



PHOTO LOÏC ROBINE



**COORDIN'ACTION
DES ASSOCIATIONS**

ACTES DE LA JOURNÉE NATIONALE DU 21 JUIN 2014 À LILLE

Développer l'Habitat Participatif avec la loi ALUR



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



Sommaire

P 3- Accueil et remerciements de l'association régionale Éco Habitat Groupé Nord Pas-de-Calais

P 4- Introduction par Olivier DAVID au nom de la Coordin'Action des associations d'habitants de l'Habitat Participatif

P 5- Les innovations de la loi ALUR pour l'Habitat Participatif par Bertrand REY-DELLET, expert du Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

P 6- Table ronde

Audrey LINKENHELD, députée du Nord et rapporteure de la loi ALUR.

François DESRUES, habite en habitat groupé, membre d'ECO-QUARTIER Strasbourg, représentant à cette table ronde la coordin'ation des associations de l'Habitat Participatif.

Pierre ZIMMERMANN, coordonnateur du réseau national des collectivités pour l'Habitat Participatif.

Jean-François OCHIN, directeur du développement de la SA d'HLM « Notre Logis » et de la coopérative d'HLM « Notre Foyer » à Halluin dans le Nord, très impliqué dans le projet du groupe les « Toit Moi Nous » à Villeneuve d'Ascq, représentant mandaté par l'Union Sociale de l'Habitat (ensemble des organismes HLM).

Philippe MAZENC, sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs à la Direction de l'habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

P 11- Réactions et questions :

P 17- Présentation par **Stanislas DENDIEVEL**, adjoint au Maire chargé de l'habitat, du deuxième Appel à projets d'Habitat Participatif de la ville de Lille

P 17- Témoignage du groupe « les Voisins du Quai, mais pas à l'Ouest » par **Sophie VANDERDORPE** et **Junie BEAUJEAN**

P 18- Témoignage de **Régis VERLEY** des « ToitMoiNous », Villeneuve d'Ascq

P 19- Trois ateliers étaient organisés simultanément :
L'atelier société d'autopromotion et d'attribution
L'atelier Coopérative d'habitants
L'atelier Habitat Participatif en locatif social

P 30- Conclusions par **Pierre LEVY** de la Coordin'Action des associations.

Mot d'accueil

de **Marie-Cécile DELACHE** de l'association régionale Éco Habitat Groupé Nord Pas-de-Calais, coorganisatrice de la journée.

L'association EHGNPDC vous souhaite la bienvenue à Lille.

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, des groupes plus anciens, et enfin certains « vétérans » de l'Habitat Participatif dans leurs murs depuis plus de 30 ans.

Notre association a pour but de favoriser les échanges, d'accompagner et d'aider au montage de projets en Habitat Participatif, au cœur desquels la nouvelle loi ALUR tiendra une grande place, donnant toute son importance à notre journée dédiée à ces perspectives innovantes.

Enfin, l'association EHGNPDC a participé à la fondation de la Coordin'ation nationale des associations d'habitants, créée en 2013 avec 14 autres associations régionales et nationales.

Cette journée de rencontre nationale est la première organisée par la Coordin'ation, après le vote de la loi ALUR en mars 2014. Il y en aura d'autres, vous aurez peut-être des infos en fin de journée !!!

Je tiens à remercier tout particulièrement les membres de notre association et de la Coordin'ation pour leur implication dans la préparation de cette journée, entièrement construite par des bénévoles.

Cette rencontre a été rendue possible par le soutien et l'aide matérielle de la ville de Lille qui nous accueille dans cette belle Maison de l'Habitat Durable.

Je remercie pour leur présence et leur aide :

Audrey LINKENHELD, députée
Stanislas DENDIEVEL, conseiller délégué au logement
Caroline LUCATS, directrice du service Habitat à Lille
Sylvie LELEU, chef de projet Habitat Participatif à Lille
Anne DRAIN, responsable de la Maison de l'Habitat Durable
et tout le personnel de la MHD pour son aide très précieuse et efficace.

Bonne journée !



PHOTO ETIENNE BESCOND



Olivier David

PHOTO ETIENNE BESCOND

Introduction à la journée

par **Olivier DAVID**, président d'Habicoop, au nom de la Coordination des associations de l'Habitat Participatif, co-organisatrice de la journée

Renouveau de l'Habitat Participatif depuis le début des années 2000

des initiatives distinctes qui émergent au même moment et se retrouvent à partir de 2007 lors de temps de rencontres qui, à chaque édition, mobilisent de plus en plus de monde

à partir de 2010, livraison des premiers bâtiments avec une diversité de projets et des problématiques variées

à partir de 2011, des travaux parlementaires sur la question et une reconnaissance de ces nouvelles formes d'habitat dans la loi ALUR en mars 2014.

La reconnaissance légale est une première étape, qui rend possible un véritable développement de l'Habitat Participatif :

- pour ce faire les acteurs associatifs se fédèrent : la coordin' action, pour une

meilleure visibilité, promouvoir une véritable participation et faire entendre la parole habitante, partager et capitaliser les retours d'expérience,

- 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.

Les défis qui s'offrent à nous :

- Faire connaître l'Habitat Participatif (HP)
- Intégrer les habitants dans le jeu des acteurs de l'habitat
- Expérimenter
- Eviter les contre références
- Créer des outils financiers, prévoir des garanties financières propres aux nouveaux statuts
- Favoriser un accès aux ménages modestes.

Les innovations de la loi ALUR pour l'Habitat Participatif

par **Bertrand REYDELLET**, expert du Cerema

Cet exposé, appuyé sur un diaporama, synthétise les principaux apports du chapitre de la loi.

Avant cette loi, la grande diversité des statuts existants s'est révélée peu adaptée et a présenté des difficultés de mise en oeuvre pour l'accès au foncier, associer les compétences des professionnels de l'habitat et le financement ainsi que les garanties afférentes.

D'où la création de deux nouveaux statuts : La coopérative d'habitants et la Société d'attribution et d'autopromotion. Le décryptage des différentes dispositions est résumé par le tableau ci-dessous :

Loi ALUR	Coopérative d'habitants	Société d'attribution et d'autopromotion
Qui est propriétaire ?	La coopérative	La société ou chaque copropriétaire
Que détient l'associé ?	Attribution en jouissance de son logement	Attribution en jouissance de son logement OU Propriété pleine et entière
Que paye l'associé ?	Achat de parts sociales (sans lien nécessaire à la valeur du bien) + Loyer (permanent) Possible apport en travail manuel	Parts sociales liées nécessairement à la valeur du bien + Participation (permanente) aux charges liées nécessairement à la valeur relative du lot
Départ d'un associé	Sur autorisation de l'assemblée générale, à motiver si repreneur proposé (le repreneur n'est pas forcément accepté)	idem
Prix de cession	Prix de revente des parts sociales indexé sur IRL Modification possible à l'unanimité	Pas de limite statutaire
Gouvernance	1 personne = 1 voix	1 personne = 1 voix OU proportionnelle aux parts sociales

bertrand.reydellet@cerema.fr - Cerema, Direction territoriale Nord-Picardie

Table ronde

animée par **Jean-Louis SEHIER** de *Éco Habitat Groupé Nord-Pas-de-Calais*

Audrey LINKENHELD, députée du Nord et rapporteure de la loi ALUR.

Pourquoi était-il important d'introduire ce chapitre sur l'Habitat Participatif dans la loi ALUR ?

Comment voyez-vous le développement de l'Habitat Participatif (HP), en France, dans les prochaines années ?

Pourquoi l'Habitat Participatif dans la loi française ? Avant d'être députée, j'étais élue à l'habitat de la Ville de Lille et avec Martine Aubry et Stanislas Dendievel (Chargé de l'Urbanisme et de de l'habitat). Nous avons senti l'émergence de l'Habitat Participatif à Lille. Des habitants sont venus nous voir à la Mairie et ont exprimé les difficultés qu'ils rencontraient dans une démarche en solitaire (question du foncier, fragilité des groupes). Lille a eu envie de les accompagner et a rejoint d'autres collectivités investies sur la question et a initié le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif. Tout au long des réunions, entre collectivités, avec associations et habitants, les manques sont remontés. Le sujet était passionnant, mais également difficile à concrétiser et nécessitait une grande volonté citoyenne, une grande volonté politique et pas mal d'imagination technique et financière ; difficile aussi quand on n'a pas la chance d'avoir en face de soi, des interlocuteurs (élus locaux, banquiers, notaires) créatifs. C'était plus compliqué pour les habitants. Voilà le cheminement de la création du Réseau des collectivités.

Concernant le phénomène ascendant dans l'élaboration de cette loi. C'est vrai en partie, car il faut prendre en compte les pouvoirs politiques locaux. Aussi, les habitants et les associations ont beaucoup contribué. Philippe Mazenc peut en témoigner. La volonté politique est

donc multiple et il fut question de soutenir cela en l'inscrivant dans la loi. Il fallait légiférer pour diminuer les obstacles juridiques et financiers. Cette volonté était partagée par Cécile Duflot et le gouvernement. Nous avons un terreau favorable grâce à l'appui local du réseau des collectivités. La ministre a souhaité engager une concertation avec tout ce monde sous forme d'ateliers et de travaux très précis. J'ai eu l'opportunité d'être rapporteure de la loi ALUR. J'ai donc réclamé cet article 47 grâce à mon implication sur le sujet malgré le regard curieux de mes collègues. Mon travail fut d'auditionner ceux qui font l'Habitat Participatif en France pour un travail avec le ministère. J'ai croisé le travail fait par les collectivités et des professionnels comme les notaires pour tester ce qui était introduit dans la loi ALUR. Le but étant de faciliter les choses techniquement et financièrement et surtout de donner la possibilité de réaliser des choses réalisables.

Il semble qu'il y a eu un manque de vigilance sur certains points notamment sur les questions de non-spéculation et le devenir de la majoration, le cas échéant, du capital. Je reconnais que les dispositions anti spéculatives ne sont pas assez précisées dans l'article 47. Ces imprécisions peuvent être corrigées a posteriori. C'est en tout cas le résultat de beaucoup de débats, au parlement, entre les fervents de la non-spéculation, ceux qui considéraient une appartenance au marché classique et ceux dont je faisais partie, qui considéraient un entre-deux. La motivation pour l'élaboration de cette loi 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 des « sachants », presque des « ayatollahs » de



PHOTO ETIENNE BESCOND

l'Habitat Participatif. Ma volonté, en tant que rapporteure est de massifier l'Habitat Participatif en étant conforme aux valeurs tout en faisant preuve de souplesse pour que ceux qui ne se retrouvent pas complètement puissent y aller quand même, et surtout, que l'Habitat Participatif, parce qu'il est participatif ne soit pas un prétexte à des rejets sur d'autres orientations en matière d'habitat.

C'est une réflexion qui a été menée dans le Réseau des Collectivités et la ministre pour montrer qu'il y a d'autres choses auxquelles on croit : la mixité sociale, la mixité générationnelle, la mixité fonctionnelle, PLH locaux, 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. C'est pourquoi il a été créé deux formes possibles de sociétés d'Habitat Participatif (en plus des formes préexistantes bien sûr, qui ne sont pas fermées, mais moins pratiques). L'accent a été mis sur la définition d'Habitat Participatif tout en faisant en sorte qu'il ne soit pas réservé à une petite frange de la

société. De plus, l'idée est de le diffuser et d'apporter des garanties, éviter les renoncements faute de garantie notamment concernant le prix de la revente (« qu'il ne perde pas d'argent »). Il faut à minima qu'il retrouve son investissement initial.

