



Fiche Projet N°

4

HABITAT PARTICIPATIF & HABITAT INCLUSIF

I. Quelles ambitions communes ?

Défini et géré par les citoyens qui y vivent, l'habitat participatif aspire à la mixité sociale et générationnelle. Il s'y développe des projets de voisinage fondés sur des valeurs de solidarité, d'entraide et de bienveillance. Ces projets ouverts sur les quartiers participent à leur cohésion sociale.

L'habitat inclusif propose à des personnes potentiellement fragiles (séniors, handicapés...), à travers des projets collectifs résidentiels ou de vie en proximité, un environnement sécurisé qui évite l'isolement social et favorise le maintien de l'autonomie. Les résidents y sont partie prenante de règles de vie commune. Sont mis en place dans chaque habitat un écosystème rassurant (partenaires santé, socioéducatif, culturel, ...) présent pour accompagner les résidents dans le maintien de leur autonomie.

L'habitat participatif et l'habitat inclusif partagent des ambitions communes :

- **Renforcer les liens sociaux**

A travers le projet de vie en proximité, l'habitat participatif, comme l'habitat inclusif représentent un environnement qui évite l'isolement social et la solitude en favorisant les solidarités de voisinage.

- **Rendre les citoyens acteurs de leur parcours résidentiel et ainsi devenir acteurs de la cité**

Les citoyens, au cœur des projets d'habitat participatif, en sont également les acteurs. Les habitats inclusifs reposent sur le libre choix de personnes à venir dans ce type de dispositif avec l'engagement d'en être acteurs. Pour certaines c'est la première fois qu'elles auront le choix dans leur orientation de vie.

- **Vivre chez soi hors institution**

Les séniors candidats à l'habitat participatif

revendiquent l'idée de « vieillir ensemble » tout en s'interrogeant sur les modalités de leur maintien à domicile. Les futurs habitants des habitats inclusifs sont impliqués dès le début de la colocation dans l'écriture du projet de voisinage, où ils peuvent adapter les règles de vie ensemble à leurs besoins présents.

La présence du professionnel (animateur en posture de facilitateur et non de décideur) contribue à la médiation intergénérationnelle.

- **Partager des services et les compétences**

Lors de l'écriture de leur projet de voisinage, les futurs voisins des habitats participatifs définissent les actions qu'ils souhaitent mettre en place, de simples actions d'entretien des communs jusqu'à des actions ouvertes sur le quartier. La mutualisation de services et de compétences est au cœur de ces projets.

Les colocataires des habitats inclusifs ont quant à eux la possibilité de s'entraider en partageant les tâches et en faisant bénéficier les uns et les autres de leurs propres compétences. Les habitants ont la possibilité de mutualiser les services professionnels (exemple PCH mutualisé) afin de minimiser le coût des charges.

- **Des formes d'habitats confrontés à des enjeux cruciaux**

Pour des projets d'habitat participatif ambitionnant la mixité générationnelle, il s'agit de trouver le bon équilibre entre les aspirations des plus jeunes et celles des séniors.

La confrontation entre une culture basée sur le droit commun (utilisation des services de droit commun et des utilisations des services à destination des habitants) et une culture médicosociale basée sur des logiques institutionnelles spécialisées exige d'opérer des changements dans la gestion des projets à tous les niveaux (citoyens, entreprises privées, action publique, secteur associatif).

L'habitat inclusif pose l'enjeu de se défaire de beaucoup de réflexes, de normes médico-sociales empilées ces 70 dernières années pour permettre une véritable expression de la liberté et de la place occupée par ses habitants.

L'habitat participatif, aujourd'hui ?

L'apport de la loi ALUR : une définition de l'habitat participatif

L'habitat participatif est défini par l'article L

200-1 du CCH (loi ALUR) comme étant « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant, avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis.*

(des projets ouverts sur les quartiers), l'acceptabilité de la vocation sociale d'une partie des logements (des habitants connus bien avant leur emménagement, des habitants impliqués dans la gestion de leurs logements), la tenue des copropriétés dans le temps.

