

Habiter ensemble autrement ?

9 juin 2017 – Petit Mars

**Conseil de développement
ERDRE & GESVRES**

PORTES OUVERTES EUROPÉENNES DE L'HABITAT PARTICIPATIF MAI 2017



COORDIN'ACTION
DES ASSOCIATIONS



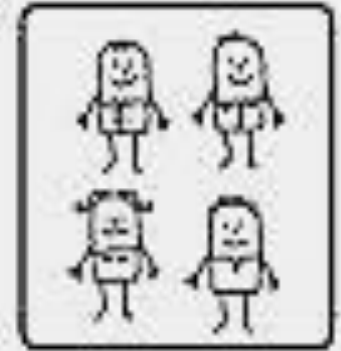
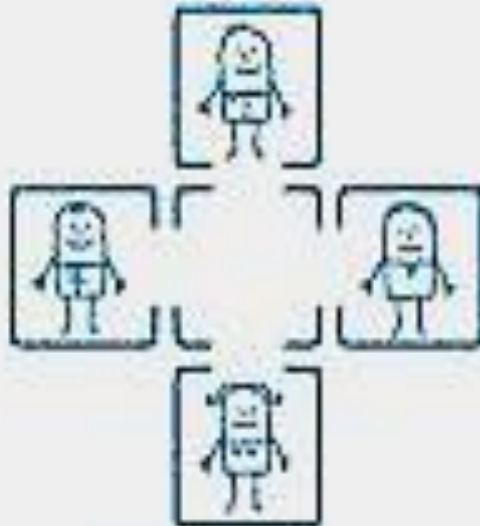
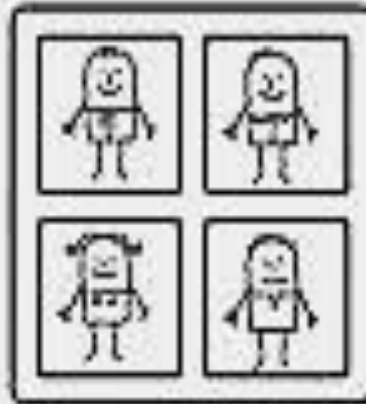
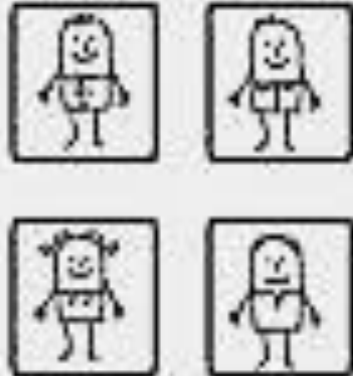
Les habitants au cœur du projet