Un dernier mot pour dire que la loi ALUR n'est pas la seule loi qui marque son intérêt pour l'Habitat Participatif. Il y a d'autres textes qui rejoignent cette volonté politique notamment celle sur l'économie sociale et solidaire qui est au bout de son processus parlementaire. Car quand on parle de coopératives d'habitants, on pense de suite au mouvement coopératif en général et donc à l'ESS. Il y a là aussi des dispositions qui aideront l'Habitat Participatif. Les questions de financement participatif aussi par exemple, le crowdfunding ont fait l'objet, récemment, d'une ordonnance (NDR : ordonnance n° 2014-559 du 30 mai 2014 relative au financement participatif). Là aussi, il peut y avoir des outils qui aideront ceux qui souhaitent se lancer dans l'Habitat Participatif même si ça ne touche pas forcément l'habitat en premier lieu.

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

Il fallait légiférer pour diminuer les obstacles juridiques et financiers

**Au-delà
de la loi,
on sent
que le
mouvement
est fort**

Sur l'avenir de l'Habitat Participatif, l'idée était de trouver une loi pour aider les groupes en cours et de diffuser un maximum. Je ne sais pas s'il faut se comparer aux pays étrangers, car cela ne correspond pas aux mêmes réalités. Ce sont souvent des propriétaires par exemple alors que nous souhaitons mélanger les statuts. Il faut diffuser sans forcément reproduire ce qui n'est pas forcément reproductible, car les marchés anglais, néerlandais ou allemands sont différents.

François DESRUES,

habite en habitat groupé, membre d'ECO-QUARTIERS Strasbourg, représentant à cette table ronde la Coordination des associations de l'Habitat Participatif.

*Êtes-vous satisfait de la méthode d'élaboration et du résultat de la loi ALUR ?
Quelles sont les attentes des associations pour la suite ?*

Nous sommes très contents de cette loi. Ce n'est pas tous les jours que des citoyens peuvent participer à l'élaboration d'une loi. Ce fut le cas avec les 4 ateliers organisés par le ministère du logement. Ces ateliers ont permis aux associatifs d'échanger ensemble et de se mettre d'accord sur des buts communs par de nombreuses réunions téléphoniques en amont des ateliers. Les points de vue étaient divergents sur la question de la non-spéculation. Les attentes originales sont respectées dans la rédaction finalement adoptée.

Les trois ateliers de cet après-midi reflètent la diversité que nous désirions couvrir :

- la coopérative d'habitants (recréer ce qui avait été supprimé dans les années 70) avec HABICOOP très porteuse de cette dimension,
- l'autopromotion, proche de l'esprit de l'autogestion des années 70 mieux sécurisée,
- et le recours au portage avec des bailleurs sociaux pour faciliter l'accès aux

ménages modestes.

Les nouvelles Sociétés d'attribution et d'autopromotion (SAAP) ont vocation à être pérennes à la différence de divers statuts utilisés jusqu'à présent qui sont transformés en SCI classiques lors de mutation des associés. Ce fut un sujet important du débat entre nous.

Sur les choses qui restent à faire, une des premières est la question de la garantie « permettant de disposer des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble dont la nature et les modalités sont définies par un décret en Conseil d'Etat ». La loi est au carrefour de plusieurs demandes : habitants et collectivités qui veulent sécuriser le processus. Gros défi à venir, car la caractérisation de la garantie n'est pas encore bien « calée ».

Au-delà de la loi, on sent que le mouvement est fort. Il faut donc des points de rencontre par la suite pour croître davantage : organisation de rencontres pour échanger et partager entre les acteurs. L'Union Sociale de l'Habitat et le réseau des collectivités sont volontaires sur ce sujet. Les associations attendent la continuité du dialogue avec le Ministère du Logement sur la rédaction des décrets.

Pierre ZIMMERMANN,

représentant du Réseau national des collectivités pour l'Habitat Participatif.

Comment les collectivités vont-elles intégrer l'Habitat Participatif dans les politiques publiques locales ?

Alain JUNG, adjoint au Maire de Strasbourg, indisponible ce jour, m'a prié de le représenter.

Il est peut-être encore tôt pour le dire. Il y a eu des élections municipales récentes et la majeure partie des membres du réseau est en train de se recomposer. Les équipes précédentes ont créé une culture commune autour de l'Habitat Participatif pour intégrer les politiques publiques. Cette question est maintenant débattue avec de nouveaux élus. Il faut donc réex-

pliquer ce qu'est l'Habitat Participatif. Les choses vont dans le bon sens, mais sur les territoires, il faut réexpliquer aux nouvelles équipes.

Les premiers contacts avec les nouveaux élus montrent que 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 qu'il y a deux choses intéressantes : l'Habitat Participatif intègre des points d'attribution importants, mais surtout l'Habitat Participatif restera petit face à tous les enjeux des élus. Il faut garder ça en tête.

Néanmoins, les périodes de début de mandat et la loi ALUR peuvent-être une opportunité d'innovations. Il semble plus opportun d'entamer ça en début plutôt qu'en fin de mandat. Sur la façon d'intégrer l'Habitat Participatif dans les politiques publiques : selon les champs de compétences des collectivités investies, elles n'interviendront pas au même niveau. On peut trouver des collectivités qui ont lancé des appels à projets ; on peut trouver des appels à manifestation d'intérêt qui propose de réunir des gens, de la réservation de foncier en dents creuses dans les collectivités de petite taille où un groupe frappe à la porte pour un terrain.

Également, il y a des demandes citoyennes concernant la question des réhabilitations. Il y a un véritable enjeu concernant des projets en réhabilitation. De même, les projets de logements sociaux en Habitat Participatif retiennent l'intérêt des collectivités. Nous aurons probablement un coup de pouce sur ce point dans les années à venir. Beaucoup de projets concernent des seniors également.

Au niveau des régions, par exemple en PACA, des réseaux s'organisent et se rencontrent pour créer des synergies. À Strasbourg, des dynamiques locales fédérées où les acteurs sont très intégrés. Ces exemples montrent l'intégration de

l'Habitat Participatif dans les collectivités publiques.

Jean-François OCHIN,

directeur du développement de la SA d'HLM « Notre Logis » et de la coopérative d'HLM « Notre Foyer » à Halluin dans le Nord, très impliqué dans le projet du groupe les «Toit Moi Nous » à Villeneuve d'Ascq, représentant mandaté par l'Union Sociale de l'Habitat (réunissant l'ensemble des organismes HLM).

Comment le monde HLM perçoit-il l'Habitat Participatif et souhaite-t-il s'y impliquer ?

Quelles sont les contraintes des bailleurs sociaux que les groupes d'habitants doivent comprendre et accepter ?

J'ai échangé avec Vincent LOURIER, directeur de la Fédération des Coop HLM, que beaucoup d'entre vous connaissent, en vue de participer à cette table ronde.

Il y a principalement deux écueils : La capacité des organismes HLM à répondre aux demandes des habitants et les contraintes des bailleurs sociaux qui ne sont pas toujours bien comprises par les groupes d'habitants. L'intérêt du monde HLM pour 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 réduction des coûts de gestion.

L'implication avec les ToitMoiNous présente l'intérêt des besoins des seniors qui est l'une des préoccupations des bailleurs. L'Habitat Participatif est une des réponses qui, même s'il n'est pas aisément reproductible, présente beaucoup d'intérêt.

La question de la solidarité et du partage est également très présente. Et dans cette période, on en a besoin. Les exemples qu'on mène démontrent ça. Le gros sujet va être l'intégration des logements loca-

La concertation et le mieux-vivre ensemble peuvent conduire à expérimenter des formes de mixité sociale

Le calendrier actuel est de faire paraître, pour la fin de l'année, les 3 ou 4 décrets sur l'habitat participatif

tifs qui fait débat avec le groupe. La loi ALUR ne va pas changer les règles d'attribution des logements et il faudra de la volonté et de l'imagination. La loi ALUR permet néanmoins d'apporter quelques réponses par la référence à une charte entre partenaires locaux. C'est pour ça que Notre Logis s'est associé avec le groupe, notamment pour les logements locatifs. Notre Logis et le monde HLM en général sont très intéressés par l'émergence des projets d'Habitat Participatif.

Philippe MAZENC,
sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs à la Direction de l'habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), Ministère du Logement.

Quelle est l'organisation du travail et de la concertation pour l'écriture des décrets d'application de loi ALUR ?

Concernant la concertation engagée, le ministère n'avait rien écrit avant la concertation. C'était une feuille blanche. La première des choses était d'entendre les demandes et les canaliser par l'intermédiaire des 4 ateliers. Après conformation aux règles de droit, cela a pu se concrétiser.

Il y a néanmoins eu quelques coquilles après le travail parlementaire, par exemple, 1500 amendements en commission des affaires économiques en juillet 2013. La loi est maintenant promulguée et le retour est en train de se faire. Quand on est impliqué dans la rédaction d'un texte, on perd parfois le regard extérieur que l'on doit avoir.

Je suis allé à un colloque il y a un mois sur les aspects du projet de la loi ALUR durant lequel l'Habitat Participatif était au programme. L'intervenant disait que la loi était une boîte à outils pour l'Habitat Participatif. Deux façons de voir ça : un bazar ou alors, adopter un certain nombre de mesures grâce auxquelles les gens peuvent trouver une solution. C'était notre volonté, cette notion d'outils opérationnels. J'ai lu, avant de venir, l'étude d'impact du

projet de loi. Cette étude d'impact 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. C'était donc le classique tripptyque : régulation/innovation/protection. C'est particulièrement vrai pour les sociétés d'Habitat Participatif.

Concrètement, ce qui nous attend maintenant, on n'a pas tout dit dans le texte adopté. Des gros dossiers nous attendent : 200 occurrences de décrets dans le projet de loi, 16 occurrences pour l'Habitat Participatif soit 3 à 4 décrets parfois difficiles à rédiger. Le débat parlementaire a introduit la notion de « parts sociales en industrie » correspondant à un apport travail souscrit par le coopérateur. Cela pose le problème du risque de travail dissimulé, etc. Comme il n'y a encore aucun décret sur le sujet, nous avons pris contact avec le Ministère du Travail qui souhaite travailler avec nous sur ce sujet.

Pour la garantie financière, nous avons fait passer l'ordonnance sur la garantie VEFA (vente en parfait achèvement). C'est une logique intrinsèque de protection. On a insisté alors sur la garantie extrinsèque pour une logique de protection. Elle est essentielle pour éviter des situations catastrophiques. Il faut donc créer cette garantie et créer un marché, car il y a une notion du coût et la question également d'intérêt porté par les établissements d'assurance sur ce type de projets. Nous réfléchissons actuellement à plusieurs pistes : on part sur un système de caution pour les gens qui sont dans la démarche et un système d'assurance pour sécuriser les établissements bancaires. Cela fera évidemment partie de la concertation que l'on va engager. Les premières semaines et premiers mois après la loi ALUR sont consacrés à la rédaction de décrets qui modifient la loi de 1989 (NDR : sur les rapports entre propriétaires et locataires) qui mobilise beaucoup actuellement. Le calendrier actuel est de faire paraître,

pour la fin de l'année, les 3 ou 4 décrets sur l'Habitat Participatif. Nous étions partis sur un calendrier de concertation qui débiterait fin octobre avec la possibilité de commencer cela avant. Les décrets ne sont pas tout non plus, il y a un certain nombre de sujets également qui ne seront pas pris en charge par l'État, mais plutôt au niveau local. Nous avons eu des précontentieux à l'échelle européenne l'an dernier et c'est pourquoi nous avons tenu à ce que les logements donnés en jouissance aux organismes de ces logements sociaux soient proportionnels à la part générale de ces organismes dans la société.

