

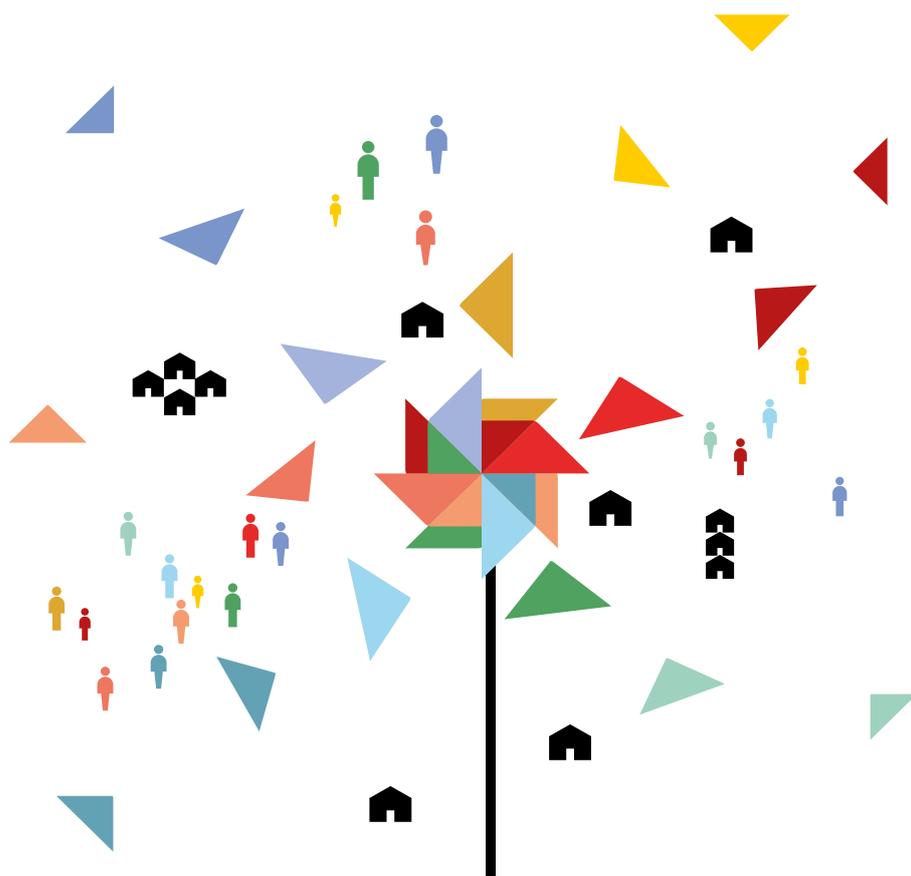


LE MOUVEMENT !

Six Propositions

pour l'Habitat Participatif

Avril 2020



L'arrivée du confinement nous a tous sidérés. Habitat Participatif France a observé, à partir des nombreux témoignages d'habitants, ce qui se passait dans cette période inédite, et regardé comment les spécificités de ces habitats fonctionnaient pour "faire face" à la crise sanitaire : services mutuels supplémentaires et interactions sociales ; relais de proximité diminuant le poids de l'isolement ressenti par les séniors ; espaces communs permettant des opportunités d'organisation qui allègent et soutiennent. Mais nombreux aussi sont ceux qui ont vécu des choses approchantes, dans un immeuble haussmannien, une cité HLM, une résidence urbaine, une cité pavillonnaire, sans parler de ceux qui vivent dans un bourg rural.

Habitants et professionnels, acteurs de l'habitat participatif, nous percevons la forte aspiration que ces événements récents ont révélée. Nous reprenons l'interrogation à laquelle Edgar Morin nous invitait dans une interview du 20 avril : "reprendrons-nous le cycle chronométré, accéléré, égoïste, consumériste ou bien y aura-t-il un nouvel essor de la vie conviviale et aimante vers une civilisation où se déploie la poésie de la vie où le "je" s'épanouit dans un "nous" ?"