Programme complet sur www.habitatparticipatif.eu

CONCEPT GRAPHIQUE: HALLON-LESTIANS
ILLUSTRATION: ANNE MARINAGE

Du logement à l'habitat



Habitat individuel

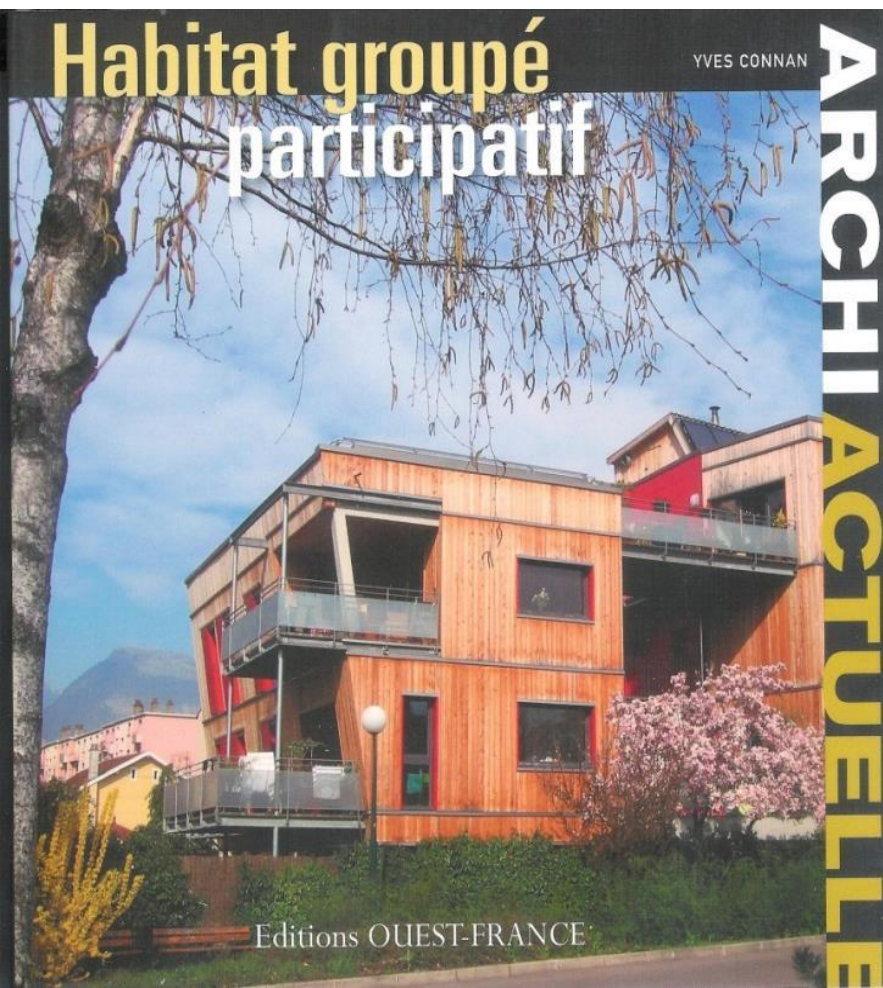
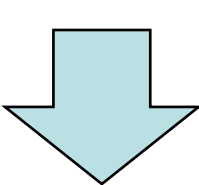
**Habitat
collectif**

Habitat participatif

Communauté

25 groupes

17 groupes



VIVRE EN HABITAT PARTICIPATIF



D'une génération à l'autre...



En Pays de la Loire :

- 44 : *La Bosse* / St Nazaire
Les P'tits Moulins / Rezé >
- 49 : *Habitat Différent* / Angers
Les Prés / Angers
- 85 : *Castanea* / Thorigny



En Bretagne :

- 29 : *Ecocum* / Loperhet
Ekoumene / Brest
- 22 : *Park en denved* / Lannion
- 35 : *Le Gille Pesset* / Betton
La Petite Maison / Rennes
Le Grand Chemin / Chevaigné
La CieRit / St Germain sur Ille
Le Petit Chatelain / Tinténiac
Le fil vers... / Epiniac
- 56 : *Le Manio* / Le Bono







Habitat groupé...



