



J'ai constaté qu'en Suède et en Allemagne, les politiques publiques sont plutôt favorables au logement locatif, alors qu'en France et au Royaume-Uni, c'est plutôt l'accession à la propriété – la propriété est associée à une forme de réussite sociale en France. Les systèmes suédois et allemands sont assez différents. Il existe en Suède un très important parc de logements publics – il n'y est pas question de logements « sociaux ». Les niveaux de revenus des locataires y sont très différents. Il est vrai que dans certaines villes, notamment à Stockholm, les bailleurs ont tendance à revendre des logements. En Allemagne, les logements publics basculent dans le parc privé au bout du vingt ans. Ce système favorise la location et la mixité sociale. Le Royaume-Uni disposait d'un important parc de logements publics après-guerre, mais ce dernier a été massivement revendu. En France, le parc locatif social s'adresse essentiellement aux personnes qui n'ont pas réussi à trouver de solution de logement dans le parc privé, et nous n'y connaissons que peu de partenariats avec des bailleurs et que peu de mixité sociale au sein des projets d'habitat participatif, que ce soit en propriété – les ménages les plus pauvres ne pouvant pas acheter – ou en logement social – seules les tranches de revenus les plus basses sont parfois admises.

Les motivations des habitants inscrits dans ces démarches relevant de l'économie sociale et solidaire

J'ai réalisé une enquête auprès de résidents dans l'habitat participatif. Les femmes et les personnes âgées sont surreprésentées dans mon échantillon (certainement en raison de mon intérêt particulier pour les questions intergénérationnelles). J'ai cherché à identifier un profil de ces habitants et j'ai cherché à caractériser leurs attentes.

J'ai travaillé auprès de cinq ensembles de logements :

- « Offensiv altern – offensiv leben » (« vieillir et vivre activement ») à Berlin, un projet basé sur la solidarité intergénérationnelle exclusivement entre femmes ;
- « Wohnen mit Alt und Jung » (« habiter entre vieux et jeunes ») à Cologne, qui accueille des familles et qui est également basé sur la solidarité intergénérationnelle ;
- Stolplyckcan à Linköping, le plus grand cohousing suédois (184 appartements), basé sur la solidarité envers divers publics ;
- Threshold (à Stroud, Royaume-Uni), projet à travers lequel des propriétaires de maisons individuelles se sont regroupés pour louer une partie de leur habitation ;
- Springhill (à Gillingham, Royaume-Uni), un projet basé sur le lien social et l'écologie.

Ces travaux m'ont permis de dégager un profil type des habitants : ces personnes travaillent plutôt dans les métiers de services, ont souvent développé une forme de polyvalence et leur capital humain est plutôt basé sur des aspects culturels qu'économiques. Ils ont connu des parcours familiaux moins linéaires que la moyenne et vivent moins souvent en couple ou avec des enfants. En revanche, leurs références humanistes sont plus développées et certains de ces habitants ont parfois vécu par le passé dans des squats.



Les motivations des habitants ne sont pas purement militantes : ils sont sensibles à cette dimension mais la vocation utilitariste entre aussi en ligne de compte.

Tous les habitants sont attachés à conserver une vie privée, en marge de la vie collective et des relations d'entraide. L'entraide n'est pas généralisée : elle s'exerce en fonction des affinités individuelles qui se constituent entre les habitants. Le plus souvent, l'entraide n'est d'ailleurs pas initiée par le demandeur. L'entraide intergénérationnelle est bien présente, mais on constate aussi des phénomènes d'entraide entre familles d'âges similaires.

La vie collective n'est pas à proprement parler une obligation. Elle repose sur un engagement volontaire. Concrètement, certains habitants se retirent de la vie collective. Il peut s'agir d'habitants qui ont été recrutés assez hâtivement et qui n'adhéraient pas fondamentalement au principe. Certains habitants s'interrogent sur la façon d'organiser leur vie collective sur le long terme. Au Royaume-Uni, par exemple, j'ai vu certaines communautés limiter le temps d'investissement volontaire à 10 heures par mois.

Quels enseignements pour les bailleurs et les professionnels du logement ?

Le lien social est vécu comme essentiel par les habitants, qu'il s'agisse des services réciproques ou du sentiment de sécurité de la part des personnes âgées. Le rapport qualité/prix apparaît assez intéressant, notamment en Suède et en Allemagne. Enfin, les habitants apprécient d'accomplir une démarche citoyenne.

En revanche, la question de la vie commune au fil du temps peut poser des difficultés, en particulier dans les ensembles les plus grands. Cette question est reliée à celle de la sélection des nouveaux arrivants. En Allemagne et en Suède, la cogestion est de mise et les habitants peuvent faire valoir leur point de vue au bailleur au moment de l'attribution des logements. Je pense que nous pourrions retirer des enseignements des exemples de ces deux pays, qui ont su trouver le chaînon manquant entre la propriété et le parc locatif social. Je ne suis pas certaine que la loi ALUR suffise pour assurer le développement de l'habitat social participatif. Je perçois même des conflits potentiels entre les propriétaires et les locataires sociaux de ces ensembles. Il serait intéressant à cet égard de réaliser une étude sociologique sur les projets montés par des bailleurs sociaux dans les années 1970. Je m'interroge par ailleurs sur le rôle du bailleur : en Allemagne et en Suède, dans le cadre de la cogestion, les bailleurs s'impliquent de plus en plus et contribuent à résoudre les conflits.

QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS

– ***Avez-vous pu analyser les modes de communication ? Hervé Leservoisier faisait référence tout à l'heure à la question des réseaux***



sociaux. Des tentatives dans le logement social ont d'ailleurs échoué. Le dialogue s'établissait-il directement dans les habitats que vous avez visités ou les habitants utilisaient-ils les outils de communication modernes ?

Anne LABIT

Je ne me suis pas posé cette question. J'ai été témoin d'une communication directe avec les voisins, qui sont aussi des amis. J'ai donc l'impression que le mode de communication traditionnel est dominant.

– Dans votre bilan, vous faisiez apparaître des conflits potentiels entre générations. Pourriez-vous développer ?

Anne LABIT

L'interaction intergénérationnelle est certes très enrichissante, mais elle n'a rien de naturel. Cela oblige parfois à analyser les conflits de générations, s'agissant par exemple des rythmes de vie et des activités. Je pourrais citer de nombreux exemples. J'ai entendu par exemple des personnes âgées se plaindre des sièges que les jeunes avaient commandés, sur lesquels ils avaient du mal à s'asseoir, tandis que les jeunes n'appréciaient pas les fauteuils qui les avaient précédés. Les horaires sont différents ; les enfants qui jouent peuvent déranger les personnes âgées pendant leur sieste, par exemple. Certains retraités préfèrent d'ailleurs vivre entre eux. Il ne faut pas condamner ce genre de comportement. Les conflits sont au cœur de la vie collective, à travers l'aménagement des pièces, les règles en communauté, etc. Le risque peut être géré, mais parfois aussi, les affaires prennent une proportion telle que les intéressés préfèrent se retirer. Un conflit est psychologiquement coûteux. Dans certains cas, lorsque les conflits ne peuvent être gérés, les intéressés se retirent et la vie commune disparaît.

J'ai vu des cas où les habitants ont fait appel à un médiateur externe. Dans d'autres cas, comme à Cologne, ils ont préféré résoudre le problème en interne. Des habitants se posent en médiateur et il est possible de faire appel à eux (lorsque, naturellement, ils ne sont pas impliqués dans le conflit). Malheureusement, dans certains habitats, ce sont les retraités qui ont pris le pouvoir, tandis que dans d'autres, l'espace est occupé par les familles, reléguant les retraités au second plan. À Cologne, les personnes les plus âgées démissionnaient de l'association. Les bailleurs sont susceptibles d'intervenir aussi, car il est dans leur intérêt que les parties communes soient bien entretenues et que le turnover ne soit pas trop

élevé. Les bailleurs allemands et suédois tiennent à leur habitat participatif et commencent à réfléchir à la façon d'accompagner les habitants.