Les témoignages évoqués ci-dessus illustrent comment ces lieux de vie collective vont à l'encontre du repli sur soi, de la peur de l'autre. **Ces habitats créent du commun** avec des moments de vie collective, des **solidarités** entre habitants et avec l'extérieur, des pratiques **inclusives**, des objectifs **écoresponsables** de préservation de l'environnement. Ils permettent une **mixité** sociale et économique parmi les occupants, avec la préoccupation du **logement abordable**. La crise actuelle en illustre la **résilience**. Plus largement, ils répondent à de nouvelles aspirations mises au jour par cette crise de société.

Habitat Participatif France appelle à des choix de société, des choix politiques et économiques pour **la réalisation et la construction de plus de projets en habitats participatifs** : ceci implique des choix collectifs, au sein du mouvement de l'habitat social, au sein des secteurs économiques de la construction immobilière et du logement. Habitat Participatif France invite les élus, les militants politiques, les militants associatifs... à entrer dans la mise en œuvre d'une politique du logement où l'habitat participatif soit proposé largement à toute la population.

Au sein de ce mouvement, nous réaffirmons l'objectif d'accès de tous aux droits fondamentaux, de mixité sociale, de solidarité des territoires, et notre volonté de reconstruire même l'idée de fraternité :

- ▶ **Dans un premier temps**, Habitat Participatif France a interpellé les élus lors de la récente campagne pour les élections municipales, en leur présentant les valorisations sociales et environnementales de ce mode d'habiter, mais aussi les freins à lever pour des réalisations plus nombreuses.
- ▶ **Aujourd'hui**, Habitat Participatif France souhaite prendre sa part aux urgences du Pacte Politique Social et Écologique, défini comme un "pacte de la bienveillance et du commun", deux valeurs fondatrices de notre mouvement citoyen. Le mouvement Habitat Participatif France adhère franchement à ce pacte et se mobilise pour les enjeux du pouvoir de vivre qui le fonde.
- ▶ Habitat Participatif France s'inscrit tout aussi naturellement dans **les initiatives de sortie de crise**, qu'il s'agisse des mesures portées par la "Convention Citoyenne pour le Climat" ou de la consultation citoyenne "Le jour d'après...".

Pour y contribuer, Habitat Participatif France est porteur d'un plan d'action, proposé à l'ensemble des acteurs du logement et de l'habitat. Il vise à donner à chacun le pouvoir de vivre, dans un cadre commun en protégeant notre avenir et celui des générations futures. Plus qu'un plan de relance défini en réaction à la sortie de crise, il avance six propositions complémentaires visant à installer durablement l'habitat participatif dans l'offre de logement et dans un développement territorial plus solidaire et écoresponsable.



1^{ère} proposition

Fixer à 2 % la part des logements en habitat participatif (constructions et rénovations programmées¹) qui seront réalisés sur les trois prochaines années. Habitat Participatif France souligne la nécessité de rénover le parc existant comme un axe de plus en plus essentiel de la revitalisation urbaine et rurale :

- ▶ 400 nouveaux projets d'habitat participatif représentant 6 000 logements neufs...
- ▶ 600 projets de rénovation, notamment énergétique, correspondant à la transformation d'habitats anciens en habitats participatifs, représentant 8 000 logements réhabilités dans le cadre des opérations de renouvellement urbain (Cœur de ville, Cœur de Bourg, Quartiers Prioritaires de la Ville...) d'intervention sur des copropriétés dégradées, ou de revitalisation et densification d'habitat rural.

Pour ces projets, rendre les citoyens acteurs doit devenir une préoccupation de plus en plus importante...

Cet objectif s'inscrit dans les propositions de la convention citoyenne présentée au gouvernement dans la perspective d'un plan de sortie de crise du coronavirus : rénover 20 millions de logements

"Notre ambition, est de passer d'une rénovation par petits gestes et à petits pas à une rénovation globale (toit, isolation, fenêtres, chauffage et VMC), en multipliant par trois le rythme des rénovations [...] Pour généraliser la rénovation globale, nous proposons de contraindre les propriétaires occupants et bailleurs à rénover d'une manière globale afin d'atteindre un niveau de performance énergétique A ou B (ou égal à C pour certains logements qui ne pourront pas atteindre un niveau plus élevé)".