Cohousing

Cohabitat

Habitat solidaire

Habitat partagé

Habitat autogéré

Autopromotion

Autoconstruction

Eco hameau

Eco village

Eco quartier

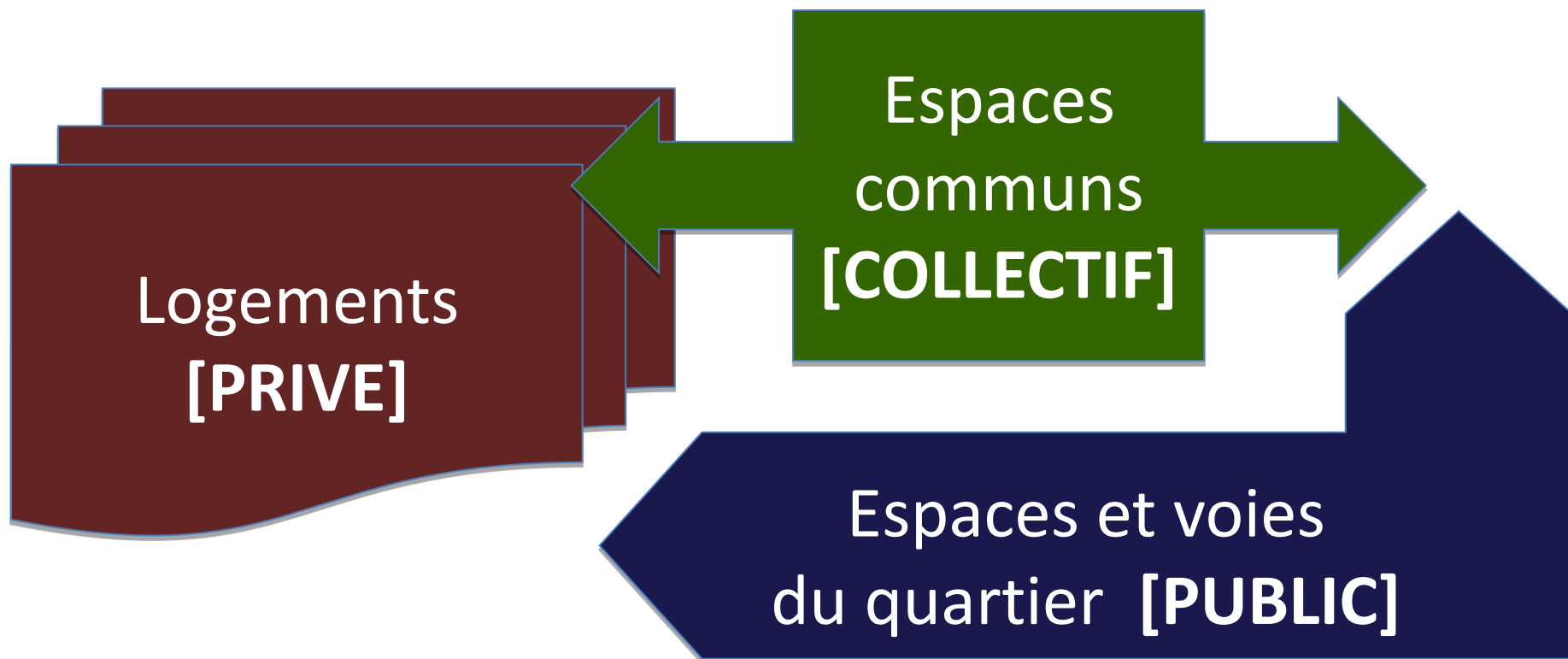
Habitat coopératif

Coopérative d'habitants

...Habitat *participatif*

*L'habitat participatif est une **démarche citoyenne** (...)
mise en valeur d' **espaces collectifs**
dans une logique de partage et de solidarité entre habitants »*

Art L 200.1 du CCH (issu de l'art 47 de la loi ALUR – Mars 2014)



Mutualiser des espaces, des équipements éco-responsables..

Prévoir la place de chaque génération, s'entraider, développer le lien social...

Maitriser les coûts...

