



Fiche Projet N° 3

HABITAT PARTICIPATIF ET RENOVATION URBAINE

II. CONTEXTE

Vers une nouvelle vision du renouveau urbain et rénovation environnementale de l'habitat,

Le parc de logement français représente un secteur majeur de production de gaz à effet de serre (GES), La rénovation énergétique est une urgence absolue pour atteindre les objectifs français définis dans l'Accord de Paris et ainsi répondre à l'urgence de la transition climatique.

Sur ce thème, les propositions de la commission citoyenne pour le climat ont été reprises dans les propositions du Plan Bâtiment Durable et le RCIS¹ : « Renouveau urbain et Rénovation environnementale des bâtiments : Amplifier et accélérer », élaboré dans la perspective la mise en œuvre de l'allocation de 30 Milliard inscrite au plan de relance (France Relance).

Au-delà de simples démarches de rénovation du bâti de copropriétés ou d'ensembles de logements sociaux et/ou privés, cette vision globale du renouvellement urbain et de la rénovation environnementale ouvre la voie à une transformation durable des quartiers.

Des habitants placés au cœur de la transformation de l'habitat et de la ville.

Le développement de l'habitat participatif a fait la démonstration de la capacité des habitants à devenir les acteurs de leurs projets habitats et de leur mode d'habiter. Cette nouvelle façon de faire la ville s'exprime dès la programmation dans leurs contributions au projet (dimensions spatiales et sociales) et une fois devenu habitants (partage de communs et de solidarités).

Lors de la phase de programmation, la réflexion collective s'appuie sur des Assistants à Maitrise d'Usage qui accompagne l'initiative des citoyens impliqués dans ces projets (recours au méthodes actives, réflexion en mode projet, éducation populaire...) dans le respect de toutes les opinions.

Impératifs techniques, enjeux financiers, gestion du logement locatif administré, laissent trop peu souvent de la place à l'habitant, dans les projets de réhabilitation, de rénovation énergétique ou urbaine (parc privé, social, copropriétés dégradées, quartiers politique de la Ville). Dans ces projets, marqués par une politique de l'offre, les efforts de concertation mis en place pour co-construire les choix avec les résidents ou leurs instances représentatives, se caractérisent trop souvent par des processus descendant, qui limite la participation des habitants.

Il y a donc une réelle opportunité à mobiliser des dynamiques collectives ascendantes valorisant l'implication des habitants et favorisant leurs capacités innovation. Des processus de rénovation d'ensemble créant des projets de vie collectif autour de l'habitat, les inscrira durablement dans un nouveau « mode d'habiter » leur logement, leur immeuble et leur quartier.

III. L'HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif, une réelle innovation sociale pour la ville.

L'habitat participatif permet à des groupes d'habitants de concevoir, créer et gérer leur habitat collectivement, en combinant espaces privatifs et communs pour mieux répondre à leurs besoins et à ceux du quartier d'implantation en fonction des demandes du groupe et en cohérence avec leurs moyens et leurs aspirations.

Vivre en habitat participatif, c'est choisir d'habiter autrement avec ses voisins en accord avec ses valeurs et ses aspirations, en matière de vie sociale et d'écologie, dans un esprit de partage et de solidarités. Ce mode de production de l'habitat est ouvert à tous, de tout âge, tout niveau de ressources, tout milieu social, ...

Définition de l'habitat participatif

L'innovation sociale de l'Habitat Participatif est reconnue par la loi ALUR : « Un groupe de citoyens définit un projet de voisinage répondant à ses aspirations en matière de vie sociale d'architecture et d'écologie. Chaque famille est associée aux choix opérationnels et techniques du projet de logements, à la définition des communs, à la définition d'un logement correspondant à ses besoins. Après emménagement, les familles participent à la gestion de la propriété collective pour réduire le montant des charges. L'habitat participatif est une œuvre collective et volontaire qui fait sens et

¹ Ce rapport remis le 21 septembre 2020 à la Ministre Déléguée auprès de la Ministre de la Transition écologique, chargée du Logement, formule 43 propositions pour « accélérer et amplifier le renouveau urbain et la rénovation environnementale des bâtiments ».

inscrit dans la durée des relations de voisinage plus solidaires² ».