Modalités actuelles de réalisation des projets d'habitat participatif

▪ Statuts des habitats participatifs

Des deux statuts définis dans la loi ALUR, aucun n'est utilisé, en l'état actuel de la loi et de ses décrets d'application. Pour l'autopromotion, le recours au statut de société d'attribution et d'autopromotion se heurte à l'absence de solution de garantie d'achèvement.

Les statuts préexistants, la Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) et les sociétés civiles coopérative de construction (SCCC) sont privilégiés pour la mise en œuvre des projets. Pour les projets en coopératives, ce sont les dispositions de la loi de 1947 qui sont encore mobilisées. Enfin nombre de projets restent réalisés en copropriété, c'est notamment le cas des Société Civile Immobilière d'Accession Civile à la Propriété (SCI-APP).

Si la loi ALUR permet donc de sortir de la marginalité l'habitat participatif, c'est sous les formes légales préexistantes que l'habitat participatif se développe avec une diversité de montages opérationnels et souvent l'appui du mouvement HLM.

Dans la plupart des cas, les habitants de ces projets ont défini une charte de vie commune et un règlement intérieur fixant notamment les modalités de gouvernance et de gestion de leur habitat (prise de décision, participation aux tâches collectives, modalités d'intégration des nouvelles familles...)

▪ Mixité sociale et financement des logements

La mixité sociale est aussi une des ambitions de l'habitat participatif favorisant le développement du logement abordable pour tous.

Les projets récents mêlent des modalités de financement complémentaires : accession libre, accession sociale, locatif social et très social, Bail Réel Solidaire. Ainsi l'habitat participatif apporte des réponses en termes de parcours résidentiel pour tous, tout en garantissant aux collectivités la contribution à la cohésion sociale

Vivre en habitat participatif, une idée plébiscitée par les seniors

Actuellement les réunions d'information et de sensibilisation à l'habitat participatif intéressent 50 % de seniors. Sont ainsi attirés futurs retraités et retraités se projetant dans ce type d'habitat solidaire pour vieillir ensemble avec une perspective de lien social, de solidarités de voisinage, et d'une probable diminution à venir de leur autonomie dans la dernière partie de vie.

Cette forme d'habitat est de plus en plus perçue comme une réponse porteuse d'espoirs en tant qu'alternative à l'EHPAD ou au maintien à domicile dans la solitude pour les personnes devenant dépendantes, mais aussi et surtout, comme un moyen particulièrement efficace de s'ancrer dans la vie pour repousser l'âge de la dépendance, mieux la vivre, voire l'éviter complètement.

II. I 'Habitat inclusif, où en est-t-on aujourd'hui ?

Les apports de la loi ELAN : définition de l'habitat inclusif

L'article 129 de la Loi ELAN de 2018 le définit comme suit « *L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes et assorti d'un projet de vie sociale et partagée défini par un cahier des charges national fixé par arrêté des ministres.* »

L'habitat est inclusif dès lors qu'il rassemble plusieurs personnes âgées ou adultes handicapés y compris des proches aidants, qu'il s'agit de la résidence principale de tous les occupants, qu'il permet l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs en son sein ou à proximité (salle commune, espace de vie ...).

L'habitat inclusif est assorti d'un projet de vie sociale (décret de juin 2019) qui peut faire l'objet d'un financement par les collectivités territoriales et doit être assuré par une personne morale spécialisée.

L'habitat inclusif présente plusieurs caractéristiques. Il offre à la personne une solution alternative à l'hébergement en établissement et un logement totalement autonome, l'inscrit ainsi dans la vie de la cité dans la durée. Il est fondé sur le libre choix, en dehors de toute orientation sociale ou médico-sociale. Il permet de bénéficier de l'accompagnement médico-social dont la personne a besoin et qu'elle choisit.

