



**COORDIN'ACTION
DES ASSOCIATIONS**



PHOTO ÉTIENNE BESCOND

À Lille, une journée pour la loi ALUR

« Une reconnaissance légale qui ouvre la porte
au développement de l'Habitat Participatif »



Co organisateurs :
Éco Habitat Groupé
Nord-Pas-de-Calais
et Coordon'Action des associations
Avec le soutien de la ville de Lille
et de la Maison de l'Habitat Durable,
7 rue Racine 59000 Lille



**MAISON DE
L'HABITAT DURABLE**
Lille Métropole

C'est une chose dont chacun convient. Pour l'Habitat Participatif, il y aura un avant et un après la loi ALUR. Ce constat était au centre de toutes les interventions de la journée nationale de la « Coordin'action » à Lille le 21 juin 2014.

Certes, la loi ne résout pas tout et elle laisse ouverte les modalités d'intervention des groupes qui peuvent être de formes différentes, privés ou soutenus par les pouvoirs publics locaux, intégrant des bailleurs, assumant toutes les formes de mixités sociales et générationnelles. Mais tous les intervenants s'accordent à reconnaître l'importance d'avoir - enfin - sécurisé les processus de constitution des habitats participatifs.

La loi ALUR ne va pas changer les règles d'attribution et il faudra de la volonté et de l'imagination

ILS ÉTAIENT UNE CENTAINE venus de toute la France à participer à cette journée de réflexion pour échanger sur le sujet de l'Habitat Participatif et surtout analyser les changements induits par la nouvelle loi. « *La reconnaissance légale est une première étape qui rend possible un véritable développement de l'Habitat Participatif* » a insisté Olivier David en ouverture de la journée. Au nom de la coordin'action des associations, il a souligné les avancées de la nouvelle loi, et aussi les défis à relever. Entre autres celui de « *créer des outils financiers et de prévoir des garanties financières propres aux nouveaux statuts* ».

À son tour Bertrand Reydelet, expert au Cerema, a présenté les caractéristiques des deux nouveaux statuts : celui de la Société Coopérative d'habitants et celui de la Société d'Autopromotion et d'Attribution, tous deux mieux adaptés aux réalités de l'Habitat Participatif.

La table ronde réunissait, autour d'acteurs du mouvement participatif, la députée Audrey Linkenheld, par ailleurs conseillère municipale de Lille et hôte de la journée nationale. Elle a insisté sur le processus de concertation établi pour l'élaboration de la loi. « *Tout au long des réunions, entre collectivités, avec les associations et les habitants, les manques et les besoins sont remontés. Le sujet était passionnant mais également difficile à concrétiser.* »

Une opportunité d'innovations

En écho aux déclarations de la députée, Pierre Zimmerman, au nom du Réseau national des collectivités pour l'Habitat Participatif a insisté sur l'intérêt de nombreux élus pour l'Habitat Participatif. Certes, dans de nombreuses communes les élus ont changé, « *et il faut réexpliquer ce qu'est l'Habitat Participatif* », mais « *la loi ALUR peut être une opportunité d'innovations* ». Selon lui, la participation locale aux projets prendra diverses formes et toutes les collectivités n'interviendront pas au même niveau. Il peut y avoir des appels à projet ou à manifestation d'intérêt, des réservations foncières et également des demandes citoyennes concernant des réhabilitations... « *De même dit-il les projets de logements sociaux en Habitat Participatif retiennent l'intérêt des collectivités, les projets seniors également...* »

Représentant de la Coordin'action, François Desrues, membre d'Éco-Quartier-Strasbourg, a souligné la qualité de la concertation entreprise au sein des quatre ateliers organisés par le ministère du logement : « *Ils ont permis aux associatifs d'échanger ensemble et de se mettre d'accord sur des buts communs... Les points de vue étaient parfois divergents par exemple sur la question de la non-spéculation, mais les attentes originales sont respectées dans la rédaction finale* ».