Évidemment, on peut aboutir à des situations où un organisme HLM se voit récupérer 6,2 logements. Que fait-on ? Dans ce cas, c'est l'État local qui tranche grâce à ses élus. Idem, sur l'attribution des logements sociaux, il a fallu concilier le hasard des attributions avec une démarche participative spécifique, en trouvant des compromis. La discussion locale aura son importance.

Nous sommes en ordre de bataille pour entamer la concertation en octobre et notre état d'esprit n'a pas changé.

Audrey LINKENHELD :

Le fait d'avoir une loi sécurise des choses imprécises avant et donne un a priori positif dans l'interprétation des choses. Il faut prendre en compte les situations locales. En tout cas, le fait d'avoir légiféré permet d'avoir une lecture ouverte sur le sujet contrairement à avant, quand l'Habitat Participatif faisait l'objet d'une lecture fermée par certains acteurs. Cela fait partie des apports concrets de cette loi.

Réactions et questions :



PHOTO ETIENNE BESCOND

Stefan SINGER,
porte-parole du réseau des accompagnateurs professionnels de l'Habitat Participatif

Stefan Singer

Pour les professionnels, le plus important est la reconnaissance de l'Habitat Participatif. Cela rend les choses plus aisées dans la négociation avec les collectivités et les professionnels. Ce sont les termes également qui sont bien choisis : « les habitants s'associent ». C'est là, la plus grande innovation dans cette loi. Cette association qui est un acte volontariste, libre, donne une nouvelle capacité d'agir collectivement. Elle crée des acteurs qui peuvent entrer dans le domaine de la conception de logement. Ce qui rompt avec l'habitant qui est un simple consommateur, condamné à acheter ce qu'on lui propose. Aussi, l'exigence pour les citoyens de s'engager dans cette association. Il y a l'objet social qui doit être formulé et qui engage chaque membre du groupe. Cela est très important en termes d'engagement dans la durée.

Quelques points qui nous tiennent à cœur : reproduire ce que nous avons fait durant la concertation à savoir discuter pour remplir cette page blanche. Ce qui

les habitants s'associent : c'est là, la plus grande innovation dans cette loi

nous a satisfaits et laissés optimistes sur l'action de l'État. Nous avons madame la Ministre comme interlocutrice. La proposition est de monter un comité de pilotage avec tous ces acteurs-là, qui se réunirait tous les six mois ou plus souvent si nécessaire. Nous l'avons fait avec la DCI. Mais créer cet organe semble important pour développer ensemble l'Habitat Participatif.

Le second, stimuler les centres de ressources pour les politiques publiques nationales. Des associations montées en Coordination devraient disposer de ressources autant sur le plan national que régional. Ce sont ces initiatives structurantes qui sont aussi essentielles. Créer une passerelle avec la loi sur l'ESS (Economie Sociale et Solidaire) sur les aspects financiers. Enfin, soutenir le Réseau des Acteurs Professionnels pour constituer un référentiel des métiers et être mieux reconnu.

Martine LEHERPEUR,
représentante de la Mairie de Bordeaux

Il a été évoqué durant la concertation de la loi, un risque de récupération du mouvement par des investisseurs privés. Qu'en pensez-vous ?

Audrey LINKENHELD : Tout au long du processus de la loi, j'ai fait une centaine d'auditions. Je n'ai jamais eu l'impression d'être confrontée quelque lobby que ce soit, excepté les sollicitations bienveillantes des associations comme HABICOOP et le Réseau des Associations. Aucun lobby n'a essayé de nous encourager ou de nous décourager sur quoi que ce soit. Localement, je ne constate pas de dévoiements de la notion à Lille. Mais le cas est peut-être particulier puisque nous avons lancé deux appels à projets déjà dont l'un en fin de mandat (ce n'est donc pas forcément des mauvaises conditions pour ça). Je redis, encore une fois, que notre objectif partagé par la Ministre et par les parlementaires est de donner une définition à l'Habitat Participatif ainsi

qu'une définition ouverte et correspondante aux principes généraux en matière d'habitat. Si on a choisi l'appellation « Habitat Participatif », c'est parce qu'il regroupe toutes les formes (coopératif, groupé, etc.), ce qui permet de faire le choix par la suite. Du coup, il n'est pas anormal que certains tentent d'utiliser ce terme générique, mais une fois qu'on a décidé de se lancer dans une société d'Habitat Participatif, les promoteurs devront respecter la loi. Moi, je ne demande pas mieux que tous les bailleurs sociaux souhaitent s'investir là-dedans... et pourquoi pas les promoteurs publics et privés également. Ce sera la réussite de la loi pour moi, quand tous les acteurs se lanceront sans forcément avoir pratiqué cela avant.

Pierre ZIMMERMANN : Pour poursuivre ce que disait Audrey Linkenheld, si risque de récupération il y a, cela peut être un bon point, car cela veut dire que c'est une bonne idée. Après, il ne s'agit pas de vendre du participatif ici et là si ce n'en est pas, on est d'accord. Il faut être vigilant. C'est peut-être aussi le rôle de l'Habitat Participatif qui arrive dans un paysage avec des acteurs figés doublés de demandes citoyennes nouvelles. L'Habitat Participatif vient ici réinterroger les acteurs et leurs pratiques avec des idées nouvelles et s'il peut permettre à certains promoteurs d'aller un peu plus loin, pourquoi pas, c'est que ça peut bénéficier à d'autres par irrigation.

François DESRUES : Pour l'anecdote, Bouygues immobilier nous a contactés pour avoir des images d'Habitat Participatif, car pour les promoteurs, c'est un peu l'image de l'habitat idéal... Les gens sourient... Si on montre ça aux gens qui veulent acheter, c'est porteur. Ça crée une attractivité. Mais avant que ce ne soit repris, il faut que ça se démocratise, en dehors de nos cercles. Il faut que des gens qui n'en ont pas entendu parler rentrent dans les processus. Et ça suppose une diversité de montages possibles. Tout le monde n'a pas envie de bricoler son

projet en autopromotion artisanale à 5 dans une cuisine. Mais je ne crains pas une récupération... les associations sont vigilantes là-dessus. Par contre, la démocratisation passe par la multiplication du nombre d'acteurs.

Jean-François OCHIN : J'enfonce le clou. Par exemple, on a à Halluin un projet avec une mixité de statut d'occupation et on s'est inspiré de ce que les groupes d'habitats participatifs font avec une co-conception bien en amont avec les futurs habitants qui ont participé à la rédaction d'une charte. C'est en quelque sorte de l'Habitat Participatif officiel. Mais bon, ça montre que l'Habitat Participatif peut apporter beaucoup par ses idées à d'autres acteurs plus traditionnels de l'habitat.

Christine CHARNAY-HEITZLER,
chef de projet - du PACT - des Bouches-du-Rhône, accompagne le projet « Les Abeilles » à Marseille.

L'Habitat Participatif pour les bailleurs sociaux, est une aventure humaine avant tout, ce n'est pas nous qui initiions 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. J'aurais souhaité aujourd'hui, entendre parler des processus et de ce que ça signifie en termes de mutation. La vie d'un groupe suppose des étapes et, aujourd'hui, pour les professionnels que nous sommes, le défi est de les aider à concrétiser ce projet fantasmé, soutenu par les habitants. Ce n'est pas très simple aujourd'hui, j'exprime mes remerciements à la région PACA de soutenir les acteurs de terrain.

Colette CHARRIAU,
conseillère régionale PACA

Nous avons lancé l'idée de l'Habitat Participatif dès le début du mandat, mais il a fallu 2 ans pour s'emparer

de la question, voir ce qu'il se passait à l'étranger et se dire « on y va ». Concernant la loi ALUR, elle légitime nos actions. Mais on s'est interrogé sur ce que ça fera évoluer dans un territoire en grand déficit de logement social. Maintenant que la loi ALUR est actée, comment va-t-elle accompagner le processus de démocratisation de l'Habitat Participatif ? Comment va-t-elle en assurer la promotion afin que les collectivités s'en emparent ? La région PACA a très peu de collectifs d'habitants ; c'est pourquoi il faut un le soutien des collectivités. Le projet d'accueillir les rencontres nationales de 2015 en PACA nous aidera à promouvoir cela dans nos territoires. Globalement, il y a encore un manque de soutien local des élus.

Audrey LINKENHELD : La loi ALUR est le début de l'aventure et l'aboutissement d'une réflexion préalable. Les élus ont souhaité se saisir 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, mais pas forcément. À Lille, il y avait peu ou pas de groupes d'habitants constitués. C'est pour ça qu'on avait besoin des collectivités, afin qu'ils facilitent les choses et pour faciliter la construction des groupes d'habitants. À Lille, les habitants qui travaillent ne se connaissent pas forcément au départ. Donc le point de départ n'est pas la loi ALUR, mais bien le processus social et citoyen engagé par les habitants. À travers cette idée de l'Habitat Participatif, on veut transformer tout le reste, les pratiques des acteurs afin qu'ils s'intéressent aux usages réels des habitants, locataires ou propriétaires. En tout cas, quand j'ai été élue au logement en 2008, ça m'a stupéfaite, j'avais l'impression de mieux connaître le client que le bailleur ou le promoteur privé. De mieux me poser les questions sur les écueils du logement. Avec cette loi

L'habitat participatif pour les bailleurs sociaux, est une aventure humaine avant tout

il y a un projet qui vient d'être présenté sur l'adaptation de notre société au vieillissement

ALUR, c'est une vision de la citoyenneté qu'on a partagée avec Cécile DUFLOT et qu'on partage, je pense, aujourd'hui, avec Sylvia PINEL. Le boulot d'un rapporteur ne s'arrête pas quand la loi est promulguée. Après 6 mois, il doit faire le rapport d'application de cette loi. En tant que rapporteuse, j'ai déjà eu des contacts avec Sylvia PINEL et je lui ai exprimé le besoin de poursuivre la volonté de DUFLOT. On a besoin de sentir que le changement de Ministre n'amène pas de changement d'intérêts politiques. Et ça n'a pas changé. On a vu les décrets ensemble. Après, je comprends tout à fait que la ministre s'intéresse d'abord à l'encadrement des loyers, par exemple. En tout cas, la volonté politique est toujours là. Et il faut faire connaître la loi ALUR, dans son ensemble aux élus, afin qu'ils s'en saisissent. On a tous eu des doutes d'enchaîner deux lois sur le logement, mais rétrospectivement quand je vois les bouleversements liés aux élections municipales récentes, je suis satisfaite qu'on ait légiféré avant sur la loi SRU - les seuils de logements sociaux obligatoires - et sur l'encadrement des loyers. Donc, sur l'Habitat Participatif, les habitants peuvent y aller, rassurés. De manière générale, on a entendu des rumeurs. Là, il y a une tentative de lobbying claire et nette suite au changement de ministre et de premier ministre. Pour en parler avec les uns et les autres, je suis franchement rassurée. Il y a un sujet fragile, c'est celui de la garantie universelle de logement, mais c'était déjà fragile avant, ça ne change pas. Sur les autres sujets, je n'ai pas le sentiment d'observer de déviance. Tout cela se fera. Le fait que cela s'appliquera d'abord à la région parisienne puis aux autres, c'était déjà le cas avec Cécile DUFLOT et c'est la question de la création des observatoires des loyers. Soyez rassurés sur le fait que les parlementaires suivent ça de près... on peut tranquillement annoncer sur le sujet. J'en profite, sur la question des seniors, il y a un projet qui vient d'être présenté sur l'adaptation de notre société au vieillissement, il y a un volet logement sur le vieillissement et si certains d'entre

vous veulent s'impliquer, je suis à votre disposition pour en discuter. C'est maintenant que ça se joue, au mois de juillet. Si les ToitMoiNous ou d'autres veulent s'investir là-dessus, c'est maintenant.