– ***Dans votre analyse des conditions de réussite, quelle part accordez-vous à la conception des espaces ? Le désamorçage des conflits peut être pris en compte dès la conception.***

Anne LABIT

Je n'ai pas de compétences particulières en architecture. En revanche, j'ai vu des locaux qui étaient plus propices que d'autres à la communication. J'ai repéré des collègues qui travaillent sur cette question. Ils cherchent à savoir si le vieillissement s'effectue dans de meilleures conditions dans un habitat participatif. Parmi les facteurs de réussite, la question de l'architecture doit donc effectivement être prise en compte.

– ***Vous avez raison de dire que la loi ALUR n'a pas été conçue pour permettre le développement de l'habitat participatif exclusivement dans le secteur du logement social. Ce n'était pas l'objectif. Le mouvement HLM s'est impliqué dans la discussion plus en tant que facilitateur et accompagnateur, pour permettre la réalisation de ces projets, éventuellement en y intégrant du logement locatif social (pour une proportion limitée). J'ai la faiblesse de penser que la loi n'aurait rien apporté de nouveau. Les organismes HLM peuvent développer des projets participatifs. Il existe bien des freins, mais ils ne sont pas d'ordre législatif. La loi n'aurait pas changé le montage de ces projets. Les points de blocage sont plutôt de nature financière. Des bailleurs se sont impliqués dans des projets entièrement basés sur le logement social et ils y parviennent.***

– ***Une importante porte d'entrée est malgré tout l'entraide intergénérationnelle. Elle part curieusement d'une collectivité locale.***

L'HABITAT INTERGENERATIONNEL

Serge LE BOULCH

Président de Récipro-Cité



Chers Voisins : un concept qui promeut la mixité générationnelle, le lien social et la recherche d'économies de charges locatives

Récipro-Cité est une entreprise basée à Lyon, créée en 2011. Nous avons parmi nous un architecte allemand, qui travaille sur les aspects intergénérationnels depuis vingt ans. Notre idée est d'essayer de transplanter en France des expériences qui ont été fructueuses en Allemagne.

Le contexte général est celui d'un besoin croissant de logements en France, d'une population vieillissante et d'une paupérisation de la population. Nous assistons également à un éclatement des modes de vie et des structures familiales. La transition énergétique doit par ailleurs être intégrée dans l'habitat et nous avons travaillé avec des bailleurs sur la nécessité de construire un nouveau « pacte social ». Nous avons notamment noué une relation étroite avec la filiale lyonnaise du Logement Français. L'Université de Lyon III nous a également aidé.

Créer du lien intergénérationnel dans le logement social

Nous avons notamment travaillé sur un projet de 72 logements qui devrait voir le jour en 2015. Notre bailleur partenaire a également attiré notre attention sur un projet qu'il avait monté dans la banlieue nord-lyonnaise : la résidence des Platanes, à Saint-Germain-au-Mont-d'Or. Il a souhaité proposer aux habitants existants de prendre part à la gestion de leur habitat en introduisant par ailleurs de la solidarité intergénérationnelle. Nous leur avons proposé un « pacte innovant de vivre ensemble ». Ce projet s'est accompagné d'une baisse importante des charges locatives, grâce aux efforts déployés par les habitants. Nous avons créé une « association de résidence », qui implique les habitants, le bailleur et plus largement l'ensemble des parties prenantes. Nous avons également créé une association nationale. Nous avons également imaginé une Maison des projets, en utilisant une habitation propriété du bailleur à proximité du lieu de notre projet. Nous avons ainsi pu y héberger l'association et les différents clubs de la résidence.

Marie DIZIÈRE-GUINAND

Gestionnaire-animatrice

Le rôle du gestionnaire animateur de résidence

Le gestionnaire-animateur intervient dans diverses concertations. Je présente les logements et le principe de la résidence aux futurs locataires. J'anime des concertations entre les locataires. Nous leur avons proposé de monter des projets au sein de leur résidence. Je les accompagne dans la constitution de clubs. Je sensibilise les habitants au voisinage actif. Nous souhaitons créer de la solidarité intergénérationnelle à travers une veille active des habitants, chacun participant en fonction de sa propre sensibilité. Une personne âgée est potentiellement accompagnée par deux ou trois personnes, mais jamais par une seule, ce qui évite de confier à certains une responsabilité trop lourde. J'organise aussi les espaces et les activités communes, comme les jardins partagés. La



coordination est assurée à la fois par le bailleur et par les résidents eux-mêmes, et je sers de lien entre les deux. Nous avons également lancé une démarche de cogestion. Au début du processus, je consacre tout mon temps à ces missions, mais je me retirerai progressivement.

Serge LE BOULCH

Le gestionnaire-animateur fait office de gardien les premiers temps. Il est salarié de Récipro-Cité et est mis à disposition de l'association créée sur le site. Le coût est supporté en partie par les résidents (à raison de 10 à 15 euros par famille), tandis que le bailleur économise des charges pour un emploi de gardien. Nous ne voulons pas que notre expérimentation soit dépendante d'une quelconque subvention, ce qui menacerait la pérennité de l'initiative, qui en outre ne serait plus reproductible. Le monde économique local est appelé à participer au fonctionnement du dispositif la première année. La seconde année, le gestionnaire-animateur ne consacre plus que la moitié de son temps de travail à la résidence, ce qui permet d'alléger les charges de fonctionnement correspondantes. Nous estimons qu'à partir de la troisième année, le gestionnaire-animateur n'a plus besoin que de consacrer 15 à 20 % de son temps à la résidence.

Penser autrement la gestion locative et sociale

Nous avons identifié des référents parmi les résidents. Ils sont susceptibles de quitter la résidence à un moment donné et alors, le gestionnaire-animateur pourra rester dans la résidence le temps nécessaire.

Marie DIZIÈRE-GUINAND

Nous sommes en train de mettre en place un système de cogestion dans la résidence. Nous venons tout juste de déposer les statuts de l'association locale. Nous allons désigner des représentants dans chacune des classes d'âge. Ils siégeront au comité de pilotage aux côtés de la mairie, des pouvoirs publics du bailleur (Sollar en l'occurrence), de nous-mêmes et des financeurs privés.

Serge LE BOULCH

Les résidents sont relativement pauvres et les questions économiques étaient importantes à leurs yeux. Nous leur avons proposé, dans un premier temps, d'assumer le ménage des parties communes et une partie des tâches d'entretien des espaces extérieurs. Nous avons estimé le temps nécessaire avec l'ancienne gardienne et avec l'entreprise de jardinage. Cela représente l'équivalent d'une à deux heures d'investissement par mois pour chaque logement et en contrepartie, les résidents peuvent économiser l'équivalent d'un mois de loyer par an. Nous avons matérialisé cette idée dans un accord collectif.

Outre ces économies, les résidents se sont dotés d'une salle de sports à peu de frais (en mettant à disposition leur propre matériel ou en en achetant d'occasion). Nous avons mis la salle à leur disposition. D'autres initiatives ont déjà été lancées : un système de covoiturage, une centrale d'achats, des jardins participatifs, etc. Ce sont autant de sources d'économies pour les ménages.