2^{ème} proposition

Impliquer les citoyens dans la gouvernance du développement territorial (ville et campagne) et de la production de logements. L'habitat participatif doit être un axe important de mobilisation, tant des habitants disposant d'une bonne expérience de ces projets et de ce mode d'habiter, que de l'intelligence collective des citoyens qui y aspirent :

- ▶ Dans les instances de concertation consultées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme Plan Locaux de l'Habitat (PLH, PLiH), Plan Local d'Urbanisme (PLU, PLUi), Charte Promoteur...
- ▶ Dans les instances de concertation consultées lors de la mise en place des projets d'aménagement : Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- ▶ Dans les conseils de quartier installés dans le cadre des programmes nationaux mis en œuvre par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine et l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat : Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQUAD).
- ▶ Dans les Comités Régionaux de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), et dans les Conseils de Développement.
- ▶ Dans la gouvernance d'outils foncier innovants (Organismes de Foncier Solidaire...).

¹2% du plan de relance de l'activité présenté par l'USH, proposant la production de 300 000 logements et la rénovation de 400 000 sur 3 ans. Communiqué du 15/04/2020



3^{ème} proposition

Réserver à l'habitat participatif 10 % des droits à construire ou à rénover dans les programmes des opérations d'aménagement et/ou de rénovation

- ▶ Dès la programmation des opérations citées: ORT, OAP, ZAC, PNRU, NPNRU, PNRQUAD, Programmes Cœurs de Ville et Cœur de Bourg...
- ▶ Par l'émergence d'Appels à Projet dédiés à l'Habitat Participatif, initiés par les collectivités territoriales ou leurs opérateurs, prenant en compte les spécificités de ces opérations (implication de collectifs citoyens dans la conception, la réalisation et la gestion) notamment par des procédures négociées limitant la mise en concurrence de groupes d'habitants et sortant ces lots de la logique de concours de charge foncière.
- ▶ En engageant une dizaine d'opérations d'aménagement "post-carbone" fondées sur une conception environnementale à grande échelle dans le cadre de projets urbains participatifs limitant l'artificialisation des sols, où l'habitant devient acteur aux côtés de la puissance publique à toutes les phases du projet de la conception, de la maîtrise foncière, de l'aménagement et de la gestion.

Cette proposition s'inscrit dans celles de la convention citoyenne présentée au gouvernement dans la perspective d'un plan de sortie de crise du coronavirus : surveiller de près l'artificialisation des sols grâce à l'échelon intercommunal.

Maitriser l'artificialisation des sols et de l'étalement urbain, en réfléchissant à ce qui rendrait la vie citadine mais aussi rurale plus attractive. Il s'agit de protéger la biodiversité, les forêts et les champs tout en revitalisant les centres-villes et en insérant davantage d'espaces naturels en milieu urbain. Il s'agit aussi de réduire les consommations d'énergie liées aux déplacements.

Ainsi il faudrait *"interdire toute artificialisation des terres [...] tant que des réhabilitations sont possibles sur des sols déjà artificialisés", "limiter sur 2021-2030, [...] le nombre d'hectares artificialisés par commune au quart de ce qui a été artificialisé entre 2000-2020", autoriser les réquisitions de logements et de bureaux vacants, ou encore favoriser "la création de ceintures maraîchères autour des pôles urbains"*.

Pour mettre en œuvre les objectifs visés par ces trois propositions Habitat Participatif France formule les propositions opérationnelles suivantes :

4^{ème} proposition

Prendre en compte les spécificités de l'habitat participatif dans l'application du droit commun

- ▶ **Lever les freins au développement des projets participatifs en autopromotion**, notamment en SCIA² et en coopératives d'habitants : freins juridiques (Garantie), fiscaux (Régime de TVA), bancaires (accès aux prêts lors des cessions de parts de SCIA maintenues en jouissance) et leur permettre un accès égal aux financements (PLS, ANAH, etc.), éligibilité à l'APL pour les ménages détenant du patrimoine sous forme de parts sociales...
- ▶ **Faciliter le développement de l'habitat participatif en locatif social**, en harmonisant le principe des Pré-Cal (Commissions d'attribution préparatoires), en donnant accès aux aides à l'accession sociale aux projets réalisés en autopromotion (financement, taux de TVA, exonération de taxe foncière...), et aux prêts CDC pour financer les espaces communs de ces projets, en favorisant la programmation de projets d'habitat participatif en locatif social, en quartiers prioritaires de la ville (régime dérogatoire...).
- ▶ **Diffuser et faciliter la location-accession en SCI-APP³** en harmonisant l'approche de cette forme progressive d'accession à la propriété, en la rendant éligible aux subventions ANRU quand les projets en SCI-APP sont développés en Quartier Prioritaire de la Ville,
- ▶ **Consolider les montages en coopératives d'habitants** : en adaptant le PLS au contrat coopératif (accès aux financements CDC) en leur donnant accès aux prêts Gaïa, en maintenant à 25 ans l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, en rendant éligibles à l'APL les ménages détenant du patrimoine sous forme de parts sociales, en rendant cessibles les apports en industrie.