Reste selon lui à avancer sur la question de la « *garantie permettant de dispo-*



PHOTO ETIENNE BESCOND

ser des fonds nécessaires... Habitants et collectivités veulent sécuriser le processus. C'est un gros défi. »

De la volonté et de l'imagination

Il était important d'entendre le point de vue d'un bailleur. Directeur du développement de la SA d'HLM Notre Logis et représentant de l'USH, Jean François Ochin a marqué l'intérêt des démarches d'Habitat Participatif : « *L'intérêt du monde HLM dans l'Habitat Participatif est d'innover dans les pratiques et les relations avec les habitants. La concertation et le mieux vivre ensemble peuvent conduire à expérimenter des formes de mixité sociale et de réduction des coûts de gestion* ». Mais, ajoute-t-il, « *les contraintes des bailleurs sociaux ne sont pas toujours bien comprises par les groupes d'habitants* ». Le gros sujet, ajoute-t-il, « *va être l'intégration des logements locatifs. La loi ALUR ne va pas changer les règles d'attribution et il faudra de la volonté et de l'imagination* ».

Y aller rassurés

L'intervention de Philippe Mazenc, sous-directeur au ministère du logement, était très attendue. Car si la loi est jugée satisfaisante, elle ne règle pas tous les problèmes et les décrets d'application sont attendus avec impatience. « *On n'a pas tout dit dans le texte adopté* » reconnaît Philippe Mazenc : « *Des gros dossiers nous attendent. Il reste pour l'Habitat Participatif trois ou quatre décrets parfois difficiles à rédiger* ». Et il cite la notion de « *parts sociales en industrie* » introduite dans la loi mais qui soulève le problème du risque du travail dissimulé. Il cite encore la question de la garantie financière : « *Elle est essentielle pour éviter des situations catastrophiques... Nous réfléchissons à plusieurs pistes : on part sur un système de caution pour les gens qui sont dans une démarche et un système d'assurance pour sécuriser les établissements bancaires...* ». Sur tous ces sujets la concertation se poursuit. « *Il y a, ajoute-t-il, un certain nombre de sujets qui ne seront pas pris en charge par l'état mais plutôt par le niveau local* ». Les décrets sont attendus pour la fin de

Philippe Mazenc, Audrey Linkenheld, Pierre Zimmerman, François Desrues, Jean-François Ochin.

l'année, mais naturellement ils concernent l'ensemble de la loi ALUR sur lesquels il y a encore bien des débats.

Audrey Linkenheld se veut rassurante. S'il y a des sujets fragiles, entre autres la garantie universelle, « sur l'Habitat Participatif les habitants peuvent y aller rassurés ».

Les promoteurs devront respecter la loi eux-mêmes

Un débat a suivi les interventions. Il y a une évidente satisfaction pour tous les acteurs de l'Habitat Participatif de voir enfin sécurisée et formalisée la structure juridique coopérative ou partenariale. Reste, comme l'ont rappelé quelques-uns, à gérer la question des garanties financières. Elle n'est pas simple car il s'agit de protéger les habitants, d'une certaine manière contre eux même dans les projets où ils investissent ; mais il s'agit également de rassurer les partenaires financiers face à des groupes confrontés à des procédures auxquelles ils ne sont pas habitués. La concertation associe tous les partenaires, par exemple les notaires. Beaucoup reste à faire.

Ne risque-t-on pas de voir, demande la représentante de la ville de Bordeaux, le secteur privé « s'emparer de l'engouement pour l'Habitat Participatif et de le récupérer à son profit ? » C'est possible admet Audrey Linkenheld : « Je ne demande pas mieux que tous les bailleurs sociaux souhaitent s'investir et pourquoi pas les promoteurs privés également... Les promoteurs devront respecter la loi ».