Ainsi, dans un projet neuf ou de rénovation, un groupe de citoyens, à son initiative ou sur l'incitation d'une collectivité ou d'un opérateur, se fédère autour d'un projet de vie et élabore un programme (communs mutualisés et logements) en rapport avec sa capacité financières. Le groupe s'implique ainsi dans l'acte de construire, et se projette durablement dans la l'entretien de son habitat.

Principes de réussite de l'habitat participatif

La délégation de confiance aux habitants : le respect de la parole habitante est essentiel, en dépend la confiance accordée par le collectif d'habitants aux acteurs impliqués dans le projet (élus, agents des collectivités territoriale, opérateurs de logement, architectes et techniciens,...).

De véritables « pas de côté » sont donc à franchir pour l'ensemble des parties prenantes constituant l'écosystème du projet³ :

- **Pour les habitants :** il s'agit de construire une confiance mutuelle respectueuse de la parole de chacun (y compris des plus silencieux) et de mobiliser le plus grand nombre ; il s'agit aussi, en étant partie prenante du projet, de rompre avec des attitudes de défiances envers les autres acteurs de l'écosystème.
- **Pour les élus,** il s'agit d'écouter et d'entendre les demandes citoyennes et d'accepter dialogue et de procéder aux arbitrages qui en découleront.
- **Pour les professionnels,** il s'agit de remettre en cause leurs pratiques d'experts en étant réellement pédagogue pour que les décisions préparées soient issues d'un réel dialogue.

Ceci conditionne l'implication des habitants dans la co-construction du projet, puis dans la gestion du bâti dans le temps. Ils sont le meilleur atout pour établir la confiance et le mieux vivre ensemble qui ont trop souvent désertés la vie de quartier.

VI. QUELS OBJECTIFS DE PARTICIPATION POUR LES PROJETS DE RENOVATION URBAINE ?

Quels sont les apports de l'innovation sociale issue de l'habitat participatif ?

Les processus d'élaboration de l'habitat participatif sont déclinables sur projets de rénovation énergétique et/ou de reconversion d'ensemble de logements sociaux (Quartiers Prioritaires de la Ville), de copropriétés existantes, de bâtiments à restructurer (changement d'usage), notamment sur des opérations où il serait souhaité de revitaliser les échanges sociaux, les services de proximités, de réinvestir les communs.

Pour que ces projets soient pleinement acceptés, l'appropriation de la rénovation par les habitants est essentielle, tout comme l'est celui de l'espace habité. La rénovation et la reconversion sont producteurs de nouveaux usages et de nouveaux communs, comme dans un projet d'habitat participatif : reconfiguration des espaces communs, du bâti, de ses façades, nouvelles interfaces intérieur/ extérieur...

Comme l'habitat participatif, la rénovation exige de combiner des approches complémentaires du projet co-construit avec les habitants

Principes fondamentaux de l'habitat participatif

- Pas de participatif sans habitants, les instances de concertation ont montré leurs limites
- Des solutions qui favorisent mixité sociale, culturelle et générationnelle
- Une co-construction des projet fondées sur des diagnostics partagés et sur l'écoute des habitants
- Transparence technique : une pédagogie réelle des solutions envisageables, préalable aux temps des choix
- Transparence des bilans et des éléments d'arbitrages financiers

Montages novateurs pouvant être mobilisés

La rénovation environnementale d'ensemble peut être l'occasion de restructuration du portage juridique et financier des ensembles immobiliers en proposant aux habitants des parcours résidentiels stabilisant leur présence dans les quartiers ou via des transferts de patrimoine fondés sur des montages novateurs

Elle pourrait se réaliser dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété mis en place dans le cadre des projets de rénovation environnementale (site occupé), de cession de bâtiments mobilisés dans le cadre de projets d'habitat participatif à des Sociétés Civiles Immobilières d'Accession Sociale à la Propriété ou de recours au dispositif du bail réel

² L'article 47 de la loi ALUR l'habitat participatif. Il sanctuarise et prolonge ainsi les expériences des projets d'habitat groupés datant des années 1970-80 (Echo-Habitat-Groupé).

³ Voir Rapport Habitat Participatif France sur HP en QPV

solidaire (Restructuration complète de bâtiments existants) ...

Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à La Propriété

La SCI-APP (art. Loi ENL/2006), mis au point et développé par la SCIC Faire-Ville avec ses partenaires HLM permet de proposer une accession sociale (sous plafond de ressources PLUS et PLAI) dans des conditions de financement d'aide à la Pierre et d'aide à la personne du Locatif Social. Ce montage permet d'insérer des familles modestes dans des projets d'habitat participatif et ainsi d'en garantir la mixité sociale.