Hervé LESERVOISIER

J'aimerais préciser l'attente de notre filiale. Nous avons décidé de laisser les habitants plus autonomes dans la gestion de la résidence, notamment en ce qui concerne la récupération des charges. Nous avons voulu leur donner des signes. Nous avons arrêté une fonction essentielle (celle du gardien) pour repenser la gestion de proximité incarnée par le gestionnaire-animateur. Par ailleurs, nous avons dénoncé les contrats d'entretien et nous avons engagé une réflexion afin de voir si les contrats d'entretien que nous avons conclus ne sont pas trop développés pour une résidence de 73 logements. Par ailleurs, nous avons totalement concédé la concertation et la relation avec les habitants à Récipro-Cité afin de ne pas nous retrouver en situation de juge et partie. Nous ne voulions pas que les résidents se sentent instrumentalisés.

Marie DIZIÈRE-GUINAND

Nous avons commencé par une phase de concertation, puis nous avons entamé le lancement des clubs par l'intermédiaire de Chers Voisins. Certains sont déjà autonomes alors que d'autres sont encore activement soutenus. Les anciens étaient plutôt attentistes au début de l'initiative et ils y manifestent un intérêt grandissant. Ils ont rapidement perçu les bénéfices qu'ils pouvaient retirer de la solidarité. Les locataires sont de plus en plus souvent des forces de propositions. En outre, la résidence des Platanes, qui pâtit d'une position très excentrée par rapport au centre-bourg, commence à bénéficier d'une image plus positive.

Chers Voisins a permis à chacun de retirer une reconnaissance sociale (individuelle et collective) de l'expérience. Des liens ont été créés entre les habitants et des économies ont été réalisées. En revanche, il est apparu parfois difficile de passer au-dessus des intérêts divergents. Une nécessité de cadrage des activités est apparue ; je pense notamment au sport. Enfin, les changements dans le mode d'habitat sont susceptibles de créer de l'inquiétude.

Serge LE BOULCH

La facilitation des relations de bon voisinage permet aussi au bailleur de retirer certains bénéfices : les conflits à gérer sont moins nombreux et le turnover est moindre parmi les locataires. L'attractivité de la résidence s'est accrue, ce qui a permis d'occuper les logements vacants. Enfin, le recouvrement des loyers est facilité par les économies dont les locataires ont pu bénéficier.



QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS

– ***Pourquoi la filiale Sollar a-t-elle décidé de déléguer la gestion de son site de manière aussi poussée ?***

Hervé LESERVOISIER

Nous avons « payé pour voir » en raison d'un environnement et d'un contexte favorables. Les acteurs rhônalpins de l'habitat sont particulièrement engagés et entreprenants, qu'il s'agisse des services de l'État, de la Région, des Départements ou de l'EPCI du Grand Lyon. Ce n'est pas un hasard si le Village Vertical est né à Villeurbanne. Nous avons donc un terreau favorable. Par ailleurs, le groupe Logement Français anime une mission sociale depuis plusieurs années. Nous avons franchi le pas sur le plan managérial car nous avons l'intention d'analyser de nouveau notre gestion de proximité, eu égard aux mutations et aux changements de profil de nos groupes immobiliers. Une famille sur deux qui entre dans un logement est monoparentale, isolée ou recomposée. Nous n'avons donc plus affaire au même modèle familial. En outre, 6 % des nouveaux entrants ont plus de 60 ans, alors que quand j'ai débuté dans cette activité il y a vingt ans, nous n'en rencontrions pas.

Nous étions donc motivés pour franchir le pas et nous avons été séduits par cette approche méthodologique de réciprocité. Le fait que ce soit un partenaire privé ayant des compétences en urbanisme, en architecture et en fonctionnement des collectivités locales a fini de nous décider. Nous avons déjà mené des expériences en Île-de-France (à travers 14 groupes ANRU) et nous avons mené des opérations plus classiques dans le cadre du développement social urbain ou des développeurs de quartiers. Il s'agit en l'occurrence de rester à la périphérie de notre métier de gestionnaire afin d'améliorer notre gestion. Ici, nous avons poussé l'analyse plus avant : nous avons décidé d'ouvrir le capot et de travailler sur le moteur pour agir sur notre environnement. Les relations entre bailleurs et locataires ne sont pas toujours des plus cordiales : un climat de suspicion et de craintes peut régner. Nous étions dans une situation favorable, car nous venions d'effectuer une réhabilitation dans des conditions plutôt satisfaisantes. Le contexte foncier – nous sommes en zone semi-urbaine – offre par ailleurs de nombreuses possibilités. Nous avons donc décidé de mettre fin au gardiennage ainsi qu'au contrat d'entretien des espaces communs et des espaces verts, mais nous ne nous retirons pas pour autant. Nous donnons simplement l'occasion aux locataires d'agir sur leur quittance. Nous avons fait ce pari. Peut-être reviendrons-nous en arrière dans quelques années,

mais nous n'avions rien à perdre, d'autant que nous fonctionnons dans le cadre d'un modèle économique existant. Nous optimisons nos ressources en faveur d'une gestion de proximité.

Le contexte était donc plutôt favorable. Ce genre d'opération serait plus compliqué à organiser sur des sites franciliens, même avec davantage d'économies à réaliser. L'environnement n'est pas aussi favorable.

Anne LABIT

Il commence à y avoir un certain nombre d'expériences de ce genre en France. À ma connaissance, elles n'ont pas réellement été étudiées. Fonctionnez-vous en réseau avec ces résidences intergénérationnelles ? Ce sujet me semble important.

Une intervenante (EFIDIS)

Si vous le permettez, je souhaite répondre à cette question. Nous montons un projet de résidence intergénérationnelle à Bussy-Saint-Georges. L'immeuble a été livré en octobre 2013. Nous avons par ailleurs visité dernièrement la résidence de l'îlot Bonsecours, dans le Pas-de-Calais. Je sais qu'une expérience est en cours de la part d'ICF La Sablière du côté de Lyon. Il serait intéressant de fonctionner en réseau. Pas-de-Calais Habitat est désireux de monter un réseau et EFIDIS y est tout à fait disposé. Depuis les années 2000, nous assistons à un foisonnement de résidences intergénérationnelles, des projets qui font appel aux liens intergénérationnels pour répondre au problème du vieillissement et de l'isolement des personnes âgées. Des projets très similaires naissent en même temps.

Je souhaitais poser une question sur la relation bailleur-locataire, qui existe malgré tout. Nous avons opté pour un système d'animateurs-régisseurs que nous prenons en charge à 100 % et nous nous appuyons également sur des gardiens. Les deux se chargent de la fonction d'animation et de la relation bailleur-locataire au sens classique du terme.

Hervé LESERVOISIER

Le réseau est en fait déjà constitué : il s'agit d'Habitat Social pour la Ville. La pluridisciplinarité des réseaux est effectivement intéressante, ainsi que la combinaison des différents métiers. En termes de méthodologie, le contexte est très favorable, car nous faisons face à une problématique

particulière avec les seniors. Cela fait vingt ans que nous nous efforçons de traiter la problématique des jeunes, mais finalement, on peut constater d'importantes similitudes avec la problématique des personnes âgées. Nous bâtissons des processus et des organisations qui visent à concéder ou à déléguer, mais avec pour objectif une participation active des publics.

L'expérience de Sollar m'intéresse surtout à travers ce que nous pourrions transférer. Nous sommes plus attentifs aux problèmes des seniors et à l'entraide intergénérationnelle, mais nous pouvons aussi sans doute trouver des éléments pour régler les conflits des jeunes et des familles. Il y a quatre ou cinq ans, nous n'aurions pas pu tenter ce genre d'expérience avec Sollar. Le contexte est devenu favorable, ce qui permet à ce genre de projets d'émerger.