Pierre Zimmermann ajoute : « Il faut être vigilant. Mais si l'Habitat Participatif peut venir réinterroger les acteurs et leurs pratiques avec des idées nouvelles, cela peut permettre d'aller un peu plus loin... ».

À quoi Jean François Ochin précise que son groupe « s'est inspiré pour ses logements traditionnels de ce que les groupes d'habitants font en amont pour la rédaction d'une charte ».

Faudrait-il alors s'inspirer plus de ce qui se passe à l'étranger, comme le demande Pascal Lanselle, accompagnateur professionnel ? Ce n'est pas évident note Audrey Linkenheld qui a suivi le sujet pour l'élaboration de la loi ALUR : « Il faut avoir l'idée que nos marchés fonctionnent de manière distincte. »

PAROLES GLANÉES



Marie-Cécile DELACHE

Éco Habitat Groupé NPDC

Notre association a vu le jour en 2012, réunissant des groupes d'habitants récents, en milieu rural comme en milieu urbain, certains issus du premier appel à projet de la ville de Lille, et enfin des groupes plus anciens, certains « vétérans » de l'Habitat Participatif dans leurs murs depuis plus de 30 ans.

Olivier DAVID



Habicoop

Les acteurs associatifs se fédèrent... En parallèle les collectivités et les accompagnateurs de groupes projets se mettent en réseau avec des objectifs partagés : créer les conditions d'un développement important d'un habitat vraiment participatif, ouvert à tous, solidaire et innovant.

Audrey LINKENHELD



Députée

Une réflexion a été menée dans le Réseau des Collectivités pour montrer qu'il y a d'autres choses auxquelles on croit : la mixité sociale, la mixité générationnelle, la mixité fonctionnelle, les PLH, le développement durable. Et ce n'est pas parce qu'un processus d'habitat est participatif qu'il doit s'exonérer de ces principes, par exemple la mixité sociale.

Audrey LINKENHELD

La motivation était de surmonter les obstacles pour donner les outils de développement de l'Habitat Participatif tout en évitant de l'enfermer dans quelque chose de marginal qui ne soit développé que par ceux qui sont « sachants » presque des « ayatollahs » de l'Habitat Participatif.

Pierre ZIMMERMANN



Réseau national des collectivités

L'Habitat Participatif entre dans des portefeuilles élargis qui ne concernent plus seulement le logement, mais également l'urbanisme ou la transition énergétique... Cela veut dire aussi que l'Habitat Participatif restera petit face à tous les enjeux des élus.



François DESRUES

Coordination

Il faut donc des points de rencontre par la suite pour échanger et partager entre les acteurs. L'Union Sociale de l'Habitat et le Réseau des collectivités sont volontaires sur ce sujet.



Philippe MAZENC

DHUP, Ministère du Logement

L'étude d'impact du projet de loi montre qu'on est proche des objectifs initiaux : produire un cadre juridique correspondant aux caractéristiques de l'Habitat Participatif tout en garantissant des éléments pour les coopérateurs et les groupes sans promoteurs.



Stefan SINGER

Réseau des accompagnateurs professionnels

Des associations montées en Coordination devraient disposer de ressources autant sur le plan national que régional pour des initiatives structurantes qui sont aussi essentielles. Il faudrait créer une passerelle avec la loi sur l'ESS (Économie Sociale et Solidaire) sur les aspects financiers. Enfin, soutenir le Réseau des Acteurs Professionnels pour constituer un référentiel des métiers et être mieux reconnu.

Christine CHARNAY-HEITZLER

PACT - des Bouches-du-Rhône

L'Habitat Participatif pour les bailleurs sociaux, est une aventure humaine avant tout. Ce n'est pas nous qui initions les projets, mais les habitants qui nous sollicitent et nous, nous les aidons à concrétiser leur projet. Aujourd'hui, cette aventure humaine se traduit, à l'intérieur de notre organisme, par une modification des pratiques.