*Valeur d'usage ?
habitat adapté
à l'évolution de
nos besoins...*

*Solidaire et autonome
même en vieillissant,
sans être isolé ?*

*Réduire notre impact
environnemental,
matériaux sains, réemploi...*

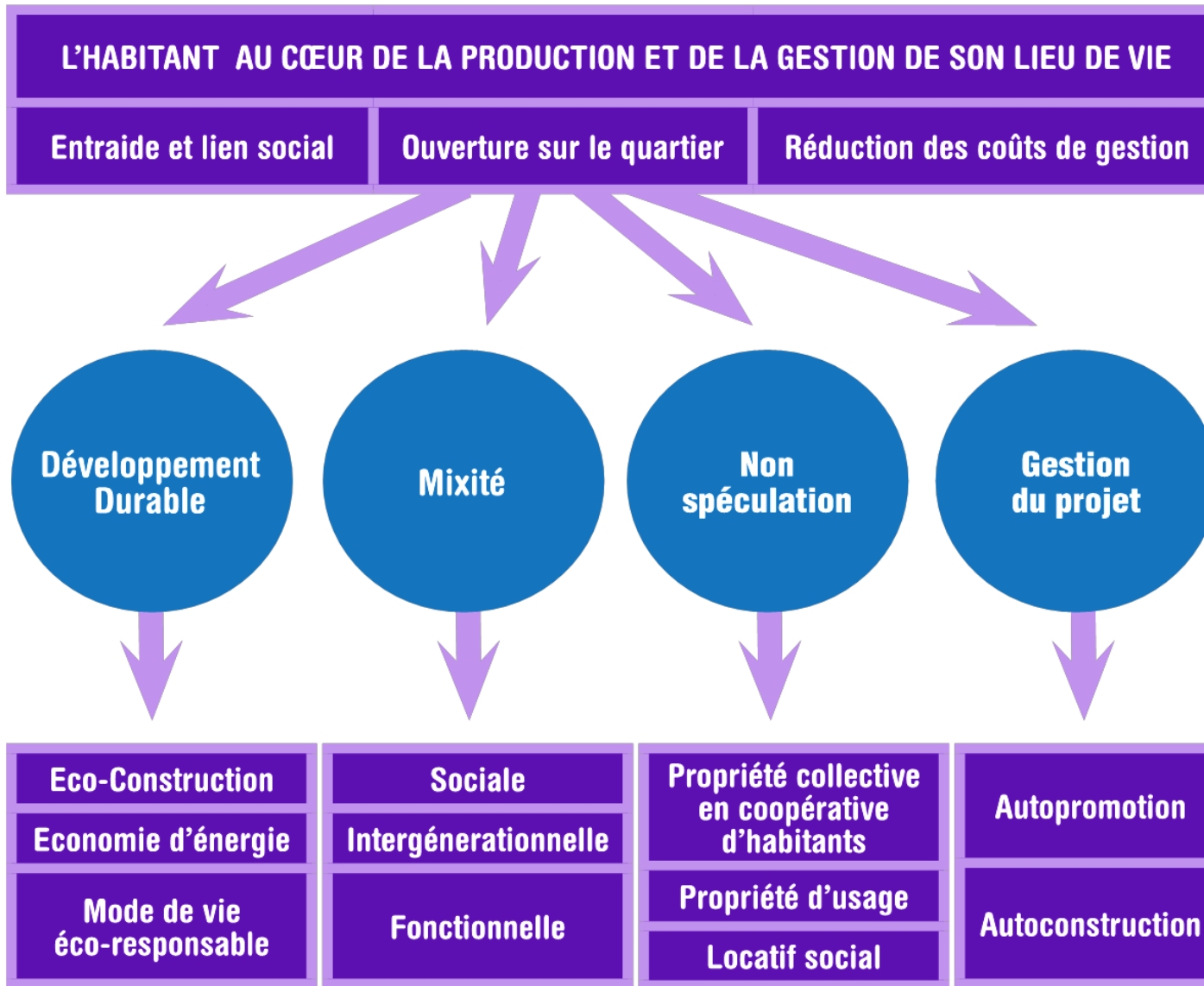
*Concevoir et gérer ensemble
nos « communs »,
S'inscrire dans la commune,
le bourg, le quartier...*

Et aussi

.....