Joël GUILLOUX

Comme je vous l'expliquais en introduction, nous ne proposons pas seulement des journées de rencontres, mais également des ateliers et des visites. Vous pouvez vous inscrire dès la fin de cette journée si vous souhaitez approfondir un sujet particulier. Nous trouverons le lieu et le mode d'animation qui conviendront. L'année dernière, nous avons organisé une dizaine de visites chez différents bailleurs, et nous avons notamment visité l'îlot Bonsecours. Nous souhaitons poursuivre la réflexion. Nous rencontrons malgré tout une petite difficulté : même si tous ces projets se ressemblent, le contexte financier de départ et le montage des dossiers ne coïncident pas du tout. En Île-de-France, nous faisons l'objet d'un traitement particulier avec le principe de fléchage des populations (ce qui n'est pas tout à fait autorisé). L'îlot Bonsecours a été entièrement autofinancé, ce qui laissait plus de marges de manœuvre. Nous sommes quelques-uns à pouvoir assurer les échanges de manière informelle.

Anne LABIT

Le ministère de la cohésion sociale mène actuellement une étude sur le thème de l'habitat citoyen et du vieillissement, étude à laquelle je participe. Je m'efforce d'intégrer le concept de résidence intergénérationnelle dans d'autres sujets. J'ignore encore lesquelles, mais nous visiterons certainement des résidences.

Joël GUILLOUX

J'oubliais une information importante : dans quinze jours, sur notre site internet, nous disposerons d'un forum sur ces questions.

L'ORGANISATION DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE D'UN PROJET DE REHABILITATION

Emmanuelle BARRET

Directrice adjointe de copropriété au sein de Coopération et Famille

Coopération et Famille est un bailleur social en copropriété depuis plus de 40 ans. Nous avons développé en parallèle une activité de syndic qui gère 16 000 lots actuellement.

Le cas de la résidence de Coopération et Famille à Villeneuve-la-Garenne : impliquer et accompagner les copropriétaires et les locataires dans la réhabilitation d'une copropriété mixte en projet ANRU

La copropriété dont il est question a fait l'objet d'un important chantier de réhabilitation. Elle s'étend sur une emprise foncière de 5,6 hectares et compte 611 logements (dont 400 logements sociaux) répartis dans cinq bâtiments. Nous avons conclu une convention ANRU en 2006 et avons réussi à faire intégrer la copropriété au PRU des quartiers sud de Villeneuve-la-Garenne. Sur les quatre plus petits bâtiments, les travaux de réhabilitation à effectuer étaient importants, mais relativement classiques.

En revanche, le bâtiment B (surnommé « la Banane ») est très particulier : la façade s'étend sur 300 mètres et la majorité des logements sont des duplex avec une cuisine de seulement 5 m². Il a donc fallu mettre en œuvre des travaux plus ambitieux. Nous souhaitons par ailleurs préserver la copropriété afin de continuer à offrir un parcours résidentiel aux résidents des quartiers sud. Pour la Banane, le projet de réhabilitation a consisté à réaliser des extensions de façade, ce qui permet de doubler la surface des cuisines dans les logements et de créer des balcons et des loggias, le tout pour un coût de 80 000 euros par logement. Sur les 330 logements de ce bâtiment, nous comptons 83 copropriétaires. Nous avons sollicité l'ANAH pour aider les copropriétaires privés à financer les travaux dans leur logement dans les bâtiments A, C, D et E et nous avons mis en place un système de bail à réhabilitation au bâtiment B : pendant une durée de 12 ans, les droits de propriété nous sont transférés, nous devenons alors les financeurs du projet de réhabilitation et les copropriétaires deviennent locataires de leur propre logement. À l'expiration du bail, la propriété revient de plein droit au copropriétaire. Il s'agit donc d'une très bonne opération, puisque les 80 000 euros de travaux sont financés sans qu'ils aient à investir personnellement.



La définition du projet : quelle gouvernance pour une concertation partagée entre les copropriétaires et les locataires ?

Nous avons informé l'ensemble des résidents de notre projet. Nous avons créé un espace d'accueil et un journal de la résidence – qui paraît encore aujourd'hui. Nous avons entamé la concertation en 2009, au sein de groupes mixtes associant des copropriétaires et des locataires. Compte tenu de la nature des travaux, nous devons faire voter les projets à la majorité de l'ensemble des copropriétaires, ce qui posait des problèmes de quorum. Nous avons donc effectué du porte-à-porte afin d'informer l'ensemble des copropriétaires de notre projet. Nous avons à cœur de les accompagner quand bien même nous étions propriétaires d'une majorité des logements de la résidence.

Des groupes de concertation ont été organisés par un prestataire. Il était important à nos yeux que les résidents puissent y échanger sans que nous soyons présents, ce qui garantissait une certaine spontanéité. Les groupes de travail nous ont adressé des propositions d'aménagement du projet. Nous en avons validé une très grande majorité ; seulement 5 sur 126 n'ont pas pu être retenues, et nous avons motivé ces refus.

Quel déploiement et quel accompagnement pour la mise en œuvre du dispositif de bail à réhabilitation avec les copropriétaires ?

Du point de vue juridique, le bail à réhabilitation est fort complexe. Nous devons recueillir l'adhésion des 83 copropriétaires du bâtiment B. Nous avons affaire à un assez grand nombre de primo-accédants ou au contraire à des personnes âgées qui habitent la résidence depuis très longtemps. Nous avons dû expliquer à chaque copropriétaire quel avantage il pouvait tirer de la démarche. Nous avons mobilisé deux chargés de projet à plein temps pendant trois ans. Trois jours par semaine, ils étaient présents dans la résidence afin de répondre aux questions des copropriétaires. Ces derniers pouvaient aussi s'adresser à un notaire que nous avons sollicité. Parfois, leur situation personnelle compliquait encore le dispositif (dans le cas d'un divorce par exemple). Il nous est également arrivé de faire face à des changements de situation personnelle entre l'accord préalable et la signature définitive.

Nous sommes allés jusqu'à racheter le logement d'une famille en difficulté financière, qui souhaitait devenir locataire social de son propre logement. Nous avons mis en place un bail glissant avec elle, avant finalement de la reloger dans un F3 (au loyer plus accessible). Nous avons signé au total 69 baux et avons donc racheté plus d'une dizaine de logements, certains copropriétaires ayant préféré quitter la résidence. Nous avons également offert une garantie de rachat aux copropriétaires, sachant que vu les travaux en cours, il leur serait difficile de trouver un acquéreur s'ils avaient besoin de revendre leur logement. Le prix garanti correspond à l'estimation de France Domaine minorée de 10 %. Si le copropriétaire trouve tout de même acquéreur à un prix supérieur, nous pourrions faire

usage d'un droit de préemption, mais nous devons alors nous aligner sur le prix convenu avec l'acheteur.

Nous avons créé un comité des résidents, où siègent des représentants des locataires et des copropriétaires et au sein duquel nous échangeons sur le projet de réhabilitation.

Hervé LESERVOISIER

Ce projet a aussi été rendu possible grâce aux efforts des élus. Il existe des territoires en zone ANRU sur lesquels nous ne pouvons pas agir pour des raisons de gouvernance.

Emmanuelle BARBET

Le maire a toujours soutenu la copropriété dans le cadre du PRU. Il a fait en sorte qu'un avenant puisse être signé et il aurait considéré comme un échec le fait de ne pas y parvenir. Le maire tenait aussi à ce que les copropriétaires ne subissent pas de conséquences financières du fait de ce projet.

Hervé LESERVOISIER

Nous en arrivons à un paradoxe : un élu affiche une certaine bienveillance vis-à-vis d'une population de propriétaires, à un niveau supérieur par rapport à des locataires sociaux classiques. Le notaire s'est montré particulièrement impliqué.