Les incitations de la loi ELAN

La loi a mis en place les dispositions suivantes :

- **Un forfait pour l'habitat inclusif**, attribué par la CNSA afin de financer le projet de vie sociale et accompagnée de ce mode de vie. Celui-ci est versé directement au porteur de projet dont l'habitat inclusif a été sélectionné dans le cadre de l'appel à candidatures. Le forfait finance en priorité la rémunération d'un animateur mais il peut aussi financer à la marge le petit matériel nécessaire à la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée.
- **Une extension de la compétence de la conférence départementale des financeurs de l'autonomie** en matière d'habitat inclusif définissant un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif et rédigeant un rapport annuel sur son activité, transmis à la CNSA.

A ce titre, la conférence des financeurs de l'habitat inclusif recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, en s'appuyant sur les diagnostics territoriaux existants et partagés entre les acteurs concernés. L'ARS doit veiller à associer les conseils départementaux, les services de l'Etat et tous les membres de la conférence des financeurs souhaitant prendre part à l'organisation des appels à candidature et à la sélection des projets présentés

La loi ELAN ne prévoit pas de financement spécifique pour la création d'un habitat inclusif, ni de dispositions spécifiques quant à la taille des chambres, de nombre de salles de bain, de contrat-type entre le bailleur et les occupants. Jusqu'en 2020, les Agences Régionales de Santé disposent d'une enveloppe départementale annuelle de 60 000 € pour financer l'habitat inclusif.

III. Quelle articulation entre habitat participatif et habitat inclusif ?

Dans le cas de l'habitat participatif comme dans celui de l'habitat inclusif, il s'agit de logements et plus largement d'un mode d'habiter librement choisi par les futurs habitants. Ainsi l'habitat participatif et l'habitat inclusif partagent les mêmes ambitions (solidarités, bienveillance, mixité sociale et générationnelle) et visent presque les mêmes personnes. Cependant ils diffèrent sur l'origine de l'initiative, la stabilité des projets de vie des habitants, les problématiques liées à leur vision de la vie entre voisins, le processus de production, le rapport à la propriété. Ces différences de positionnement

doivent être comprises et intégrées au processus de production des logements.

▪ **L'origine et la temporalité des initiatives**

L'Habitat participatif part des demandes d'individus qui vont se constituer en groupe dès le lancement du projet. Nombre de projets étant à l'initiative de collectivités ou d'aménageurs, ces groupes se constituent autour de familles que ne se connaissent pas et vont se découvrir au travers des ateliers de projets. L'Habitat inclusif part souvent de l'analyse d'une collectivité ou d'une organisation (CCAS, association ...), d'un besoin ou d'attentes. Le groupe de futurs habitants se crée ensuite lors de l'emménagement.

Comment définir des projets de vie combinant les différentes temporalités des initiatives ?

▪ **La stabilité des projets de vie des habitants**

Les projets de vie des plus jeunes ménages en habitat participatif sont impactés par leur capacité à faire comme par les incertitudes professionnelles ou familiales de leur devenir dans les projets. La flexibilité des logements apparaît souhaitable.

Pour nombre d'entre eux, la cohabitation familiale derrière eux, les seniors veulent construire une nouvelle étape de leurs parcours résidentiel, ils ont la capacité de s'engager durablement (ce jusqu'à leur fin de vie) dans les projets.

Quelle flexibilité architecturale pour en assurer la pérennité au regard des mouvements résidentiel ?

▪ **Compatibilité des visions de la vie entre voisins**

En habitat participatif, si les solidarités de voisinage et la bienveillance sont au cœur du projet, des conflits d'usage des communs peuvent apparaître entre résidents : gestion du bruit, animaux, aspiration au calme, jeux d'enfants... Les chartes de vie commune et les règlements intérieurs contribuent à réguler de tels conflits.

En habitat inclusif, la part de responsabilité revenant aux résidents est variable. Cela permet de pouvoir se référer à une « autorité » extérieure légitime en cas de conflit. Le porteur du projet demande aux futurs habitants d'adhérer à un concept qu'ils vont toutefois pouvoir adapter mais leur accord préalable est la règle et nécessite une démarche particulière.