Colette CHARRIAU

Conseillère régionale PACA

La région PACA a très peu de collectifs d'habitants, c'est pourquoi il faut le soutien des collectivités.

Audrey LINKENHELD

Les élus se sont saisis de l'Habitat Participatif car ils y voyaient des valeurs qu'ils souhaitaient développer et qu'ils observaient le manque de lien social, un manque de repère et d'ouverture sur le quartier. Les élus ont donc eu envie de s'emparer de ça. Ça croisait parfois des initiatives citoyennes qui étaient présentes ici ou là.



Régis VERLEY

ToitMoiNous

Mme Linkenheld insiste sur le fait que l'Habitat Participatif doit respecter les règles préétablies. De notre expérience, il apparaît que les règles de l'Habitat Participatif et les règles du logement traditionnel avec les plafonds de ressources, les quotas etc. sont très difficiles à concilier. Une réflexion devrait être menée là-dessus également.

Audrey LINKENHELD

On n'achète pas un logement comme une bagnole. Mais il faut aussi avoir à l'esprit que dans la vie, il peut y avoir des accidents et des changements. Par exemple, si un habitant veut sortir, il doit pouvoir le faire sans se mettre en difficulté financière. C'est pourquoi je suis restée souple et que j'ai soutenu la question de la garantie financière, car certains problèmes peuvent facilement survenir.

Les élus se sont saisis de l'Habitat Participatif car ils y voyaient des valeurs qu'ils souhaitaient développer

Conclusion : un changement de vision de la société

Il revenait à Pierre Lévy de la plateforme régionale d'Habitat Participatif de PACA de tirer les conclusions de cette journée d'informations et d'échanges. C'était pour lui l'occasion d'annoncer que la délégation PACA propose d'accueillir les prochaines Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif sur trois jours, à Marseille, en juillet 2015.

« Au delà des aspects techniques, la loi ALUR reflète une vision de la société. L'Habitat Participatif permet à des personnes physiques de se constituer en acteur social... Cela va à l'encontre de l'individualisme qui consiste à diviser pour mieux régner. Cela renforce une liberté démocratique fondamentale dans une démocratie qui est bien malade. »

« Le passage à la pratique va passer par des décrets d'application rédigés à l'automne avec les mêmes principes de concertation que la loi. Un travail de concertation est déjà engagé sur les formules de garantie financière à préciser par décret. Un « service après vote » est prévu par le ministère (fiches sur le site du ministère pour expliquer le fonctionnement de la loi) et un processus de formation des fonctionnaires des services déconcentrés est prévu. »

« L'Habitat Participatif peut entraîner une amélioration de la qualité de l'ensemble des opérations d'urbanisme. Il va entraîner des changements de pratiques chez les bailleurs sociaux, en tous cas chez certains. »

« La question du financement des espaces partagés est un point de blocage à dépasser. Aujourd'hui, on bidouille. Nous n'avons quasiment pas parlé des mesures d'accompagnement pour les groupes qui ont du mal à s'auto-organiser. C'est un sujet sur lequel il faudra revenir. »

L'engouement est réel pour s'informer mais le passage à l'acte est difficile

Lille, Villeneuve d'Ascq, exemples concrets...

La coordination a invité quelques témoins pour évoquer leurs expériences et rendre concrète la notion d'Habitat Participatif.

Stanislas Dendieviel, adjoint au maire de Lille, chargé de l'habitat a présenté l'expérience lilloise. Un premier appel à projets pour cinq terrains a abouti à l'attribution de deux terrains dans un quartier de la ville, les Bois Blancs. Un troisième terrain à Lille-sud pourrait être attribué à un collectif locatif porté par un bailleur social.

Fort de cette expérience la ville a lancé un deuxième appel pour six terrains. L'originalité de la démarche est qu'elle n'exige pas des candidats qu'ils présentent un projet structuré. Elle permet de mesurer la motivation et aussi de faciliter des regroupements et des échanges entre porteurs. « L'engouement est réel pour s'informer, se renseigner : 140 personnes ont été identifiées pour le premier appel à projets, mais le passage à l'acte est difficile puisque seulement deux groupes se sont constitués ».