Pour permettre le développement de la SCI-APP en Ile-de-France, CAHP-IDF a noué un partenariat avec Faire-Ville depuis 2017.

Organismes Foncier Solidaire

La dissociation du foncier et du bâti permet de neutraliser et de contenir l'impact du coût du foncier sur le prix de vente du logement notamment en Zones Tendues, (il y représente 30 à 40 % du prix du logement). Des ménages aux revenus modestes peuvent ainsi devenir propriétaires à moindre coût, à noter le public de l'habitat participatif est ouvert à cette dissociation

Ce dispositif peut se développer tant sur du neuf que sur de la reconversion de bâtiments existants.

L'OFFRE DE CAHP-IDF

CAHP-IDF aborde les projets de rénovation / restructuration urbaine comme des projets de développement local avec la volonté de rendre les résidents acteurs du projet et propose une assistance à Maîtrise d'Usage qui favorise l'articulation de projet social des habitants et du projet urbain.

CAHP-IDF mobilise ses outils de participation et ses méthodes d'éducation populaire dès les premières phases de conception du projet. Ces méthodes s'appuient sur les actions suivantes, elles ne se substituent aux expertises techniques nécessaires au projet urbain.

Mettre en place des ateliers participatifs pour favoriser l'émergence d'initiatives citoyennes et former au débat public

→ **Se former en agissant (méthodes actives).**

- Privilégier les instances de gouvernances ou les habitants sont en situation de parité les autres acteurs du projets (élus, technicien, urbanistes...), former ces derniers à la délégation de confiance

→ **Créer des espaces de dialogues et d'arbitrages.**

- Développer des outils de gouvernance adaptée à la gestion future du quartier

→ **Anticiper les enjeux de mobilité, de gestion des déchets, de préservation de la biodiversité, de dépenses énergétiques, etc...**

- Célébrer les étapes de définition d'un projet, mettre en place un espace dédié au projet

→ **Renforcer le sentiment d'appartenance citoyenne au territoire.**

Pour développer une offre complète, CAHP-IDF se structure en **Pôle Territorial de Coopération Économique** (Lauréat depuis 21 Juillet 2021 de l'AMI d'Intérêt national « PTCE émergeant », du secrétariat d'état chargé de l'économie sociale, solidaire et responsable).

CAHP-IDF est membre du Club des Innovateurs de ANRU



Méthodologie par étapes-types

- **Étape préalable - Évaluer l'opportunité du projet**

Comprendre l'ensemble des enjeux de la rénovation du quartier ; partager des objectifs opérationnels ; établir la feuille de route du déploiement du projet de rénovation ; rencontres avec les acteurs institutionnels existants

→ **Identification des demandes possibles, besoins, opportunités et limites**

Analyse documentaire pour comprendre les enjeux du projet

→ **Orientations stratégiques à partager avec les élus et les parties prenantes du projet.**

Définition de la méthodologie et du cadre du projet de rénovation

→ **Territoire, objet, agenda, modalités de pilotage et de décisions, articulation Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU) / Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), Maitrise d'Œuvre...convention d'objectifs.**

A l'issue de cette phase la conclusion peut-être de ne pas poursuivre l'initiative.

- **Étape 1 - Engager le dialogue avec les habitants en parallèle des diagnostics techniques**

Communication auprès des habitants, mise en place d'ateliers participatifs définis en phase préalable.

→ **Lancement de la démarche participative**

Ateliers d'émergence des attentes des habitants (méthode des irritants, projection sur l'image du quartier)

→ **Identification des attentes des habitants**

Partage des priorités et construction des modalités de prise de décisions en ateliers participatif,

→ **Accord d'association des habitants sur les modalités et prise de décision dans le déroulement du projet.**

Identification de micro-projets préfigurant le projet social,

→ **Mobilisation l'implication et l'appropriation collective des habitants dans le déroulement du projet.**

- **Étape 2 - Déployer la programmation participative**

Ateliers Participatifs : Co-construction du projet social et du projet de quartier à partir des demandes habitants formalisées,

→ *Prise de décision collective sur projet social*

- **Étape 3 - Définir les scénarios techniques, financiers et opérationnels du projet**

Ateliers d'appropriation : des contraintes et des solutions techniques de rénovation / restructuration, co-construction avec les habitants des critères de prise de décision,