² SCIA : Société Civile par Attribution

³ SCI-APP : Société Civile d'Accession Progressive à la Propriété



5^{ème} proposition

Mobiliser les outils de portage foncier

- ▶ **Mobiliser l'ensemble des outils territoriaux de portage foncier (EPF, EPFL,...)** pour l'acquisition de fonciers (terrains ou immeubles constructibles ou réhabilitables rapidement) à vocation de projet d'habitat participatif. Intégrer des objectifs de programmation en faveur de l'habitat participatif dans les conventions entre ces Établissements et les collectivités locales.
- ▶ **Mobiliser la solidarité dans les outils fonciers** : sensibles à la non-spéculation, les candidats à l'habitat participatif peuvent pour un grand nombre être acquis à la dissociation du bâti et du foncier proposée par les Organismes de foncier solidaire⁴, voire les Offices Foncier Libre⁵. Pour autant, le mouvement Habitat Participatif France souhaite que soient prises en compte les spécificités des différents statuts (SCIA en jouissance, coopératives d'habitants) et qu'il soit associé à la gouvernance de ces outils, afin qu'au-delà de leur seule contribution à l'économie du marché du logement, ils soient de véritables outils d'un développement urbain, citoyen, solidaire.

⁴Loi Alur de 2014, renforcée par la loi Elan de 2018 en créant le Bail Réel Solidaire

⁵Loi visant à réduire le coût du foncier et à augmenter l'offre de logements accessibles aux Français, votée en première lecture à l'Assemblée le 28 novembre 2019



LE MOUVEMENT !

6^{ème} proposition

Créer un fonds dédié à l'habitat participatif

- ▶ **Abondement en subvention** : dans le cadre des programmes d'action de l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (PNRU, NPNRU, PNRQUAD, Programmes Cœurs de Ville et Cœur de Bourg), financement des études pré-opérationnelles et les missions d'Assistance à Maitrise d'Usage de 100 projets lancés sur la période 2020/2022.
- ▶ **Aides remboursables** sous condition de ressources pour appuyer la participation des ménages les plus modestes dans le cadre des projets à maîtrise d'ouvrage citoyens-autopromotion (SCIA & Coopératives d'habitants...).
- ▶ **Soutien à l'accession sociale en habitat participatif** (neuf et rénovation) par des primes sous condition de ressources et de territoires prioritaires, principalement dans le cadre d'OFS, pour favoriser l'accession sociale tout en pérennisant les aides publiques investies.
- ▶ **Soutien financier pour les projets en zone rurale** mettant en œuvre de nouvelles formes de coopérations territoriales (matériaux bio-sourcés, habitats légers, autonomie énergétique et alimentaire, mixité fonctionnelle...).

▶ **Lire la tribune complète :**
tribune.habitatparticipatif-france.fr

▶ Jean-Baptiste Dupont | Porte-parole

06 51 41 46 10 | jean-baptiste.dupont@habitatparticipatif-france.fr

▶ Pierre Charles Marais | Porte-parole

07 68 04 10 27 | pierre-charles.marais@habitatparticipatif-france.fr

Habitat Participatif France regroupe des habitants, des associations d'habitants et des structures territoriales ou nationales qui oeuvrent en faveur du développement de l'habitat participatif.

Coordination du Mouvement National de l'Habitat Participatif Habitat Participatif France

Lavoir du Buisson Saint Louis,
8 bis rue du Buisson Saint-Louis,
75010 PARIS

Siret 802 033 548 000 32

contact@habitatparticipatif-france.fr | www.habitatparticipatif-france.fr