Philippe MAZENC : Pour répondre aux questions, peut-être revenir sur ce qui m'a frappé, quand je suis arrivé dans la concertation, l'Habitat Participatif était totalement inconnu pour moi. Ce qui m'a frappé, c'est l'application des élus des collectivités qui se sont fortement investis dans la concertation. Sur la communication autour de la loi ALUR, mon chef a une expression « un Service Après-Vote »... Cette loi a plusieurs volets qui ne concernent pas seulement l'Habitat Participatif, mais concerne des collaborations avec d'autres ministères comme le travail. Afin, justement, d'expliquer aux élus, au grand public, les dispositions de la loi ALUR. Il y aura un volet internet. L'intranet du ministère prolongera la formation aux services déconcentrés de l'État pour leur expliquer les gros points de la loi ALUR. Ça passera par le site internet du ministère et des fiches, en collaboration avec l'ANIL, à destination des collectivités afin de leur expliquer les choses.

Pascal LANSELLE,
accompagnateur professionnel

Par rapport à l'Europe, il y a des choses à tirer des pays européens comme le montrent beaucoup de travaux de chercheurs. Est-ce qu'il n'y a pas des chercheurs qui pourraient être associés à la concertation ? Cela pourrait permettre d'approfondir certaines questions comme le logement public à l'étranger et la manière dont les choses se composent dans ces pays.

Sylvie RABIE,
Hespère21, Paris

On est accroché à la notion de non-spéculation abordée rapidement. J'aimerais insister là-dessus. Au-

jourd'hui, beaucoup de gens achètent un logement comme un produit d'investissement, de spéculation. On n'est pas obligé de laisser faire ça, il y a la bourse pour ça. Ça fait partie de la volonté des décisions politiques et c'est pour ça qu'on souhaite que la lutte contre la spéculation soit possible.

Alain BOULANGER,
*président fédération FALC
et administrateur OPH*

Partie prenante de la loi ALUR. Renforcement de la position sur les définitions. Il y a des choses à revoir. En ce qui concerne la façon dont les OPH envisagent la participation et la mise en œuvre du lien social, il y a de nombreuses limites. Mon OPH a mis en place des propositions en mettant en place des conseils de résidents par exemple. L'Habitat Participatif et, en l'occurrence, les coopératives d'habitants sont une troisième voie de l'habitat. C'est très clair pour nous et ça fait longtemps que l'on réfléchit là-dessus. Nous avons fait des propositions à l'OPH, qui n'ont jamais abouti, justement, à cause des limites de fonctionnement avant la loi.

Martine SCRIVE,
Coordination nationale

Deux questions : la première sur la participation citoyenne : comment certains acteurs des collectivités envisagent peut-être la participation citoyenne dans l'aménagement urbain ? Seconde question, concernant l'élaboration des décrets : après avoir participé aux ateliers de concertation préparatoires à la loi, envisagez-vous de mettre en place un atelier de concertation avec nous pour les décrets ?

Régis VERLEY,
président du groupe ToitMoiNous

Madame LINKENHELD nous invite à participer au débat sur la question du vieillissement et nous l'ac-



PHOTO ETIENNE BESCONID

ceptons puisqu'on souhaite de la mixité générationnelle et pas simplement caser les vieux quelque part. Elle a insisté sur le fait que l'Habitat Participatif devait respecter les règles préétablies. Sur notre expérience, il nous apparaît que les règles de l'Habitat Participatif et les règles du logement traditionnel rendent les choses impossibles. Il y a les règles des plafonds de ressources, de quotas, qui sont très difficiles à concilier. Une réflexion devrait être menée là-dessus également.

Paul LACOSTE,
association Relier

Sur la question de l'habitat démontable et mobile (yourtes) : le développement des habitats coopératifs en logement mobile exprime une forte demande de citoyens.

Audrey LINKENHELD : Pas de réponse sur les yourtes même si je suis rapporteuse sur ce sujet-là également. Des potentiels peuvent être développés et j'ai passé beaucoup de temps à convaincre sur la nécessité de légiférer là-dessus. Plus sérieusement, les interventions invitent à refaire le fil. On a vu (les réseaux, la coor-

Régis Verley

On n'achète pas un logement comme une bagnole. Je partage cette manière de voir les choses

dination, etc.) se mobiliser, on a eu beaucoup de débats et les questions illustrent l'investissement des élus : les questions philosophiques, de valeurs, qu'on a voulu encourager. En même temps, quand on s'intéresse à une loi et ses déclinaisons, on n'est pas là pour refaire le débat sur la politique de l'habitat ou l'aménagement urbain ou encore la participation habitante. Ce n'est pas que l'on n'y tient pas, mais il ne faut pas tout mélanger. On a eu ces questions-là très souvent, mais la définition de l'Habitat Participatif est un aspect, parmi d'autres. Sur la question des participations habitantes, tout ne se résume pas à des questions d'Habitat Participatif. Il ne faut pas tout mélanger.

Le débat est plus derrière nous sur ces questions-là. Sur la spéculation, je suis attaché à la non-spéculation, je ne suis pas une fan des régimes de défiscalisation (cf. Duflot et la défiscalisation). On n'est pas là pour encourager l'investissement locatif par tous les moyens. Ce qu'on encourage à faire comprendre c'est que ce n'est pas qu'un investissement financier et qu'il y a surtout des hommes et des femmes dedans. On n'achète pas un logement comme une bagnole. Je partage cette manière de voir les choses. Mais il faut aussi avoir à l'esprit que dans la vie, il peut y avoir des accidents et des changements, on n'est pas là pour faire du blé, ni non plus pour se retrouver dans un blocage vis-à-vis de notre situation.

Par exemple, si un habitant veut sortir, il doit pouvoir le faire sans se mettre en difficulté financière. C'est pourquoi je suis resté souple sur la question financière et aussi pour ça que j'ai soutenu Duflot sur la question de la garantie financière, car certains problèmes peuvent facilement survenir. Pour ce qui est du Community Land Trust et du bail emphytéotique, je me suis beaucoup investie sur le sujet et j'ai déposé l'amendement sur les offices fonciers et solidaires. On pourra avoir ces discussions-là et je serai toujours au rendez-vous sur ces thèmes.

Sur la question de la troisième voie pour le logement, je suis d'accord là-dessus bien qu'il faille renforcer et améliorer celles qui existent. Quant à l'Europe, le réseau a toujours eu un œil sur ce qui se passe de l'autre côté de la frontière comme en Allemagne. Des chercheurs ont été associés là-dessus... il faut néanmoins avoir à l'esprit que nos marchés fonctionnent de façon très distincte. On a essayé de s'inspirer des Allemands, mais de façon lointaine. Les marchés fonctionnent trop différemment et ce qui fonctionne là-bas ne fonctionne pas forcément ici. Mais on est ouvert là-dessus et nous sommes là pour vos suggestions.

Sur les Offices, on a tous des expériences différentes. Nous, dans les deux projets qui avancent à Lille, on a deux offices parties prenantes (communautaire et départemental). Ce n'est pas toujours simple, mais ils sont là. Il faut garder à l'esprit que l'Habitat Participatif, doit, autant que faire se peut, être mixte. Je plaide à fond sur ce point. Je sais que ce n'est pas toujours possible, mais il faut de tout. On se fixe des objectifs de mixité et on essaie de faire cela à l'échelle de l'immeuble quand on peut. L'Habitat Participatif doit obéir aux mêmes règles que les autres. Après je suis consciente des contraintes urbaines. Je ne choisis pas entre les deux camps, mais notre ligne de conduite est celle de nos règles générales : encourager l'Habitat Participatif, mais les deux doivent fonctionner ensemble, ce n'est pas l'un plus l'autre. S'il faut booster les organismes Hlm, on est là pour ça, mais, là aussi, il faut être ouvert. J'ai déjà dit, à la fédération des coop, que j'ai beaucoup apprécié leur participation à la loi ALUR, mais il ne faut pas donner le sentiment que la partie HLM de l'Habitat Participatif se résume à la fédération des coop HLM, car, jamais on n'aura les offices dans ce cas. L'Habitat Participatif rassemble toutes les chapelles, mais pas qu'une seule. Sinon on parlera toujours à ceux qui sont volontaires en passant à côté de la diffusion du message de façon plus large.

Philippe MAZENC : concernant les yourtes, on est dessus, le sujet est tout à fait distinct au moment de la loi. Il faut voir si on peut le rapprocher de l'Habitat Participatif. Sur la concertation, on va organiser ça à partir d'octobre. Sur le format, on ne sait pas encore, on n'est pas dogmatique. Je pense que parmi les sujets, il y aura la question de la garantie financière, mais il ne faut pas qu'on soit cinquante autour de la table pour en discuter non plus, pour des raisons pratiques. Sur les règles difficiles à concilier, effectivement, c'est sûr que les différentes règles sont difficilement conciliables et il n'y a pas de solutions clef en main. Je pense que certaines situations peuvent être résolues au plan local. Maintenant, il faut essayer de concilier les deux et je pense que c'est par une approche pragmatique que l'on pourra faire ça. Autour des chercheurs, on a pas mal de contributions des chercheurs... par exemple, Bertrand REYDELLET est intervenu tout à l'heure... les centres d'études s'intéressent à la question. La concertation est très large sur ce sujet.

PAUSE REPAS

Deuxième appel à projets d'Habitat Participatif de la Ville de LILLE

Présentation succincte par **Stanislas DENDIEVEL**, adjoint au Maire chargé de l'habitat.

Cet appel à projets s'inscrit dans un projet municipal du logement solidaire et durable par tous et pour tous. La Ville de Lille est cofondatrice du Réseau des villes pour l'Habitat Participatif. Nous avons le souci d'une implication de l'Habitat Participatif dans le quartier : un des groupes lauréat du premier appel à projet souhaite ouvrir une

« conciergerie » pour rendre des services de voisinage.

L'Habitat Participatif peut avoir un impact sur l'ensemble de la chaîne de production du logement. Nous souhaitons une diffusion des pratiques participative chez les bailleurs sociaux et la promotion privée. Le recours au bailleur social permet de mixer de l'accession sociale et du locatif.

Le premier appel à projets, en 2011, a donné lieu à l'attribution de deux terrains dans le quartier des Bois Blancs sur les cinq proposés. Le terrain de Lille-Sud est à l'étude avec le groupe VILLOGIA pour un collectif locatif.