LES DIFFÉRENTS ENJEUX ET VALEURS PORTÉS PAR LE MOUVEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF



Des réseaux nationaux et locaux

Coordination nationale
des associations de
l'habitat participatif >

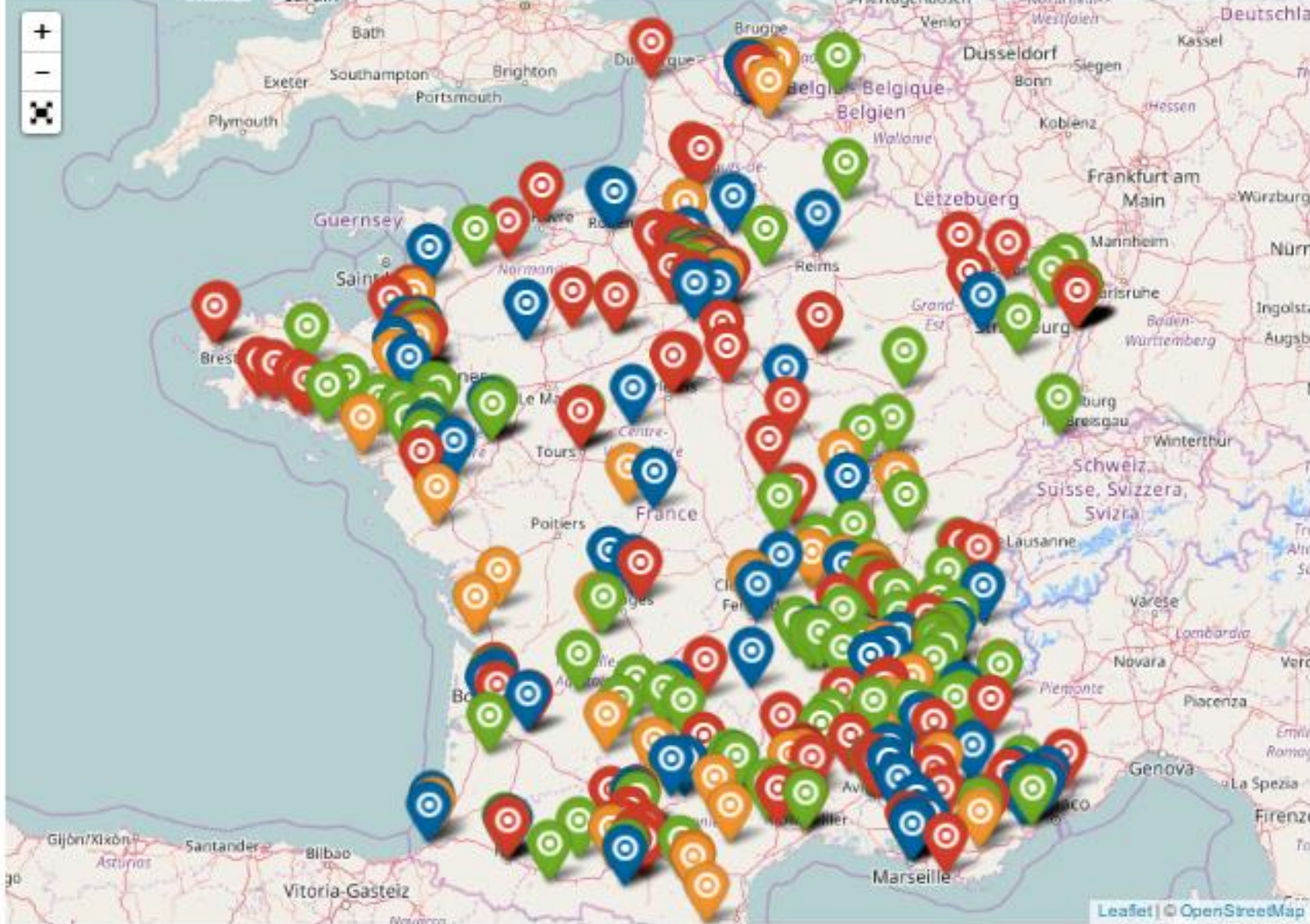


Réseau des collectivités
RNCHP

Réseau des
accompagnateurs
Rahp

Réseau collaboratif USH
(organismes HLM)





Légende :