Emmanuelle BARBET

Nous avons eu de la chance effectivement. Ce notaire ne se rend pas souvent dans les quartiers sensibles, mais il s'est pris d'affection pour le projet et pour les résidents. Il a été visiblement ému par les situations qu'il a découvertes.

Hervé LESERVOISIER

L'expérience a été stimulante pour le notaire, car de nombreuses questions juridiques en lien avec la copropriété se sont posées. Il a fallu gérer une certaine complexité, du fait de la coexistence dans un même espace d'un acteur qui doit rendre compte à un ministère, garant de l'intérêt général (le ministère du Logement) et d'un autre qui devait garantir le droit fondamental à la propriété. Avec l'appui de l'élu et du notaire, nous avons pu concilier l'intérêt particulier et l'intérêt général. La concertation a duré trois ans. Au-delà des articles de loi, elle a eu un véritable coût économique. Le jeu en valait la chandelle.

Emmanuelle BARBET

Nous n'avons pas envisagé de reproduire un tel dispositif, mais nous en retirons des enseignements. Dans les copropriétés où nous sommes présents, nous nous heurtons assez souvent à une opposition



des copropriétaires au bailleur social. Nous sommes souvent propriétaires majoritaires et donc décideurs. Nous sommes aussi parfois le syndic de la copropriété. La notion de tiers de confiance est très importante. À Villeneuve-la-Garenne, les chargés de projet, même s'ils étaient salariés de Coopération et Famille, ont joué ce rôle, car ils ont pu créer un lien de confiance. Nous avons besoin d'un tiers qui ne représente pas le bailleur, mais qui serve d'intermédiaire pour créer le lien de confiance et responsabiliser le copropriétaire – tout du moins pour lui rendre son pouvoir de décision. C'est très important pour le suivi de notre patrimoine. Nous avons aussi tiré des enseignements de cette expérience en ce qui concerne les financements pour les copropriétaires. En tant que bailleur social, nous faisons face à des enjeux forts de rénovation et d'économie d'énergie. Nous ne pouvons pas mettre les copropriétaires au pied du mur en leur apprenant que nous devons réaliser 20 000 euros de travaux pour ravalier énergétiquement leur bâtiment. Nous devons être soutenus à la fois au niveau du pilotage du projet et à celui de l'aide au financement pour les copropriétaires.

Hervé LESERVOISIER

Je pense qu'un tiers de confiance peut jouer un rôle de facilitateur tout à fait crucial. Pour être crédible et efficace, un maître d'ouvrage a tout intérêt à s'appuyer sur un tiers. Vis-à-vis des locataires et des copropriétaires, le bailleur peut être sujet à caution (à tout le moins perçu comme tel). J'ignore s'il s'agit de la recette idéale ; toujours est-il qu'il est plus compliqué de faire aboutir les projets sans un tiers de confiance.

LA GESTION D'UN HABITAT PARTAGE ECOLOGIQUE

Julie GAUTIER

Responsable du service de maître d'ouvrage, OPH de Montreuil

Avant de vous présenter notre opération, je vous présente notre OPH : nous gérons 11 500 logements et 420 commerces. Nous avons pour objectif de construire 150 logements et de réhabiliter 350 logements par an.

Nous avons déjà réalisé plusieurs opérations participatives. Le plus célèbre de ces projets est la maison des Babayagas, qui est composée de 21 logements adaptés aux personnes âgées tandis que 4 logements sont occupés par des personnes de moins de 30 ans. La durée de gestion de ce projet a été de huit ans. Nous avons fait face à de nombreuses difficultés, en particulier au niveau du financement. La particularité du projet des Babayagas est que l'association est composée exclusivement de femmes militantes, qui souhaitent vieillir et mourir ensemble. Cette absence de mixité est apparue comme discriminatoire aux yeux des financeurs. Nous avons heureusement bénéficié du soutien actif de la Ville de Montreuil. Nous comptons un assez grand nombre de projets



participatifs sur notre commune : cinq initiatives ont vu le jour à l'époque du mouvement des Castors. Nous avons répondu à de nombreux appels à projets afin de trouver des financeurs. Un obstacle était lié au fait que nous ne pouvions pas réserver de logements à nos financeurs étant donné qu'ils étaient tous destinés aux membres de l'association.

Nous sommes également en train de travailler sur un foyer de travailleurs migrants – il s'agissait à l'origine d'un squat, que nous sommes en train de transformer en résidence sociale.

Un processus de conception participatif : le travail conjoint entre la Ville de Montreuil, l'OPH de Montreuil, le maître d'œuvre et l'association des futurs habitants

Le projet du Praxinoscope a vu le jour dans une ZAC en cours d'aménagement dans Haut-Montreuil. Elle comptera environ 1 200 logements. Nous comptions à l'origine monter un projet d'habitat participatif en accession, mais le prix des logements est apparu trop élevé et nous avons donc opté pour une résidence locative, ce qui n'était pas le souhait initial de l'association. Nous allons réaliser 75 logements sociaux classiques et entre 10 et 15 logements en habitat participatif.

Thomas HUGEN

Architecte, Archi Éthic

Nous avons voulu construire une relation de partenariat entre les locataires et l'organisme HLM et partager les enjeux avec chacune des parties. Cela nous a permis d'obtenir un consensus sur pratiquement tous les sujets. Un certain effort de pédagogie a été nécessaire, les habitants confondent souvent les rôles de concepteur, de maître d'ouvrage et d'utilisateur. L'architecture du bâtiment est par ailleurs essentielle pour la qualité de la vie collective future.

Nous nous sommes appuyés sur un atelier de maîtrise d'usage. Nous avons travaillé de façon itérative avec les locataires et avec l'OPHM. L'objectif des ateliers était de construire des outils que les futurs locataires pourraient s'approprier facilement, et d'élaborer un avant-projet de façon concertée. Nous avons utilisé des jeux de rôle, des maquettes, des simulations à grande échelle, des visites d'opérations, etc. Grâce à cette méthodologie, nous avons pu apporter une attention particulière à la qualité des espaces communs et à la conception des logements. Il ne s'agit pas seulement de vivre côte à côte, mais de délibérément partager l'espace avec ses voisins. Nous avons été particulièrement attentifs aux parcours entre les parties communes et les logements.

Soumia EL GHAZOUANI

Chargée d'opérations, OPH de Montreuil

Le projet de la ZAC a été suspendu le temps des élections. Nous avons eu quelques désaccords en ce qui concerne le dimensionnement des locaux communs. Précisons qu'en tant que bailleur social,



nous ne disposons pas de solutions de financement pour la construction de locaux communs. Nous avons prévu des locaux professionnels qui seront utilisés par des habitants du Praxinoscope et qui donneront lieu au paiement d'un loyer. Les futurs habitants souhaitent par ailleurs bénéficier d'un salon partagé avec une cuisine et des chambres d'amis. Nous leur avons proposé de regrouper ces locaux à un même étage. La ressemblance avec un logement est volontaire : ces locaux seront loués par l'association. Dans le cas où elle ne pourrait plus assumer le paiement des loyers, le local serait transformé en logement social. Nous avons pu capitaliser sur l'expérience des Babayagas : l'association avait souhaité disposer d'un appartement en commun au rez-de-chaussée, que nous avons dû reconventionner *a posteriori* après l'avoir divisé en deux lots. De même, les locaux d'activité professionnels peuvent être dissociés de l'immeuble et donc loués à des tiers.