L'un de ces projets, c'est celui des « Voisins du quai » par référence au terrain où ils construisent leur logement le long d'un canal. Dix logements vont être construits sur 720 m². Huit foyers sont déjà inscrits il en manque deux qui restent à trouver. L'ensemble accueillera des familles dans des logements du T2 au T4 auquel s'adjoint un logement de solidarité pour une personne âgée qui sera géré par une association externe.

Le projet lancé en février 2012 en est encore à sa définition. « Ce qui reste à faire, note Sophie Vandendorpe membre du groupe : mieux équilibrer le budget, finaliser le montage juridique, financer les espaces partagés et rechercher des subventions... »

À Villeneuve d'Ascq les « Toitmoins » se sont montés en association. À l'origine raconte Régis Verley, il s'agissait de seniors qui réfléchissaient à une alternative à la maison de retraite. Mais très vite le groupe a souhaité s'élargir à d'autres générations pour ne pas rester qu'entre vieux. Hélas, d'une idée simple on est passé à un projet compliqué. L'obligation de construire 30% de logements sociaux impose de donner au projet une taille qui n'était pas prévue au départ. L'Habitat Participatif accueillera vingt et une familles, qu'il faudra répartir en fonction des critères du logement social, ce qui s'avère extrêmement compliqué et d'une certaine manière contraire à l'esprit de l'Habitat Groupé où la sélection devrait plutôt se faire au travers de la volonté d'engagement et de solidarité plutôt que sur des critères de ressources. Au final la constitution d'une structure juridique alliant accession privée, accession sociale et locatif social se heurte à des obstacles administratifs incontournables.

Les trois ateliers

Autopromotion et Attribution

L'atelier était animé par François Desrues. Il a commencé par une présentation des différentes structures juridiques existantes faite par deux juristes, Sophie Barth et Bertrand Bielher, et s'est poursuivi par les témoignages de représentants de groupes d'habitants (Ecolhoze et Meltin'potes).

Les habitats existants se sont constitués avant l'adoption de la loi ALUR sur des modèles juridiques disponibles. « La loi ALUR a besoin maintenant d'avoir une jurisprudence. Nous avons encore besoin d'un travail d'exploration avec les notaires » note François Desrues. Il ajoute « qu'il y a des outils mais qu'il est encore trop tôt pour en avoir une maîtrise poussée ». Des exposés et des témoignages, on retiendra surtout l'importance d'une réflexion préalable quant à l'avenir : pro-



PHOTO ETIENNE BESCOND

priété, jouissance, indivision... Le choix initial induit des conséquences pour le futur. La dissolution se heurte parfois à des difficultés et peut s'avérer coûteuse. Certaines formules peuvent être satisfaisantes pour les habitants mais rebutantes pour les financeurs qui restent hésitants face à des structures mal identifiées dont ils n'ont pas l'expérience.

La question des garanties reste posée. C'est un sujet sur lequel on attend encore des précisions. « Je note, avoue Jean-Louis Sehier, la complexité des propos des juristes ; ce qui s'avère globalement peu rassurant pour les groupes volontaires. » Mais comment faire ? L'atelier se termine sur le conseil de bon sens de François Desrues : « Il faut trouver les bons interlocuteurs, que tout le monde s'accorde sur les outils, et avoir une souplesse sur la façon dont on veut les utiliser. »

Habitat Participatif en locatif social

L'intégration de logements sociaux dans un Habitat Participatif et la conception d'habitats participatifs en location sociale sont des sujets qui préoccupent un nombre croissant de porteurs de projets. L'atelier, introduit par Michel Broutin d'Éco Habitat Groupé, a commencé par le témoignage de deux expériences sur Montreuil (Seine Saint-Denis) : **Unisson** intègre deux logements en PSLA (accession sociale)

Atelier coopérative habitants

et un logement en PLAI (location sociale). Le montage a été rendu possible par la participation d'un bailleur : Habitat solidaire. Mais l'équilibre de l'opération relève plus du « bricolage » que d'un montage classique.