Le second appel à projets, en 2013, porte sur six terrains, de tailles et de localisations différentes. La procédure est en plusieurs temps :

- **premier temps** de connaissances mutuelles de personnes isolées pour faciliter la constitution de groupes,
- **deuxième temps** d'ateliers thématiques avec le concours du CAUE (Conseil Architecture Urbanisme et Environnement)s, des services de la ville, de notaires lillois pour finaliser l'avant-projet,
- **troisième temps** du choix des projets par un jury,
- **quatrième temps** d'accompagnement des projets jusqu'au permis de construire.

Lors de la candidature, il n'est pas demandé un projet architectural. Quand les candidatures sont retenues nous précisons le calendrier. Nous identifions rapidement les difficultés et organisons des ateliers spécifiques selon les besoins. Nous favorisons les échanges d'expériences entre les groupes.

L'engouement est réel pour s'informer, se renseigner : 140 personnes identifiées pour le premier appel à projets mais le passage à l'acte reste difficile puisque seulement deux groupes se sont constitués.

L'Habitat Participatif peut avoir un impact sur l'ensemble de la chaîne de production du logement

Nos valeurs reposent sur le vivre ensemble en favorisant la création de lien social et le développement de la solidarité intergénérationnelle

Témoignage du groupe « Les Voisins du Quai, mais pas à l'Ouest » par Sophie VANDENDORPE et Junie BEAUJEAN

Le projet concerne 10 logements sur un terrain de 723 m², situé quai de l'Ouest, au bord de la Deûle. D'où la pointe d'humour dans notre appellation. Nous sommes actuellement 8 foyers ; nous en cherchons deux autres. Les logements vont du T2 au T4 plus un logement de solidarité qui sera géré par une association externe pour une location à une personne âgée, ou handicapée, ou personne en recherche d'insertion. Les espaces partagés sont un salon commun, une chambre d'amis et un jardin de 350 m².

Nos valeurs qui fondent le projet reposent sur le vivre ensemble en favorisant la création de lien social et le développement de la solidarité intergénérationnelle.

Les principales étapes ont été : Dès février 2012, organisation du fonctionnement du groupe et élaboration du dossier de candidature avec l'aide d'un accompagnateur. Étude de capacité pour le terrain, choix de l'architecte suite à des entretiens préparés selon des critères définis collectivement.

Ce qui reste à faire : mieux équilibrer le budget, finaliser le montage juridique, financer les espaces partagés et rechercher des subventions.



PHOTO ETIENNE BESCOND

Sophie Vandendorpe
et Junie Beaujan

Témoignage de Régis VERLEY des ToitMoiNous ou comment transformer une idée simple en un projet compliqué ?

À l'origine des personnes âgées réfléchissent à des alternatives à la Maison de retraite. Ils ne souhaitent pas vieillir entre vieux. Notre projet est à la fois intergénérationnel et comportera du locatif et de l'accession sociale à la propriété avec le concours de la SA HLM Notre Logis d'Halluin.

Nous avons l'engagement de la commune de nous vendre le terrain de 3000 m² à Villeneuve d'Ascq mais les difficultés sont nombreuses :

- **première difficulté** : les règles du plan local de l'habitat de la communauté urbaine nous impose un minimum de 30% de logements sociaux ;
- **deuxième difficulté** : combiner cette règle avec les différentes catégories de revenus pour aboutir à construire 21 logements dont 15 logements sociaux, répartis en trois tiers : locatif social, location-accession et « Vente en par-

fait achèvement » (VEFA).

- **troisième difficulté** : préserver l'unité du groupe alors que certains ménages retraités deviennent imposables par la dernière loi de finances alors qu'ils ne l'étaient pas auparavant.

Les questions qui restent à régler :

- **recherche de trois ménages** éligibles en logement social,
- **quel fonctionnement** du groupe avec des personnes locataires ?
- **accueillir ceux qui dépassent** le plafond de revenus,
- **finaliser le choix** du statut de la société immobilière en intégrant les personnes physiques et morales (bailleur social).

Mélanie HUGUET,

chargée de mission au Parc Naturel de la Côte d'Opale, informe l'assistance d'un appel à projets auprès des habitants et des Maires des communes du parc pour limiter l'étalement des constructions d'habitation. Une vingtaine de ménages se sont déclarés intéressés par la démarche. Ils se situent près de Saint Omer et dans le boulonnais. EHG Nord Pas de Calais apporte son soutien à cette initiative.

TROIS ATELIERS ÉTAIENT ORGANISÉS SIMULTANÉMENT DURANT DEUX HEURES, EN VOICI LE COMPTE-RENDU

L'ATELIER AUTOPROMOTION et ATTRIBUTION

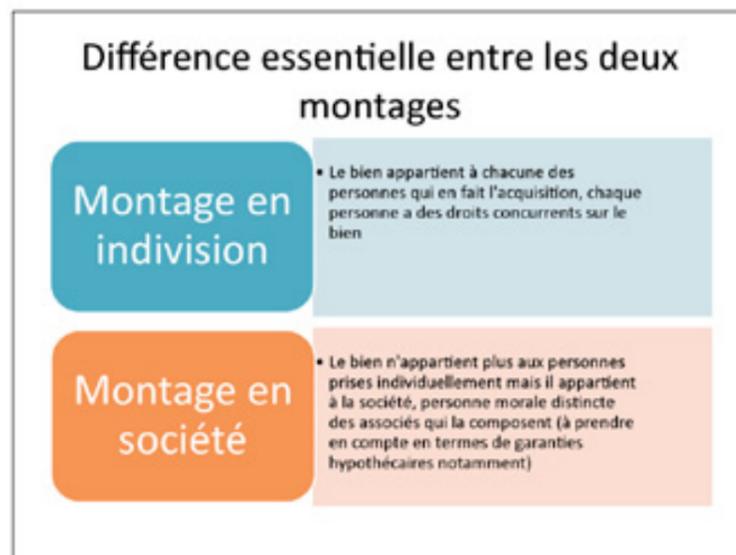
Atelier animé par François Desrués
(Eco-Quartier-Strasbourg)
26 participants.

Atelier sur les montages juridiques et financiers fondés sur l'expérience de strasbourgeois avec des expériences personnelles et / ou professionnelles. Comment les sociétés d'autopromotion peuvent perdurer dans le temps, c'est l'une des questions qui sera abordée. Sur les démarches strasbourgeoises, un film a été réalisé, **1+1=3**, ça peut être intéressant pour initier un débat local avec un groupe qui démarre... Commande possible sur le site : <http://www.ecoquartier-strasbourg.net> Promotion du film et d'un guide pratique de l'autopromotion, méthodologie, nouvelle version prévue fin 2014 avec les éléments de la loi ALUR.

Cet atelier a bénéficié de la présence de deux juristes : Sophie BARTH (responsable juridique dans une société d'aménagement, la SERS) et Bertrand BIEHLER (membre du RAHP).

L'atelier a commencé par le rappel des montages juridiques qui existent déjà et qui ne sont pas supprimés par la loi ALUR. Avantages et inconvénients de ces sociétés par rapport aux nouvelles formes ?

D'abord, la question de l'**indivision**, car ce n'est pas quelque chose de conseillé. Pour acheter ensemble, le montage en société n'est pas obligatoire. Montage en indivision est un montage primaire.



En indivision, le bien appartient à chacun alors qu'en montage de société, on crée une personne morale qui est la société, maître d'ouvrage. L'indivision ne nécessite pas de nombre de personnes minimum puisque les personnes sont propriétaires au même titre. Toutefois, l'indivision est un régime qui est censé être provisoire, elle n'est pas conçue pour perdurer sur le long terme. On peut sortir de l'indivision sans grande difficulté.

Les montages en société utilisables actuellement : aujourd'hui, dans le code de la construction, on a le choix entre les sociétés préexistantes et deux sociétés en plus. Mais ces deux dernières ne peuvent être juridiquement constituées, car on attend encore les décrets d'application qui devraient être publiés pour la fin d'année. On avait donc la **société d'attribution** et la **société civile coopérative de construction** (différente de la coopérative d'habitants de la loi ALUR). La Société Civile Coopérative de Construction (SCCC) vise avant tout les habitants souhaitant être propriétaires alors que les Sociétés Coopératives d'Habitants sont basées sur un système de jouissance. On paie une redevance locative, mais on n'est pas réellement propriétaire du logement. Comment choisir ? Il faut déjà savoir ce qu'on veut : devenir propriétaire d'un lot qu'on pourra revendre ou est-ce qu'on souhaite rester en société en étant propriétaire des parts sociales (et non du

logement) que l'on pourra revendre par la suite.

La société d'attribution est une société qui a pour objet la construction ou l'acquisition d'immeuble en vue de la division par fraction à destination des associés, on peut la constituer sous les différentes formes prévues par la loi.

La société coopérative, on ne peut pas acheter un immeuble existant, C'est uniquement pour de la construction à usage d'habitation destiné à être vendue.

Les modalités de construction conditionnent les modalités de transfert de lots :

Si on choisit de confier un contrat de promotion à un tiers, on peut choisir entre l'attribution conforme au contrat société, comme en Société Civile Immobilière d'Attribution, (SCIA déjà existante). Quand l'immeuble est construit, on dissout la société et on devient propriétaire du logement. Si pas de contrat, la société doit conclure une vente VEFA au bénéfice de ses associés → Société coopérative.

Dans le cas de la nouvelle Société d'Autopromotion et d'Attribution, le choix doit être fait entre la pleine propriété ou la jouissance du lot. Dans une société d'attribution, on est obligé de passer par un contrat de promotion immobilière ou un « écrit équivalent » (un professionnel s'engage vis-à-vis du groupe ou on nomme quelqu'un du groupe pour assumer les responsabilités). Modalités de revente, si revente en jouissance, on vend juste les parts sociales, si on est propriétaire, le bien est soumis au régime de la copropriété.

Principales différences : pour les sociétés coopératives, le capital est toujours variable. Pour les sociétés d'attribution, il est soit fixe, soit variable. Société coopérative, pas de possibilité d'attribution en jouissance, il est possible de se passer de contrat de promotion si on opte pour un montage en VEFA (avec garan-

tie d'achèvement à fournir au démarrage des travaux si la totalité des lots n'est pas attribuée). Société d'attribution, choix entre rester en structure sociale pendant longtemps ou obtenir la propriété par dissolution, obligation de passer par un contrat immobilier ce qui peut surenchérir le prix de revient du bien, mais qui fournit des garanties (c'est le promoteur qui garantit prix définitif de l'immeuble ainsi que le délai).

Le contrat de promotion immobilière (CPI) est défini par le Code civil : « mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur immobilier s'engage à faire procéder à la construction de l'immeuble pour un prix et un délai convenu au moyen d'un contrat de maîtrise d'ouvrage ». Ce n'est pas gratuit, moyennant une rémunération convenue comprenant la gestion administrative. On reste maître d'ouvrage juridiquement, néanmoins. Le mandat donne le pouvoir d'agir pour notre compte.

Le prix du contrat en promotion immobilière inclut, principalement, le coût des travaux avec les différentes entreprises, le coût des assurances, la rémunération du promoteur. Ce prix varie beaucoup d'un professionnel à l'autre a priori. Le promoteur fournit une garantie en cas de dépassement du prix + sa garantie de constructeur (c'est l'intérêt du CPI).