Thomas HUGEN

L'immeuble a été conçu de façon à ce que certaines pièces puissent être transférées d'un logement à l'autre. Nous avons recensé au total 150 combinaisons possibles. Nous avons également prévu une éventuelle extension future des logements sur les terrasses. Nous nous sommes par ailleurs affranchis des règles habituelles de conception des logements : les espaces familiaux et ceux dédiés aux enfants et aux parents sont bien différenciés, mais sans pour autant obéir aux règles classiques. Les logements sont conçus pour pouvoir être adaptés à l'évolution de la composition familiale des ménages.

L'implication des habitants dans la gestion de l'immeuble

Jonathan DESOINDRE

Futur habitant du Praxinoscope (Montreuil)

Le Praxinoscope est avant tout un projet social, dont tous les habitants répondent aux critères d'attribution d'un logement social. Les logements sont de types différents : certains sont en PLAI, d'autres en PLUS, d'autres encore en PLS. Notre groupe est intergénérationnel, notre plus jeune membre ayant un an et notre doyenne ayant 76 ans. Je suis pour ma part réalisateur de cinéma, mais nous comptons aussi parmi nous des professeurs, un menuisier, une assistante maternelle, une couturière, etc. Notre groupe est donc assez diversifié.

Il s'agit aussi d'un projet participatif dès la phase de conception. À travers les ateliers de maîtrise d'ouvrage, nous avons acquis des notions qui nous étaient en grande partie étrangères. Nous allons pouvoir exploiter ces capacités pour exprimer nos besoins en qualité de futurs habitants.

Le projet est participatif aussi dans la mesure où nous prenons nos décisions de façon collégiale. Nous avons pu expérimenter ce fonctionnement démocratique dès la phase de conception.



Hervé LESERVOISIER

Avez-vous mis en place un système de cooptation pour recruter vos membres ?

Jonathan DESOINDRE

Tout candidat doit être éligible à un logement HLM. Les derniers membres que nous allons recruter devront pouvoir correspondre aux trois logements PLS qu'il nous reste à attribuer.

Julie GAUTIER

L'association souhaitait une prédominance de logements en PLAI et en PLUS, les loyers étant plus abordables. Pour pouvoir financer le projet, nous avons dû envisager une augmentation du nombre de logements avec une certaine proportion de logements en PLS. Le projet est principalement financé par des prêts, avec une part minoritaire de subventions, et cette opération devait être financièrement équilibrée. Les membres de l'association ont su faire preuve de souplesse, ce qui a permis au projet de se poursuivre. Par ailleurs, nous avons insisté sur le fait que certains futurs locataires étaient encore jeunes, et que leurs revenus étaient susceptibles d'augmenter dans les années qui viennent, de sorte qu'ils ne relèveraient plus des PLAI. D'ailleurs, certains membres des Babayagas n'ont pas pu intégrer de logement, car elles ne répondaient plus aux conditions d'attribution.

Jonathan DESOINDRE

Pour en revenir à la question initiale, nous avons mis en place un mode de cooptation assez ouvert. Nous avons commencé par recruter des membres parmi notre entourage, ce qui nous a montré que beaucoup de personnes peuvent être intéressées sans toutefois vouloir franchir le pas. Nous avons ensuite fait paraître des annonces dans la presse et nous avons créé un site internet. Les candidats font l'objet de deux entretiens, le premier étant une séance de présentation et le second, une réunion de travail plus formelle. Nous n'avons jamais été confrontés à la situation de devoir refuser l'adhésion d'un candidat qui était intéressé en fin de compte par notre projet. Si nous ne parvenons pas à recruter suffisamment de membres, nous admettrions parmi nous des ménages qui ont déposé un dossier d'attribution de logement HLM de manière classique, la seule contrainte étant qu'ils devraient signer notre charte d'engagement.

Julie GAUTIER

Le groupe évolue fréquemment entre la conception et la réalisation du projet. En général, seul un noyau dur se maintient tout au long du projet. Nous souhaitons éviter la situation – déjà vécue – où des logements seraient vacants à la livraison du projet. Nous avons donc signé une charte à travers laquelle l'association s'engage à laisser l'OPHM attribuer des logements à des demandeurs classiques après un certain temps de vacance.



Joël GUILLOUX

Peut-on parler d'autogestion ou de cogestion ?

Jonathan DESOINDRE

Tout dépend de l'aspect de la vie quotidienne dont est question. Nous prendrons en charge la maintenance des espaces verts, par exemple, et l'OPHM conserverait la gestion de certaines autres tâches. Nous allons pouvoir réaliser des économies substantielles sur un certain nombre de postes.

Hervé LESERVOISIER

D'où le nom « Praxinoscope » vient-il ?

Jonathan DESOINDRE

Il s'agit de l'un des tout premiers systèmes de projection d'images, qui a été inventé à Montreuil. Par ailleurs, ce mot contient la racine « praxis ».

QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS

– ***Comment le projet a-t-il démarré ? L'OPHM avait-il l'intention d'inclure un projet d'habitat participatif dans son projet global et a-t-il lancé un appel à projets ou une association a-t-elle contacté l'OPHM pour lui demander d'intégrer son projet ? Par ailleurs, comment gérez-vous les droits de réservation des logements ?***

Julie GAUTIER

Nous avons l'obligation d'intégrer une opération d'habitat participatif. L'OPHM a été naturellement désigné. Nous n'avons pas eu besoin de lancer un appel à projets. Le groupe était déjà constitué et avait recueilli l'appui de la Ville de Montreuil. En ce qui concerne les réservations, nous avons la chance d'avoir unifié le projet d'habitat participatif et le projet de construction de logements sociaux classiques. Nous avons donc pu attribuer l'ensemble des contingents au projet locatif social classique et nous n'avons donc pas eu besoin de demander de dérogation – ce qui aurait été relativement compliqué.

– ***Le loyer que vous réclamerez à l'association au titre des espaces communs sera-t-il répercuté sur chaque locataire ?***

Jonathan DESOINDRE

Ces locaux restent à disposition de l'association, qui paiera le loyer. L'association sera elle-même financée par les cotisations des locataires, lesquelles dépendront des revenus des locataires et de la surface du logement qu'ils occuperont. L'association pourra aussi bénéficier d'éventuelles aides publiques ou privées. L'option consistant à éventuellement transformer les locaux en logement social classique offre une garantie à l'OPHM mais nous souhaitons en conserver l'usage. Ce serait un échec pour notre projet.

Julie GAUTIER

Nous avons déjà réalisé des simulations de loyer. Nous nous devons de raisonner à long terme, dans la mesure où nous sommes censés conserver les logements pendant au moins cinquante ans. Nous devons donc prévoir l'éventualité que les projets innovants que nous accompagnons redeviennent à terme des ensembles de logements sociaux classiques.

– ***Pour votre groupe, n'est-il pas frustrant d'être locataires alors que vous souhaitez à l'origine accéder à la propriété ? Avez-vous eu à faire face à des départs de ce fait ? Par ailleurs, je n'ai pas bien compris pourquoi l'accession à la propriété n'était pas envisageable.***

Jonathan DESOINDRE

En réalité, nous souhaitons à l'origine que certains logements soient proposés en accession à la propriété, les autres restant des logements sociaux classiques. Malgré la diversité de nos profils, les durées de remboursement des prêts immobiliers auraient atteint quasiment 40 ans, ce qui n'était pas envisageable. Nous avons finalement réalisé que nous nous accommodions très bien du statut de locataires. Nous n'avons pas fondamentalement envie de devenir propriétaires. Nous n'avons donc pas été frustrés et l'impossibilité d'être propriétaires n'a pas été un motif de départ.