→ *Prise de décision collective sur le programme de rénovation*

- **Étape 4 - Projet technique et architectural, environnemental, opérationnel et financier**

Ateliers participatifs : Choix / Ajuster la programmation architecturale en fonction des besoins et des usages identifiés, validation du projet technique

→ *Approbation du projet de rénovation*

- **Étape 5 - Préparation de la phase opérationnelle et des modalités de la gestion participative du projet**

Ateliers participatifs : préparation des AG de copropriété, mise en place de la future gouvernance du projet, agenda

→ *Modalités de mise en œuvre de la phase opérationnelle*

Exemples de méthodes participatives pour la rénovation/restructuration

Diagnostic préalable : entretiens avec les acteurs de l'écosystème du projet et une analyse documentaire approfondie visant l'identification du fonctionnement et des disfonctionnements de l'ensemble immobiliers : Image, statut de la propriété (locataires / propriétaires / présence d'un copropriétaire majoritaire), turn-over, vacances, états du bâti, diagnostic énergétique...)

Sensibilisation et mobilisation des acteurs partenaires et association locales impliquées dans le projet : partages des orientations stratégiques, formation aux méthodes participative, management du changement et sollicitation de l'engagement des partenaires.

Actions de communication directes et indirectes, réunions d'information, porte à porte, boîtages...avec l'appui des partenaires

Ateliers participatifs : appui à l'émergence de collectifs d'habitants, co-construction d'outils et de méthodes collaboratives, éducation populaire,

Maison du projet (lieu de permanences, de réunion et de consultation du projet)

Enquêtes thématiques impliquant les usagers - espaces collectifs / espaces extérieurs / interface immeuble-quartier / besoins en commerce de proximité / sécurité / enfants / personnes âgées et dépendantes / activités locales / besoin en locaux partagés (activités, association, réunion, événements etc) ouverts aux résidents et au quartier, alimentation / agriculture / mobilité et stationnement / nuisances et sécurité

Chantiers participatifs pour donner de vie au projet dès son démarrage : enveloppe budgétaire dédiée à des micro-projets participatif, micro-projets réalisés par les habitants

Fiches projets CAHP-IDF

Fiche N° 1 : Habitat participatif d'initiative citoyenne

Fiche N° 2 : Habitat participatif et aménagement urbain

Fiche N° 3 : Habitat participatif et rénovation urbaine

Fiche N° 4 : Habitat participatif et habitat inclusif en partenariat avec Béguinage solidaire

Fiche N° 5 : Habitat participatif et SCIAPP en partenariat avec Faire-Ville

Fiche N° 6 : Habitat participatif et Bail Réel Solidaire

Contact : Jean Baptiste DUPONT

Téléphone : 06 51 41 46 10

Courriel : jbdupont@habitat-participatif-idf.org

Site internet : <https://www.habitat-participatif-idf.org>

Vous avez un projet de rénovation ou de restructuration de quartier, une problématique de transformation d'un ensemble bâti avec changement d'usage, d'une sollicitation de la collectivité pour réaliser un tel projet, n'hésitez pas nous contacter pour définir avec CAHP-IDF les modalités d'une participation valorisant l'initiative habitante.

CAHP-IDF intervient en **Assistance à Maitrise d'Usage**, en interface avec les élus, le maître d'ouvrage (copropriété, bailleur/ opérateur), les équipes AMO (architectes, BET énergie et environnement, paysagistes etc.), et les collectifs d'habitants.

Étape préalable à toutes nos interventions est de mesurer l'opportunité du projet et de partager avec les parties prenantes les orientations stratégiques du projet et ses modalités de réalisation, de les contractualiser **dans une convention d'objectifs**

Pour développer une offre complète, CAHP-IDF se structure en **Pôle Territorial de Coopération Économique** en regroupant autour de son expertise de co-construction de projet avec les habitants des expertises en politique de la ville et de l'habitat et en urbanisme opérationnel et en architecture.

Complémentairement CAHP-IDF propose des **actions de sensibilisation à l'habitat participatif et à la co-construction de projet** à destination des acteurs de l'habitats (agents territoriaux, aménageurs, opérateurs de logements...). Ces formations-actions réalisées en habitat participatif et situées en amont des projets visent à accompagner intercommunalités et aménageurs dans la **définition de stratégie locale de développement et de participation habitante**.



Action soutenue par :



Yvelines
Le Département