Le projet **Praxinoscope** sur une Éco-ZAC s'est transformé en une opération

intégrale en locatif social pour une dizaine de logements (de 10 à 13). Célibataires, familles et personnes âgées, tous les occupants répondront aux critères du logement social. Le bâtiment conçu avec l'aide de Thomas Huguen (SCOOP Archi-Ethic), réserve une place importante aux espaces collectifs (19% de l'ensemble des surfaces). Il a été conçu pour permettre des évolutions : le glissement d'une pièce d'un appartement à l'autre et la transformation d'une terrasse en pièce supplémentaire.

Mais la réalisation se heurte à quelques difficultés difficilement surmontables, en premier lieu la dépendance des promoteurs par rapport aux gestionnaires de la ZAC qui ne permet pas une maîtrise du calendrier de réalisation. Cette incertitude quant aux échéances favorise la volatilité du groupe qui a du mal à se constituer durablement. Ici aussi, les offices HLM ne savent pas comment financer les parties communes et doivent se contenter de « bricoler » pour y parvenir.

Dans les deux cas, la question des attributions n'a pas posé de problème : les bailleurs acceptant par convention une pré-attribution accompagnée de la signature de la charte de vie. Jusqu'à présent, l'État n'a pas cherché à faire valoir son droit de réservation. Mais si les choses se passent bien à ce stade, il n'en sera pas forcément de même lors des renouvellements de locataires.

Coopératives d'habitants

L'atelier «coopératives» était animé par Olivier David d'Habicoop qui a présenté le statut de la coopérative, encore mal connu et mal compris. « Et pourtant, ce n'est pas si compliqué ». La coo-



Atelier SAA (photo Loïc Robin)

pérative représente une troisième voie de la propriété immobilière entre location et propriété entre logement privé et logement social. Elle favorise la propriété collective et l'égalité entre tous. Elle permet la « non-spéculation » tout en garantissant au coopérateur de pouvoir récupérer sa mise de départ cor-

rigée d'un indice de révision.

Habicoop développe et soutient le développement de coopératives et la promotion d'outils financiers utiles. Elle prévoit la création d'une fédération nationale qui permettrait de mutualiser des ressources financières et de constituer un fonds commun de placement.

C'est en regardant vers l'étranger qu'on découvre le mieux les avantages de la coopérative. En Suisse, en Allemagne, en Norvège, la formule coopérative est très répandue ce qui facilite l'accès au logement du plus grand nombre. Dans ces pays les coopératives sont adossées à des caisses d'épargne pour des crédits plus faciles aux coopérateurs.

La loi ALUR devrait marquer une nouvelle étape dans le développement des coopératives d'habitants. Outre la reconnaissance officielle du statut, la loi permet en effet la valorisation du travail effectué sous forme d'« apports en industrie ». Elle admet l'intégration de personnes morales, notamment des bailleurs pour un maximum de 30% des droits de vote. Elle autorise le développement d'activités commerciales à titre accessoire. Surtout, elle sécurise enfin le statut des coopérateurs par la non-imposition sur le revenu du coopérateur du produit de la vente des parts sociales. Mais cette disposition doit encore être validée par la loi de finances, pour consacrer la vision « non-spéculative » de la coopérative.

Il s'agit, affirme Olivier David d'un statut gagnant/gagnant. « Il demande à être développé, affiné, rodé, ajusté grâce à l'invention de montages et d'outils financiers en partenariat avec les collectivités, les bailleurs et les banques à l'image de ce qui se passe dans les autres pays. »