– ***Avez-vous envisagé une évolution des financements rattachés à chacun des logements en fonction de l'évolution de la situation sociale des ménages ?***

Julie GAUTIER

Dans un premier temps, nous avons rattaché les logements évolutifs à un type de financement commun. Dans le cas contraire, la difficulté du transfert d'une pièce d'un logement en PLS vers un logement en PLAI aurait été insurmontable.

– Le projet porte donc sur 75 logements au total, dont 15 logements participatifs. Avez-vous prévu un lien entre les deux composantes du projet global ? Avez-vous envisagé une ouverture de l'association en direction des 60 autres logements ?

Jonathan DESOINDRE

Pas seulement en direction des 60 autres logements. Nous sommes ouverts à l'ensemble du quartier. Nous avons prévu un local pour une AMAP et une coopérative de consommation, ce qui permettra d'échanger avec les habitants du quartier. Nous serons mitoyens d'une école et à ce titre, nous pourrions éventuellement accueillir des réunions de parents d'élèves.

L'ACCOMPAGNEMENT DES PORTEURS DE PROJETS

Valérie MOREL

Accompagnatrice de projets de coopératives d'habitants, Habicoop

Je suis salariée de l'association Habicoop, qui a été créée en 2005. Notre conseil d'administration et notre bureau sont animés par des bénévoles impliqués dans une dynamique citoyenne. Nous avons d'ailleurs participé aux débats préliminaires autour du projet de loi ALUR.

La première expérience de coopérative d'habitants en France : le Village Vertical (Villeurbanne)

La coopérative d'habitants est un système alternatif aux systèmes de propriété individuelle et de location classique. Le principe est le regroupement d'individus dans une société, cette dernière devenant propriétaire des logements qu'ils occupent (en tant que locataires). La propriété collective est matérialisée par l'acquisition de parts sociales par les coopérateurs. La valeur de ces parts est indépendante de la valeur intrinsèque du bien immobilier : à leur départ, ils ne peuvent pas prétendre revendre leurs parts en fonction de la revalorisation du bien, les prix étant reliés à l'indice du coût de la



vie. Par ailleurs, dans une coopérative d'habitants, chaque membre possède une voix indépendamment de la surface du logement qu'il occupe et du nombre de parts sociales détenues.

Le Village Vertical a été bâti selon ce principe. Les coopérateurs ont acquis des parts sociales à la création de la société et versent une redevance à la coopérative au titre de l'occupation de leur logement. Cette redevance permet à la coopérative de rembourser les annuités d'emprunt des logements dont elle a acquis la propriété et de faire face aux opérations de gros entretien et aux dépenses diverses. La coopérative est entièrement autogérée, étant donné que les habitants sont individuellement locataires, mais collectivement propriétaires.

La loi ALUR fera quelque peu évoluer ce schéma. Actuellement, la redevance est composée du loyer (non récupérable au départ de l'habitant) et d'une somme versée en compte courant d'associé, qui est restituable. La différence est que le remboursement de cette forme d'épargne était conditionné aux capacités financières de la coopérative, et que des outils financiers seront mobilisés pour que l'épargne soit immédiatement restituable, la coopérative empruntant les sommes nécessaires auprès de la Caisse des Dépôts et consignations. Pour un occupant équivalent PLS du Village Vertical, la redevance est de 10,40 euros, dont 2,40 euros versés en compte courant d'associé.

Une maîtrise d'ouvrage portée par les habitants dans le cadre d'un projet de voisinage solidaire, fondé sur les valeurs de propriété collective, de lutte contre le système spéculatif et de démocratie participative

Le Village Vertical a été livré en juillet 2013. Le projet est né de la rencontre d'une association créée en 2005 et d'Habicoop. Le Village Vertical est devenu un projet pilote pour Habicoop, en vue d'identifier les problèmes de conception d'un tel projet et de promouvoir ultérieurement cette forme d'habitat alternative. Le dynamisme du groupe à l'origine du projet est une condition importante de réussite du projet. Le noyau dur de la future coopérative doit commencer par définir les valeurs fondamentales du projet.

Au fil du projet, les différents acteurs du projet acquièrent des compétences qu'ils mettent au service de la collectivité. Le rôle d'Habicoop est d'aider la future coopérative à se structurer et à acquérir des outils lui permettant de gérer la société et leurs logements.

Une fois le schéma général défini, nous pouvons entrer dans le détail des types de logements qui seront proposés aux futurs habitants (PLAI, PLUS, etc.). La coopérative joue alors le rôle de bailleur. Elle emprunte en son nom propre et fait face à ses besoins financiers grâce au capital et aux redevances apportés par les coopérateurs. Des partenariats peuvent ensuite être constitués avec des bailleurs sociaux. La loi ALUR autorisera ces derniers à intégrer directement le capital des sociétés d'habitat participatif.



Enfin, le montage juridique revêt une importance particulière. Il convient de s'assurer que la propriété collective convient aux créateurs du projet ; dans le cas contraire, nous pouvons les orienter vers d'autres formes d'habitat participatif.

Retour d'expérience sur la conception, le montage et la mise en œuvre du projet (partenariat avec Rhône Saône Habitat)

Le projet du Village Vertical a été monté grâce à une importante participation de l'EPCI du Grand Lyon, de la Ville de Villeurbanne, de la Région Rhône-Alpes et de Rhône Saône Habitat (co-maître d'ouvrage), qui a retrouvé dans ce projet les valeurs coopératives qu'il défend.

Le projet du Village Vertical comportait 38 logements. Après une longue phase de discussions, nous avons mis en place une maîtrise d'ouvrage déléguée en conception. Rhône Saône Habitat a porté le projet pendant toute la phase de conception, et il pouvait éventuellement reprendre le projet intégralement à son compte en cas de retrait de l'association, ce qui était un gage de confiance pour les financeurs. Quant aux futurs coopérateurs, ils n'avaient pas besoin de participer au financement du projet. Des réunions étaient organisées régulièrement pour partager au sein des co-maîtres d'ouvrage, ce qui permettait de parler d'une seule voix face aux maîtres d'œuvre. En parallèle, nous avons travaillé sur le dossier des garanties de collectivités. Un avocat spécialisé travaillant pour le compte du Grand Lyon nous a accompagnés ; il nous a notamment conseillé de travailler dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI).

Rhône Saône Habitat est coopérateur. Il détient donc des parts sociales en qualité d'investisseur.

Hervé LESERVOISIER

Quel était l'apport de l'avocat ?

Valérie MOREL

Son travail visait à faciliter l'obtention des garanties de la part des collectivités locales. Notre démarche étant très innovante, nos statuts se situent parfois à la frontière du cadre prévu par la loi. Il n'existait pas de contre-indication légale au fait de travailler dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), mais la loi ne prévoit pas non plus effectivement ce cas de figure. Il nous a donc conseillé de travailler dans le cadre plus classique d'un CPI.

Hervé LESERVOISIER

Avec la loi ALUR, cet obstacle semble levé...



Valérie MOREL

Tout à fait. Rhône Saône Habitat a grandement contribué à la réussite de ce projet. Les collectivités locales ont conditionné leur garantie à une caution solidaire de Rhône Saône Habitat en cas de défaillance prolongée des coopérateurs. L'équilibre financier de la coopérative est en principe assuré par les redevances collectées auprès des coopérateurs, mais il est possible que plusieurs coopérateurs deviennent défaillants et que la coopérative en soit financièrement déstabilisée. Rhône Saône Habitat suppléera les défaillances des coopérateurs en attendant leur expulsion. La coopérative remboursera alors Rhône Saône Habitat par le biais des parts sociales du coopérateur défaillant. Ce dernier ne recevra à son départ que le solde de la valeur de ses parts sociales.

