

L'habitat **participatif** et coopératif : ou en est-on ?

Grenoble – 29/31 janvier 2014



1.

Les organismes d'Hlm

Et l'habitat participatif



Le guide « Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif »

- Une première réponse aux sollicitations dont font l'objet les organismes d'Hlm
- Une « boîte à outils » à destination des organismes Hlm pour mieux cerner ces démarches et comprendre le rôle et la place qu'ils peuvent avoir.
- Des clés d'action, formalisées principalement par un exposé des outils juridiques mobilisables et des monographies des projets les plus avancés.

⇒ Un guide qui date de **2011**... en cours de refonte avec un objectif de parution avant l'été 2014

Rappel de la définition « officielle »

Article L.200-1 du CCH issu du projet de loi « ALUR »

L'habitat participatif est une **démarche citoyenne** qui permet à des **personnes physiques** de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la **définition** et à la **conception** de leurs logements et des espaces destinés à un **usage commun**, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la **gestion ultérieure** des immeubles construits ou acquis.

En **partenariat** avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une **logique de partage et de solidarité entre habitants**.

Les attentes des groupes d'habitants vis-à-vis des organismes Hlm

- Avoir une meilleure connaissance des marchés locaux de l'habitat
- Avoir accès à des opportunités foncières
- Bénéficier de l'expérience des organismes en montage d'opérations
- Stabiliser et sécuriser l'opération auprès des partenaires (collectivités, banques, notaires...)
- Porter financièrement l'opération
- Diminuer les coûts
- Permettre la mixité sociale

L'intérêt des organismes Hlm pour l'habitat participatif

- **Innover** dans les pratiques, les modes constructifs et le rapport aux habitants
- Se faire **connaître**, auprès des collectivités notamment
- Développer et asseoir des valeurs de **partage** et de **solidarité**
- **Répondre** à la demande des collectivités locales
- Répondre à une demande des habitants
- Améliorer la **qualité** du service rendu
- **Dynamiser** un quartier
- **Diminuer** les coûts de construction et/ou de gestion
- S'assurer d'une gestion facilitée sur le long terme
- Faire des habitants des **partenaires**

La place des organismes d'Hlm dans ce partenariat

Un niveau d'implication à définir et des implications à connaître

- Un premier niveau d'intervention :
être « référent » contribuer à la formalisation du projet
- Un second niveau :
assister l'opération en prestation de services et/ou MOD
- Un troisième niveau :
être maître d'ouvrage

La place des organismes d'Hlm dans ce partenariat

Un équilibre à trouver avec le groupe d'habitants :

- **Comprendre** le fonctionnement et les attendus du groupe
- **Formaliser** le plus tôt possible les relations
- Se faire assister
- Obtenir un **engagement** concret du groupe d'habitants
- Aboutir à un montage juridique et financier **précis**
- Etre prêt à **s'investir plus** que pour un projet classique

Zoom sur... les montages juridiques

Un choix difficile qui renvoie à des choix collectifs :

- **économiques**, lors de la conception du projet : revenus des membres du groupe, recours à l'emprunt collectif ou individuel, intégration de logements locatifs sociaux...
- de **gouvernance**, pour la gestion future : gestion collective de l'ensemble immobilier ou que des parties communes, gestion des entrées/sortie de la structure de gestion...

Un choix qui doit être fait le plus en amont possible car il a des conséquences sur la conduite du projet.

Une boîte à outils fournie mais non sécurisée : SCI-A, SCCC, SCI-APP...

Zoom sur... la loi « ALUR »

Le projet de loi ALUR donne une définition de l'habitat participatif et formalise deux statuts de sociétés d'habitat participatif qui ne sont pas exclusifs des statuts pré-existants.

La société d'autopromotion

« Fournir à leurs associés personnes physiques la propriété ou la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et d'entretenir et d'animer les lieux de vie collective qui y sont attachés »

La coopérative d'habitants

« fournir à leurs associés personnes physiques la jouissance d'un logement à titre de résidence principale et e contribuer au développement de la vie collective »

La loi ALUR habilite les organismes d'Hlm à s'associer avec ces sociétés (capital, prestations...)

Zoom sur... les montages juridiques

L'intervention d'un organisme d'Hlm se fera dans le respect du CCH

- Prestations de service, avec des différences selon les statuts
- Participation financière, dans le respect de l'objet social Hlm
- Maîtrise d'ouvrage directe

Les points de difficultés

- La mixité d'occupation entre locatif social et propriété ou jouissance
- La première attribution des logements Hlm et en cas de mutation
- La mixité financement collectif/financements individuels
- Le financement des parties collectives en investissement et en fonctionnement
- Le régime des garanties

➔ De la résolution de ces difficultés dépendra le développement de l'habitat participatif...

2.

La démarche collective d'innovation (DCI)

Pourquoi une DCI ?

- Un élément déclencheur : le colloque du 21 novembre 2011 sur « Le logement et l'économie sociale »
- La constitution d'un groupe de travail large
- La proposition d'une méthode éprouvée pour consolider l'habitat participatif : la Démarche Collective d'Innovation

Les objectifs de la DCI

1. **interagir**, dans la mesure du possible, avec le projet de loi à venir, même si les délais semblent très contraints
2. **accompagner** les projets et lever les difficultés identifiées
3. **asseoir** le modèle économique et financier, en dialogue avec les acteurs économiques
4. **mobiliser** le monde universitaire

Les partenaires : Coordin'action, RNCHP, RAHP, Crédit coopératif, Crédit mutuel, Amallia, FNSCHLM, USH, CDC...



Trois chantiers à mener au 1^{er} semestre 2014

1. **Capitaliser** sur l'expérience des groupes pour refondre le guide de 2011 et l'orienter vers les collectivités locales
2. Proposer un **plan d'actions** pour accompagner le vote de la loi ALUR
3. Approfondir les questions de **financement**

3.

L'implication des coopératives d'Hlm

Un premier recensement

- Rhône-Saône Habitat
- Habitat de l'Ill
- Le COL
- Isère Habitat
- Axanis
- Le Logis Breton
- Famille et Provence
- La Ruche Habitat
- Promologis/Promopyrène
- Un Toit pour tous

Journées de **formation** des **directeurs** de coopératives d'Hlm

Grenoble– 29/31 janvier 2014