Enjeu : comment harmoniser les attentes des futurs voisins dans les projets de vie ?

▪ **Le processus de production**

L'habitat participatif prévoit que les futurs habitants « dessinent » leur logement dans un processus patient et assez long. A ce titre l'implication des plus jeunes dans les projets est impacté par le temps dont ils disposent pour faire aboutir les projets d'habitats participatifs. Les seniors qu'en à eux disposent pour un grand nombre de plus de temps pour participer aux ateliers de projet. L'habitat inclusif, en règle générale, coupe cette phase de production pour proposer un programme architectural. Les futurs habitants n'interviennent donc pas dans la partie conception.

Comment combiner les processus de production des logements participatifs/inclusifs ?

▪ **Le rapport à la propriété**

L'habitat participatif est porté par de futurs propriétaires sous différentes formes qui peuvent d'ailleurs évoluer avec le temps. Quant aux seniors, si certains ont les moyens de financer le logement dédié à leur fin de vie, d'autres sont favorables à la dissociation entre la propriété du foncier et le droit d'usage, d'autres ont déjà transmis leur patrimoine et souhaitent des solutions locatives. L'habitat inclusif est plutôt géré en locatif pour que l'organisme porteur et apporteur de services de proximité, puisse maîtriser le projet dans la durée. Les initiatives sont diverses en fonction des porteurs.

Un promoteur privé lucratif peut-il produire du logement inclusif ? Si rien ne s'y oppose de prime abord, l'esprit peut en être détourné. S'ils proposent des solutions modélisées, standardisées, comprenant un nombre plutôt élevé de logements, ceci va provoquer des déplacements de personnes, qui pour venir y vivre, quitteront leur « écosystème », beaucoup expriment la crainte de voir un détournement de l'idée initiale.

C'est un des enjeux des prochaines années de permettre une offre réellement alternative. Les opérateurs associatifs proposent des solutions avec un nombre plus limité de logements avec la conviction que ces réalisations sont destinées au maintien des personnes dans le territoire où elles ont leurs racines.

Quelle échelle de projet, quel modèle de maîtrise foncière développer pour garantir l'inclusion dans les habitats participatifs ?

Programme Cible

Habitat participatif 15 Logements (T3-T4-T5)	→ 1 000 SDP
Habitat inclusif 25 Logements (T1-T2-T3)	→ 1 250 SDP
Parties communes	→

150 SDP	
Total	→ 2 500 SDP
Jardin partagé	→ 1 000 M2

Contact : Jean Baptiste DUPONT
Téléphone : 06 51 41 46 10
Courriel : jbdupont@habitat-participatif-idf.org

IV. Quels apports pour les collectivités locales ?

Habitat participatif et habitat inclusif sont plus que du logement. Ils contribuent à la création d'un mieux vivre dans les quartiers ou les communes où ils voient le jour. Ils permettent à leurs participants de passer d'un statut de consommateurs d'un espace, d'un lieu, d'un logement à celui d'acteurs de la cité, ce qui passe par :

- Le changement de regard sur le vieillissement. Il y a là un enjeu fondamental, mais insuffisamment pris en compte, pour les collectivités locales et pour toute la société en général.
- Une vision partagée de l'utilité sociale de la mixité générationnelle : entraide, solidarité.
- La participation à la définition du projet : réflexion architecturale, qualité de l'usage.
- De nouvelles modalités de lien social : projet de voisinage, chartes de voisinage ou de vie.
- La création de communs qui peuvent être vus comme des Tiers Lieux où les habitants du quartier peuvent échanger, transmettre, créer. C'est donc synonyme de solidarité, de création.

CAHP-IDF et Béguinage Solidaire vous propose de vous rencontrer pour échanger sur les modalités de mise en place d'un tel projet.

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

Document préparé par :



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



<https://www.beguinaigesolidaire.fr>

Actions soutenues par :