Le projet est composé de 38 logements, dont 24 en accession sociale et 14 pour le Village Vertical. En réalité, seulement 10 logements appartiennent au Vertical ; il doit récupérer 4 logements supplémentaires à la fin du bail – ils sont actuellement en PLAI et ont pu bénéficier à ce titre des prêts correspondants. Ces logements sont actuellement gérés par Rhône Saône Habitat et occupés par des jeunes (d'où le partenariat avec l'URHAJ). Les « villageois » participent à la commission d'attribution des logements. Des jeunes peuvent découvrir la résidence en séjournant dans une des chambres d'amis et en cas d'intérêt pour la démarche, ils pourront éventuellement prendre la place d'un des jeunes qui occupent les logements en PLAI. La buanderie a aussi été financée dans le cadre des PLAI et a donné lieu à une convention d'occupation. La plupart des espaces communs sont en PLS, les deux chambres d'amis étant pour leur part en location libre.

La loi ALUR fera évoluer les modalités de gestion financière. Nous avons souhaité que les jeunes puissent devenir coopérateurs, le problème étant qu'ils pouvaient difficilement prendre des décisions en lieu et place du gestionnaire. Pour l'instant, nous n'avons pas obtenu gain de cause. La loi ALUR offrira une solution en permettant aux bailleurs sociaux d'intégrer la structure des sociétés d'habitat participatif.

L'immeuble est aussi une copropriété. À ce titre, il existe un syndic et un conseil syndical auquel les villageois siègent, la particularité étant que le Village Vertical est constitué d'un lot unique.

QUESTIONS ET DÉBAT AVEC LES PARTICIPANTS

– ***Comment les habitants gèrent-ils les espaces communs et notamment les chambres d'hôtes ? Qui s'occupe du nettoyage ?***

Valérie MOREL

Les villageois ont mis en place un panneau d'affichage à l'entrée de l'immeuble. Ils peuvent réserver la salle commune sur un planning, chaque habitant disposant d'un quota d'heures annuel. L'usage de ces espaces est inclus dans le montant de la redevance. Les villageois se réunissent



toutes les semaines à l'occasion des « jeudis verticaux ». L'ambiance est assez bon enfant, mais les habitants sont tenus de respecter certaines règles (comme de nettoyer la salle commune après usage, par exemple). Après des débuts relativement difficiles, les jeunes sont aujourd'hui bien intégrés au fonctionnement de la coopérative. Malgré les rencontres préliminaires qui avaient été organisées, les villageois eux-mêmes ont perçu une différence entre ce qu'ils imaginaient et la réalité de la vie en collectivité.

Hervé LESERVOISIER

Contrairement aux exemples précédents, il n'existe aucun régulateur : la coopérative fonctionne selon un principe d'autogestion.

Valérie MOREL

Une commission nettoyage est prévue. La nature des produits de nettoyage à utiliser a d'ailleurs suscité d'intenses débats : certains souhaitent utiliser des produits écologiques. Cette question a davantage intéressé certains habitants que la comptabilité de la société. Naturellement, les comptes sont présentés à chaque habitant. Le Village Vertical fonctionne selon un principe de consensus : un dossier qui ne fait pas l'objet d'un vote unanime est considéré comme ayant mal été présenté. Le dossier est donc remis à l'ordre du jour.

– *Quel est le montant des apports des coopérateurs ?*

Valérie MOREL

Il représente 20 % du coût global du logement et des espaces communs (proportionnellement à la surface occupée). Pour un T3, la somme versée est de 35 000 euros.

Joël GUILLOUX

Le réseau pourrait-il organiser une visite sur place ?

Valérie MOREL

C'est tout à fait envisageable. D'ailleurs, les villageois siègent au conseil d'administration d'Habicoop et se sont engagés en contrepartie à recevoir des visiteurs. Nous organisons des visites une fois tous les deux mois. La prochaine aura lieu le 22 mars. Les visites étant ouvertes aux citoyens, nous les organisons plutôt le samedi, mais nous pouvons éventuellement

prévoir des visites en semaine à condition de nous y prendre suffisamment de temps à l'avance.

– ***Qu'est-ce que cette expérience inspire aux futurs habitants du Praxinoscope ?***

Jonathan DESOINDRE

Cela ne m'inspire que des idées positives. Ce qui est intéressant avec les projets participatifs, c'est que chacun est différent. Chacun est incarné d'une façon particulière, ce qui rend les projets d'habitat participatif particulièrement riches.

CONCLUSION DE LA JOURNÉE

Joël GUILLOUX

Président de l'Habitat social pour la ville

Je remercie Hervé Leservoisier pour avoir piloté cette journée, en compagnie de Violaine Victor. Je remercie aussi les intervenants pour le temps qu'ils nous ont consacré.

Ce matin, nous avons abordé la question de la mutualisation des espaces et des ressources. Outre la référence historique des Castors, nous avons vu que l'habitat participatif nécessite un certain accompagnement. J'ai découvert l'existence de réseaux d'accompagnateurs de projets d'habitat associatif et d'associations d'économies sociales et solidaires spécialisées dans cette question. Je serais curieux de connaître la date de la prochaine rencontre nationale de l'habitat participatif. Les enjeux de l'habitat participatif concernent aussi le logement familial, le lien étant le projet de vie des habitants. L'habitant se retrouve au centre du projet, et apporte sa maîtrise d'usage. Nous avons également abordé le thème du soutien des collectivités. Nous pouvons aussi nous interroger sur la mixité sociale au sein des habitats participatifs. J'ai aussi découvert l'existence d'un réseau national des collectivités.

Nous pouvons bel et bien parler d'une « troisième voie » représentée par l'habitat participatif, par rapport à la propriété individuelle et à la location. Les facteurs clés de réussite sont la taille des habitations, la contribution de l'architecte et l'accompagnement des initiateurs du projet. J'ai grandement apprécié l'intervention d'Anne Labit sur le cohousing, qui existe depuis un certain temps dans les pays du nord de l'Europe. Ces projets véhiculent une intention assez forte de solidarité.



Nous avons également abordé des questions plus pragmatiques liées au montage des projets : le financement, le choix des structures juridiques, etc. Nous avons pu voir que l'implication des habitants permettait, entre autres, de faire diminuer les charges. Ce pari semble gagnant pour le bailleur comme pour les habitants. L'habitat participatif est un modèle fiable sur le plan économique, et nous avons des dispositifs juridiques à notre disposition. Cependant, il apparaît important de faire intervenir des tiers lors des opérations, tout du moins dans un premier temps.

J'ai particulièrement apprécié l'implication de l'architecte dans la concertation pour le projet de Montreuil, ainsi que la possibilité de faire varier les configurations des logements. Nous avons pour notre part créé un *think tank* sur cette notion de modularité.

Nous avons découvert, à travers l'étude sur les profils, que l'habitat participatif était non seulement une réponse à un besoin de logement, mais qu'il permettait également d'établir du lien social. Nous n'avons pas occulté la question de la solidarité intergénérationnelle. Enfin, nous avons vu l'importance des espaces de vie collective comme des espaces privatifs.

Je partage le point de vue d'Anne Labit : il existe un risque de déclin de la vie commune avec le temps. Nous allons devoir faire preuve de réactivité pour éviter que ces initiatives ne perdent en vigueur.

Nous verrons si la loi ALUR réduira la frilosité des tutelles à propos de l'habitat participatif. Il serait bon à ce titre que le ministère du Logement se dote d'une direction de l'innovation sociale.

Hervé LESERVOISIER

Directeur du Logement Français

Pour ma part, je tiens à remercier Sarah Trudelle, une collaboratrice de notre groupe qui est également Secrétaire de l'association Habicoop. Elle a grandement contribué à l'organisation de cette journée.