Les pièces exigées pour constituer la société sont équivalente pour les deux. Il faut comprendre que l'autopromotion répond à un modèle atypique, c'est l'objet de l'atelier. La question des assurances concerne les aléas durant la construction. La responsabilité civile promotionnelle du promoteur, d'où la grosse responsabilité pour l'habitant volontaire.

Dans les nouvelles sociétés ALUR, il n'y a plus de CPI obligatoire.

Quand la société démarre, il faut :

- un état descriptif de division, les statuts attribuent un lot à chaque associé,
- un règlement de jouissance, le tout présenté à l'AG avant tout commencement

des travaux.

Répartition des parts : SCIA, part proportionnelle à la valeur du bien. SCCC, ce n'est pas aussi clair, l'AG détermine la valeur.

Des garanties sont exigées pour chaque type de société : garanties légales prises par promoteur, le maître d'ouvrage doit prendre une garantie « dommages ouvrages » pour les sinistres. En SCIA, pas de garantie financière d'achèvement à fournir. En Société coopérative, la garantie va devenir obligatoire pour tous les permis déposés après le 1^{er} janvier 2015, ce qui va surenchérir le coût du montage. Mais déjà des garanties intrinsèques : nombre d'associés au moins égal à 20 % du nombre de lots.

La loi ALUR a besoin d'avoir une jurisprudence qui permettra de la constituer. Certains questionnements doivent être posés : la définition de l'Habitat Participatif par exemple. Il faut rappeler que cette définition est dans l'en-tête de l'article 47, c'est un fondamental pour le juriste.

Le dispositif commun aux deux sociétés dans la loi (titre préliminaire) - SCH et SAA - pose des questions : le futur habitant participe à la définition et à la conception du logement. Qu'est-ce que « définir » et « construire »... les décrets devront préciser ces éléments-là pour poser des bases nettes. Cela détermine une nouvelle manière de concevoir du logement, par des sociétés « de personnes physiques ».

Problème sur les soldes versés par la société : contrat de vente entre les associés et les habitants : idée de mandat commun sous forme d'un contrat de vente (semble poser problème). Peut-être une coquille ou une volonté « cachée ». Perte d'un pouvoir de décision. L'AG est souveraine et certaines dispositions pourraient faire perdre du pouvoir, il s'agit d'être vigilant. Prestataire de services n'est pas un mandat.

Les nouveaux statuts proposés par la loi

La Loi ALUR a besoin d'avoir une jurisprudence qui permettra de la constituer

Les nouveaux statuts proposés par la loi ALUR nécessitent encore un travail d'exploration avec l'aide de notaires

ALUR nécessitent encore un travail d'exploration avec l'aide de notaires.

On exclut la garantie financière d'achèvement, mais on garantit les fonds, par exemple en rapportant les fonds avant le début de la construction pour payer les entreprises. Ou alors, mise en place d'un système où le banquier garantit le montant des parts du sociétaire. Peut-être fait avec le groupe par exemple. Cette garantie n'est demandée que pour une période très limitée, de la signature des travaux à la fin des travaux.

Pierre ZIMMERMAN : les deux groupes de la Ville de Strasbourg n'ont pas été renvoyés vers les formes de la loi ALUR, mais sur les anciennes. Il faut d'abord attendre d'avoir les décrets, faire preuve de vigilance pour que les décrets rendent tout opérationnel et ne dressent pas d'autres obstacles. On laisse le choix total des montages aux groupes en projet. À Lille, les groupes sont passés par des bailleurs (soit locatif social, soit VEFA), c'est encore une autre approche. C'est aux groupes de choisir le montage qui correspond à leurs valeurs et leur projet.

Intervention : les groupes de Lille rencontrent un problème de financement des espaces mutualisés alors que la mutualisation d'espaces est une dimension essentielle de leurs projets. Le financement des espaces communs en locatif social reste problématique.

François DESRUÉS : dans les débats sur la loi ALUR, les questions propres au logement social, étaient si complexes qu'elles ne pouvaient être abordées dans le cadre de cette loi. Et ce matin, on a entendu que la balle était renvoyée à l'échelon local. Ceci donnera certainement des sueurs froides aux responsables locaux. Néanmoins, cela peut fonctionner par exemple pour les logements sociaux à destination des personnes âgées. Des solutions sont alors trouvées pour respecter la réglementation des commissions d'attribution.

Pour les espaces mutualisés, on crée un fond citoyen pour faciliter le financement des espaces communs (cf. Cofinancions notre habitat).

La mutualisation des espaces permet de réduire les surfaces individuelles, logique vertueuse. Dans le monde HLM, il y a eu la question des 0,5 m²/logement pour les espaces communs qui était parfois utilisés par des centres sociaux. Il faut reconquérir cette idée-là. On a un problème d'identification des espaces collectifs de proximité. Il y a un problème de représentation de ces espaces. On limite donc les marges de manœuvre sur ces espaces collectifs qui souffrent d'un déficit de représentation autant dans la tête des politiques que dans celle des habitants.

Jean-Louis SEHIER : la complexité des propos des juristes est globalement non rassurante. Comment rassurer les groupes volontaires ?

LOÏC d'ECOLKOZE et **Julien** de MELTIN'POTES rendent compte de leurs projets et des obstacles qu'ils rencontrent **Ecolkose** : peu de connaissances juridiques des deux foyers qui créent une société de production pour laquelle la protection phonique doit être soignée.

Peu de connaissances juridiques, « non-sachants ». Montages juridiques similaires (futurs SAA a priori). Deux foyers et une société de production pour **Ecolkhoze** (grosse contrainte sur la production du bâtiment pour des raisons phoniques) → appel à projets de la CUS avec obligation de se positionner ou sur la SCCV ou la SCIA (montages présentés par Sophie BARTH), stade de fin des études architecturales, construction prévue pour la fin de l'été. Meltin'Potes, même appel à projets, 7 adultes, 4 enfants. Caractéristique : RDC dédié aux locaux communs.

Première question : pourquoi faut-il créer une société ? Pourquoi pas une indivision ? Il fallait sécuriser le projet, encadrer les entrées et les sorties pour

éviter que le groupe sécroule après un départ. Rassurer également les partenaires comme les banques qui sont alléguées au risque.

Que choisir ? Le choix est limité par l'appel à projets lui-même. La SCIA est ressortie assez clairement grâce à un document de comparaison d'Habicoop et une étude juridique de la Ville. La SCCV était, en plus, plus cher à l'usage. Le notaire a dit que les formes juridiques étaient très proches, le choix est plus philosophique. L'exemple Ecologis a poussé à retenir la SCIA.

De manière générale, l'indivision ne semble pas être très appréciée par les groupes d'habitants actuels, en faveur d'une attraction des SCIA. Néanmoins, de plus en plus de montages observés en SCCV. Les notaires sont progressivement en train de se tourner vers cette dernière. Le prix peut également évoluer en fonction de la forme juridique.

Aspects positifs SCIA : modèle **Ecologis** (expérience strasbourgeoise), rassurant pour les notaires.

Aspects négatifs : les banques ne connaissent pas suffisamment les SCIA (indivision, solvabilité des associés, garanties, etc.).

Le moment de la création de la société est problématique. Pas de société avant la fin des études architecturales. Problème pour sécuriser le projet et le stabiliser. La société n'étant pas créée, les banques ne débloquent pas les prêts. Il faut les statuts de la société signés pour ça. 15 000 € ont été nécessaires initialement pour lancer la société, il n'était pas possible d'emprunter plus tôt. L'association a fait fonctionner les affaires avec l'archi, etc. mais le passage d'association à société semble s'engager de façon bancaire juridiquement.

Ecolkhoze a moins joué sur l'association, mais davantage par signature individuelle : 4 décisionnaires, 4 signatures sur les contrats. Difficile de le faire avec un groupe plus grand.

Autre point négatif : manque de références et de connaissances sur le sujet (cf. V3 du guide sur l'autopromotion à venir), par exemple que la question du Contrat de Promotion Immobilière et les écrits équivalents. Cela demande un sens aigu de la débrouillardise et quelques pirouettes pour répondre aux statuts des contrats (promoteurs, rémunération, etc.). L'écrit doit être conservé par le groupe qui a le devoir de le présenter sous requête d'un juge. Les banquiers ne semblent pas avertis de tout cela, ce qui facilite les choses dans un sens.

Frais de dissolution : positionnement des notaires très varié en terme de coûts. On peut ne pas dissoudre pour ne pas payer. Cas **Meltin'Potes** : 2 % de coût du bien immobilier construit / Cas **Ecolkhoze** : 350 € de forfait plus les honoraires du notaire. Il est alors question de basculer vers SAA si la dissolution est moins onéreuse.

Il y a certaines souplesses clandestines, des ajustements pris à la marge : changement d'étage, échanges. Les Coop d'habitants ont plus de souplesse sur ces points-là. Il y a besoin d'innovation sur ce point.

De plus, les notaires ne prennent pas les mêmes références pour la question des coûts de dissolution.

Pourquoi dissoudre ? Le but est d'être propriétaire chacun son logement et passer en copropriété. C'est plus facile pour la revente et moins complexe à gérer.

Pierre-Yves JAN : on peut envisager la non-dissolution, une dizaine de groupes d'Habitat Participatif n'ont pas dissous leurs sociétés d'origine depuis 20-30 ans... C'est possible en expliquant aux entrants le fonctionnement de l'indivision des espaces communs et des parts sociales (nécessité d'être sociétaire et d'être accepté par les autres sociétaires). Ne pas dissoudre n'est pas connu par les professionnels, mais est pratiqué à la marge... L'intérêt est d'avoir un fonctionnement hybride, moins contraignant, mais clan-

L'équilibre de l'opération relève plus du "bricolage" que d'un montage classique

destin. **Anagram** est une SCCC qui fonctionne comme une société d'attribution en jouissance exclusive des espaces individuels et jouissance collective des espaces communs, par exemple. Nos associations ont besoin de banaliser et d'informer afin que les notaires et banquiers soient compréhensifs au fil des départs et des arrivées.

La loi ALUR se greffe là-dessus. La principale inquiétude concerne les garanties qui pourraient se faire à un tarif prohibitif. Le risque c'est que les banquiers incitent davantage à un statut SAA alors que c'est moins intéressant – potentiellement – que la SCIA. La possibilité de passerelle SCIA → SAA est rassurante et limite les inquiétudes. Le point positif dans la loi ALUR, c'est une loi pédagogique qui permet de faire de la communication, un écosystème se crée avec les professionnels qui commencent à être sensibilisés à ces questions. La loi ALUR impulse les dynamiques et peut soutenir la volonté de certains groupes.

François DESRUÉS : il faut trouver les bons interlocuteurs et que tout le monde s'accorde sur les outils et avoir une souplesse sur la façon dont on veut les utiliser.

L'atelier Habitat Participatif en locatif social

Préparé par Michel Broutin en collaboration avec Cécile Viallon, Louis-Marie Saglio et Philippe Gantier, introduit par Thomas Huguen avec la participation de plusieurs futurs habitants - 47 participants.

Thomas HUGUEN, architecte, membre du cabinet Archi'Ethic

Nous démarrons cet atelier en prolongeant le travail que nous avons commencé à Grenoble en novembre 2012 sur les projets d'Habitat Participatif en locatif social dans l'objectif de capitaliser les expériences et de relever les difficultés de ce type d'opération. Il s'agit de

bien mettre en évidence quelques lignes fortes et récurrentes dans les projets qu'on pourra porter dans les séances de travail que nous aurons avec les autres partenaires de l'Habitat Participatif.

À **Grenoble**, nous avons fait émerger 4 points problématiques pour la réalisation de ces projets :

- **Les espaces communs** : statuts, financements, fiscalité,
 - **La prise en compte** des projets collectifs,
 - **La participation des habitants** : comment l'intégrer dans la conception d'un habitat en locatif ou comment reconnaître la maîtrise d'usage ?
 - **Le partenariat** entre les offices HLM et les habitants : comment l'organiser ?
- Aujourd'hui, nous allons examiner 2 projets d'Habitat Participatif sur Montreuil, l'un en montage mixte incluant un logement en locatif (Prêt Locatif Aidé d'Insertion ; PLAI), l'autre constitué en totalité de logements locatifs sociaux.

Présentation par Koumar TANGAVELOU, SCIC Habitat Solidaire

Le Projet UNISSON est une petite opération de 6 logements complexe dans son montage : en 2010, des habitants décident de se grouper pour réfléchir à un habitat groupé (Unisson). Ils se rapprochent d'un promoteur social (Habitat Solidaire) et cheminent ensemble sans formalisation écrite depuis cette année-là.

Un foncier est trouvé sur Montreuil avec une maison existante et un jardin. Le projet consiste en 6 logements + une salle commune, un atelier et un jardin communs (les locaux communs représentent environ 6 % de la surface habitable totale).

Le montage retenu est une SCIA avec des familles associées à Habitat Solidaire qui réalise pour les besoins du groupe d'habitants deux logements en PSLA et un logement en PLAI. Chacun des logements (y compris le PLAI) possède une

quote-part des locaux communs. Les premiers occupants sont rentrés dans leur logement en décembre 2013.

Pour la subvention de construction du logement locatif, l'Etat n'a pas posé de question sur les locaux communs car son calcul est plutôt forfaitisé. Pour ce qui est de l'attribution de ce logement, il n'a pas fait jouer son droit de réservation. Il n'en sera peut-être pas de même lors d'un renouvellement de locataires.

L'équilibre de l'opération relève plus du "bricolage" que d'un montage classique.

Les particularités à signaler :

- Impossible d'obtenir un "prêt promoteur", chaque associé a donc apporté son financement.
- La présence d'Habitat Solidaire a permis de ne pas être obligé de souscrire une Garantie Financière d'achèvement.
- Le montage en SAAP (loi ALUR) n'aurait pas permis d'échapper à une garantie financière chère.

Présentation par Jonathan DESOINDRE, futur habitant

Projet " LE PRAXINOSCOPE "

Les premières réunions, il y a trois ans, résultent du souhait de la municipalité de Montreuil de voir se réaliser un projet d'Habitat Participatif sur l'éco-ZAC Boissière-Acacia et du désir d'un groupe d'habitants de se lancer dans l'Habitat Participatif.

D'un projet mixte location-accession sociale, on est vite passé en un projet intégralement en locatif social. Projet de 10 à 13 logements. Le groupe est composé de jeunes célibataires, de personnes âgées en passant par des familles avec enfants ; l'âge des futurs habitants va de 1 an à 76 ans. Les logements relèveront des trois catégories PLAI, PLUS et PLS.

Plusieurs principes sont retenus dans l'élaboration de ce projet :

- **Projet participatif dans la conception**. Travail avec Thomas Huguen

SCOOP Archi-éthique)

- **Projet participatif dans la gestion** : Convention d'exploitation avec l'office HLM de Montreuil
- **Part importante des espaces partagés** : salon avec cuisine, salle enfants, chambre d'hôtes, buanderie, ateliers, bureaux partagés... soit 19 % de l'ensemble des surfaces.
- **Écologie** : bâtiment passif dans sa conception et que l'on gardera passif dans ses usages
- **Bâtiment évolutif** : pour permettre les mutations internes, les glissements d'une pièce d'un appartement à l'autre, la transformation d'une terrasse en pièce supplémentaire.
- **Projet social** : tous les futurs habitants répondent aux critères d'attribution du logement social. Ouverture sur le quartier avec notamment la mise en place d'une AMAP.

Questions non résolues et points de blocage :

- **Dépendance de la collectivité et du bailleur** pour l'avancement du projet de ZAC. Le groupe ne maîtrise pas le calendrier de réalisation. Malgré un bon dialogue avec le bailleur, le groupe a l'impression de naviguer à vue.
- **Volatilité du groupe** : cette incertitude du délai indépendant du groupe fragilise la constitution du groupe. Il a fallu du temps pour constituer le groupe d'aujourd'hui.
- **Financement des parties communes** : les offices HLM ne savent pas comment les financer. Donc on essaie de "bricoler" un financement avec l'Office : une première partie en loyers accessoires des loyers individuels (terrasse commune, par exemple), une deuxième partie payée par un loyer versé par l'association des habitants (loyer important sans APL à partager entre les habitants), une troisième partie par un financement extérieur public ou privé (rien de concrétisé à ce jour).
- **Attribution des logements** : de façon à ce que les habitants puissent parti-

La question du financement des locaux communs est toujours présente

ciper à ce travail de conception, le groupe a signé une convention avec l'office HLM qui propose une pré-attribution (sous réserve des règles de plafond de revenus). Plus tard, pour les renouvellements de locataires, 2 critères supplémentaires ont été ajoutés : rencontre avec le groupe d'habitants et signature de la charte du Praxinoscope rappelant les principes de vie au sein de l'immeuble.

En conclusion de cette présentation, on voit qu'on est très lié avec l'Office qui mène cette opération. On a dû « bricoler » avec lui, mais on a bien bricolé.

Question : demande de précision sur le nombre de logements :

Notre groupe tournait autour de 10 logements. L'Office nous a demandé d'augmenter le nombre de logements pour introduire plus de logements en PLS et trouver plus facilement l'équilibre budgétaire de cette opération. Nous sommes tombés d'accord sur 13 logements, bon équilibre entre les besoins du bailleur et notre souci de garder une capacité de partage entre les habitants.

Question : comment appréhender la question de la pérennité du projet ?

Nécessité d'un vrai dialogue avec le bailleur social : pour qu'il y ait pérennité du projet, il faut, par exemple, avoir de bonnes réponses sur le financement des parties communes. Il faut aussi avoir pensé à la réversibilité de certaines surfaces communes. À certains moments de la vie d'un groupe, les besoins peuvent varier et les locaux communs peuvent évoluer comme les logements.

Loi ALUR ou autres montages possibles :

Jean SIRY : à Clermont-Ferrand, le projet à l'initiative d'un bailleur social d'un Habitat Participatif est composé de 8 logements en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) et 5 logements en locatif social. Le montage retenu est une copropriété composée des 8 logements VEFA

et de l'office HLM.

François TACONET : La SCIC «Habitat solidaire» porte actuellement 10 projets d'Habitat Participatif. Dans tous les cas, sa part dans les projets est supérieure au 30 % cités dans la loi ALUR. Il faut donc étudier d'autres montages que ceux qui sont prévus dans la loi. La question du financement des locaux communs est toujours présente : pour les logements en locatif, la subvention de l'Etat ne permet pas ce financement, sachant que pour approcher l'équilibre budgétaire des opérations, il faut compter sur une aide de la Région Île-de-France et une aide de certaines fondations privées pour le PLAI. Ces financements ne couvrent pas les investissements des locaux communs. Dans un projet en SCIA, il a été créé une SCI à l'intérieur de la SCIA pour aller chercher un prêt spécifique sur les locaux communs.

Stefan SINGER,

porte-parole du RAHP

Dans les projets en cours, on constate que la loi ALUR n'est pas la seule réponse pour le montage juridique. Si les montages conventionnels fonctionnent, utilisons-les.

Atelier «Coopératives»

co-animé par Olivier David (Habicoop et Coordin'action) et Pete Kirkham (Habicoop) - 27 participants

Objectifs de production de l'atelier :

- Une **compréhension** globale par chacun de la coopérative, de la coopérative d'habitants.
- Une **clarification** de la mise en œuvre ; « ce n'est pas si compliqué que ça ».

Modalités :

Interventions soutenues par un power point venant souligner les idées fortes, illustrer les exemples apportés; questions et discussions en allant.

Habicoop existe depuis 2005. L'associa-



PHOTO ETIENNE BESCOND

tion vise la promotion en France de coopératives d'habitants telles qu'observées à l'étranger : Suisse, Allemagne, Québec etc. à travers une approche professionnelle et dans une logique d'Education populaire. Depuis sa création, Habicoop travaille à faire reconnaître le statut de coopérative en matière de logements, à accompagner et sécuriser les projets.

Elle œuvre à la reproductibilité du modèle coopératif. Habicoop est partie prenante de la Coordin'action nationale, moyen de mieux connaître les tenants et les aboutissants de l'Habitat Participatif. 10 projets ont été accompagnés dont le «projet pilote» du Village vertical. Actuellement Habicoop compte deux salariés.

La loi ALUR acte la reconnaissance des coopératives d'habitants. Habicoop travaille à la promouvoir et à mettre au point les outils financiers utiles. Elle vise, à travers le développement de coopératives de plus en plus nombreuses, la création d'une Fédération Nationale de coopérateurs qui permettrait de mutualiser des

ressources financières et de constituer un fond commun de placement...

François Taconet

Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitants ?

Qu'entendent les participants de l'atelier dans le terme «coopérative» ?

Recherche du groupe qui évoque les termes de :

Propriété collective; statut double : propriétaire et habitant; gestion collective; l'exemple des scoops; non spéculation; mutualisation de savoir et de ressources; conception, construction, utilisation communes; solidarité; démocratie (1 personne = 1 voix, quelle que soit l'importance de la «part»); possibilité de plusieurs types de «parts»

Les coopératives d'habitants représentent une 3ème voie pour le logement, entre location et propriété, entre logement privé et logement social. Le coopérateur détient des parts sociales et non un logement, la valeur de celles-ci est indépendante de la valeur du bien

Les coopératives d'habitants représentent une troisième voie pour le logement

immobilier. Les coopérateurs sont donc collectivement propriétaires et individuellement locataires.

Un des principes fondamentaux repris dans la loi est la «non spéculation». Si un coopérateur quitte la coopérative, il peut récupérer sa mise corrigée par l'IRL (indice de révision des loyers). Le coopérateur sait que son apport sera valorisé, mais de manière maîtrisée. Ce qui n'est pas sans poser problème en cas de départ pour retrouver un logement équivalent sur le marché.

Si le nombre de coopératives était conséquent, comme au Canada par exemple, il serait possible d'instituer une priorité pour accéder à une autre coopérative.

Avantages des coopératives :

- **Loyers calculés** au coût réel de l'exploitation de l'immeuble
- **Propriété durable** par la coopérative et gestion collective. La loi introduit l'obligation de verser des provisions pour grosses réparations (PGR) ainsi que pour les «vacances» de logements ou les impayés de loyers. L'application de la loi doit prévoir les incidences fiscales de cette obligation.
- **Implication des coopérateurs**, mutualisation d'expériences et de services, réduction des espaces privatifs (si on ne réduit pas les espaces privatifs, souvent le coût du logement n'est pas tenable).
- **Recherche d'économies** d'énergies, écologie
- **Réduction** du nombre d'intermédiaires
- **Ouverture sur le quartier**, mixité, échanges et solidarités; cette capacité d'animation des groupes est importante, c'est ce qui retient l'attention des collectivités territoriales.
- **Le groupe est autonome** et prend ses décisions en fonction de ses capacités financières.

Tous ces aspects vont à l'encontre des tendances actuelles : propension à agrandir la surface moyenne des logements, éloignement habitation/travail (+/- 50 km) etc.

À l'étranger. Suisse : les coopératives représentent 5 % du parc immobilier en général et 20 % dans les grandes villes (Zurich). Elles se sont fortement développées car le coût de l'immobilier est très cher. Face à ces difficultés pour se loger, les politiques ont pris des dispositions légales pour faciliter leur création. Les rotations sont très faibles. Elles reçoivent le soutien de tous les bords politiques. Les villes mettent des terrains à disposition. Ex : Coopérative « Équilibre » à Genève.

Norvège : 15 % du parc immobilier et 40 % à Oslo. Essor en 1940-1970. Actuellement en perte de vitesse du fait de raisons politiques.

Allemagne : 6 % du parc immobilier. Très ancien (1860).

Il est intéressant d'étudier ce qui se pratique dans ces pays qui ont fortement développé les coopératives d'habitants. À l'instar de ce qui s'y passe, l'idée serait d'adosser une Caisse d'Épargne à une Fédération de coopératives. En Suisse cette capitalisation est proche du milliard d'euros et permet les financements d'autres coopératives.

Des « coopératives faitières » soutiennent plusieurs opérations.

En France, les montages et outils financiers sont encore à inventer, à travailler en s'inspirant d'autres pays. La coopérative « Cofinçons notre habitat » avance sur plusieurs projets. Entre autres, elle repère les « trous » possibles et fréquents dans les logiques de montage de projet:

- **groupe dans lequel** manque 1 ou 2 habitants au démarrage
- **financement** des parties communes
- **départ d'un membre** du groupe et besoin de temps pour le groupe afin de trouver un nouveau membre en accord avec le projet et propose d'assumer des relais financiers qui pourront permettre aux groupes de continuer à avancer, de les sécuriser au plan économique et de rassurer les banques pour les inciter à suivre.

Création d'une coopérative

Un groupe d'habitants achète des « parts nominales » (parts sociales) et crée ainsi une coopérative qui est propriétaire d'immeuble(s). La coopérative va souscrire des prêts pour financer l'acquisition des immeubles. Si les coopérateurs entrent dans les conditions requises, elle pourra obtenir des PLS (Prêt Locatif Social : prêt à taux préférentiel pouvant être accordé pour l'achat, la construction et la réhabilitation d'un logement destiné à être loué comme logement social. Il peut être accordé à une personne morale ou physique ayant passé un contrat avec l'Etat).

Lorsqu'un des habitants a une capacité financière plus importante que les autres, il lui est possible d'investir plus. Mais cela représente un danger pour le groupe. Si ce coopérateur était amené à partir, en récupérant ses fonds, il pourrait rompre l'équilibre financier de la coopérative.

Fonctionnement

Chaque mois les habitants s'acquittent d'une « redevance » auprès de la coopérative. L'ensemble des « redevances » est réparti en : charges de propriétaire, provisions pour impayés et vacances de loyers, taxe foncière, remboursement des emprunts, provisions pour grosses réparations, épargne collective (compte courant d'associé), adhésions fédérales... Les habitants s'acquittent eux-mêmes des charges locatives. Après le remboursement des emprunts, la redevance diminuera d'autant.

Départs

En cas de départ, la coopérative rembourse au coopérateur ses parts sociales initiales à leur valeur nominale. La loi ALUR permettra de rembourser les parts en les revalorisant suivant le coût de la vie (calcul fait sur la base de l'IRL. De même, dès qu'elle le peut, elle rembourse le compte courant d'associé également indexé. Il est possible que ce remboursement n'intervienne qu'à la fin du remboursement de l'emprunt principal.

Possibilités apportées par la loi ALUR

- **Valorisation du travail** effectué au bénéfice de la coopérative désignée comme: «parts en industrie» cessibles. (Chantiers, entretien etc...)
- **intégration de personnes morales** (30 % maxi des droits de vote)
- **Révision coopérative** (évaluation permanente)
- **Démembrement de la propriété** : modèle des Community Land Trust (Offices fonciers solidaires)
- **Possibilité de développer** une activité commerciale à titre « accessoire » contribuant à l'entretien des lieux de vie collective. Cette activité ne pourra pas représenter plus de 20 % du volume d'affaire de la coopérative. (Volume d'affaire = totalité des rentrées financières)
- **non-imposition sur le revenu** du coopérateur qui cède ses parts sociales. Cette mesure sera à valider par la loi des finances.

Plusieurs exemples sont exposés pour illustrer des montages possibles.

Le contrat coopératif pour l'occupation d'un logement constitue une nouvelle façon d'occuper un logement en France. C'est un modèle dans lequel des particuliers investissent dans du logement social, mode de partenariat public/privé éthique, gagnant/gagnant. Il demande à être développé, rodé, affiné, 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 développe dans d'autres pays.



Pierre Levy

Conclusions de Pierre Levy

de la plateforme régionale d'Habitat Participatif de la région PACA

Nous sommes très heureux de cette loi ALUR à la fois pour la forme de concertation en amont qui a associé des représentants de collectivités, d'associations d'habitants et des accompagnateurs regroupés par le RAHP et sur les résultats.

Sans citer tous les acquis qui ont été illustrés tout au long de la journée, je voudrais en relever quelques-uns :

Concernant d'abord la Société d'Attribution et d'Autopromotion ; c'est la stabilité de l'attribution en jouissance dans la durée au-delà de la phase de construction.

Concernant la coopérative d'habitants et le vote coopératif, j'en retiens deux : l'innovation du contrat de coopérateur qui permet d'allier la double qualité de locataire et de détenteur de parts sociales et la deuxième qui est celle du principe de non spéculation.

Au-delà des constats faits dans l'atelier SAAP sur l'approximation de l'écriture de la loi, cela a permis de remettre sur la table cette question à l'assemblée nationale ; ce qui n'est pas mal dans le contexte actuel. Quand cela porte sur le logement, bien fondamental, cela ne choque plus personne. C'est un point très positif de la loi ALUR. Au-delà des aspects techniques, cette loi reflète une vision de la société soulignée, ce matin, par la rapporteure Audrey LINKENHELD dans la définition donnée dès le premier article : 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. La loi ALUR est un point d'appui pour des collectivités lo-

cales qui s'engagent au travers d'appels à projets (exemple présenté par la ville de Lille ou le soutien de la région PACA).

Madame LINKENHELD nous a rassurés en nous confirmant que la nouvelle Ministre, madame PINEL, ne changeait pas de priorités d'action. 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 ministre : fiches sur le site du ministère pour expliquer le fonctionnement de la loi et processus de formation des fonctionnaires des services déconcentrés.

Il y a des craintes de récupération qui ont été exprimées ce matin de la part de promoteurs comme Bouygues qui a sollicité des images d'habitats groupés. La réaction de la salle a été de dire « tant mieux ».

Comme le disait Stanislas DENDIEVEL, « Si l'Habitat Participatif devient un mode de production de la ville à part entière, il peut entraîner une amélioration de la qualité de l'ensemble des opérations ». Cela va entraîner des changements de pratiques chez les bailleurs sociaux, en tous cas chez certains. Ce fut le sujet de l'atelier 3 avec les témoignages de ce qui se fait notamment à Montreuil et ailleurs.

Après les élections municipales il y a un travail nécessaire de sensibilisation des nouvelles équipes, travail de conviction, d'explication, de pédagogie. Notre argumentaire concerne les municipalités de droite comme de gauche car c'est une politique publique de logement.

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. Notre journée a montré combien il fallait une certaine inconscience mais surtout de la détermination pour transformer un produit de marché en projet de vivre ensemble.

Maintenant, vient le temps d'une annonce : la délégation PACA propose d'accueillir les prochaines Rencontres Nationales de l'Habitat Participatif sur trois jours, à Marseille, en juillet 2015, sous réserve des moyens nécessaires. Le format permettra de marquer le développement constant du mouvement : après les 200 personnes rassemblées à Nantes en 2009, les 450 à Strasbourg en 2010, et les 650 personnes à Grenoble en 2012, combien serons-nous à Marseille en 2015 ?

Elles seront l'occasion de suivre la mise en œuvre de la loi ALUR, notamment à travers tous les retours d'expériences sur le pragmatisme de terrain permettant de concilier l'inconciliable, à savoir les logiques de l'Habitat Participatif et celles du logement social conventionné. Elles devront également permettre de proposer, suivre, approfondir... la mise en place de toutes les mesures d'accompagnement pour l'Habitat Participatif.

Je remercie toute l'équipe de Éco Habitat Groupé Nord-Pas-de-Calais et l'équipe de la Coordon'Action, la ville de Lille et la Maison de l'Habitat Durable pour leur organisation et leur accueil.

**la délégation
PACA propose
d'accueillir
les prochaines
Rencontres
Nationales
de l'Habitat
Participatif à
Marseille en
juillet 2015**

LILLE : la Maison de l'Habitat Durable

La Maison de l'Habitat Durable est un lieu d'accueil du public en matière d'habitat.



PHOTO ETIENNE BESCOND

Sont rassemblés dans un même lieu, architectes, conseillers financiers, conseillers techniques, conseillers info-énergie, médiateurs sociaux et juristes dont les services sont gratuits. Ils fournissent des conseils aux particuliers pour améliorer leur confort, dépenser moins d'énergie ou moins d'eau, préserver leur santé en utilisant des produits et des matériaux sains, obtenir des aides financières pour faire des travaux ou payer leurs factures d'énergie, réaliser un audit énergétique et environnemental. Des informations techniques, financières, juridiques, administratives... sont disponibles ainsi que des adresses utiles (centres de ressources, entreprises labellisées, associations spécialisées...). Le vrai plus : un accompagnement, individuel ou collectif, personnalisé et adapté à la situation de chacun.

Un lieu d'exposition et d'activités

À une exposition permanente s'ajoutent des expositions temporaires et de nombreuses activités :

- des conférences avec l'intervention d'experts et de personnalités.
- des réunions d'information sur les copropriétés, le financement du logement, le métier de propriétaire-bailleur, l'Habitat Participatif...
- des animations du programme métropolitain Vertuoze d'accompagnement de la filière de l'écoconstruction.
- des animations collectives avec les habitants impliqués dans les « Réno-Teams » ou des groupes d'Habitat Participatif, des visites d'opérations exemplaires...
- des ateliers pratiques pour apprendre à bricoler, à économiser l'énergie, ou améliorer la qualité de l'air dans son logement...

Une maison vertueuse

Implantée au centre de l'agglomération lilloise, la Maison de l'Habitat Durable a pris ses quartiers dans un ancien bâtiment industriel dont la rénovation a été menée de manière exemplaire en haute qualité environnementale et en basse consommation énergétique.

À noter : la Maison de l'Habitat Durable est également le siège de l'Agence départementale d'information sur le logement (l'ADIL) et de son équipe de conseillers.

La Maison de l'Habitat Durable :

7 bis, rue Racine, 59000 Lille.

Tél. : 03 59 00 03 59.

Ouverte du mardi au vendredi, de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h.

Le samedi matin de 9 h à 12 h 30.

Pour plus d'informations :

www.maisonhabitatdurable-lillemetropole.fr



MAISON DE
L'HABITAT DURABLE
Lille Métropole