Bleu foncé : Réflexion collective initiale

Rouge : Etudes

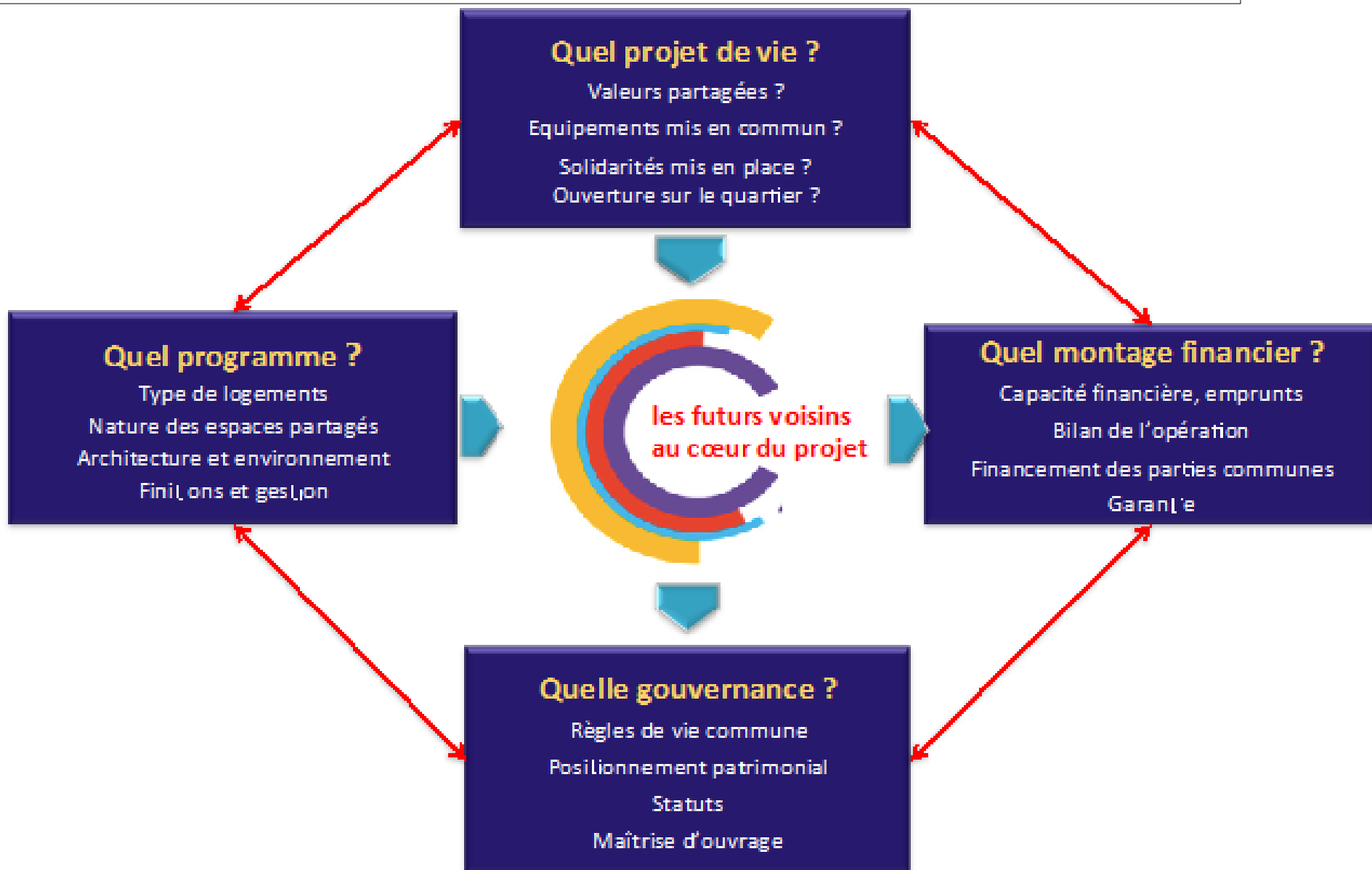
Orange : Travaux

Vert : Projet abouti

Comment ?

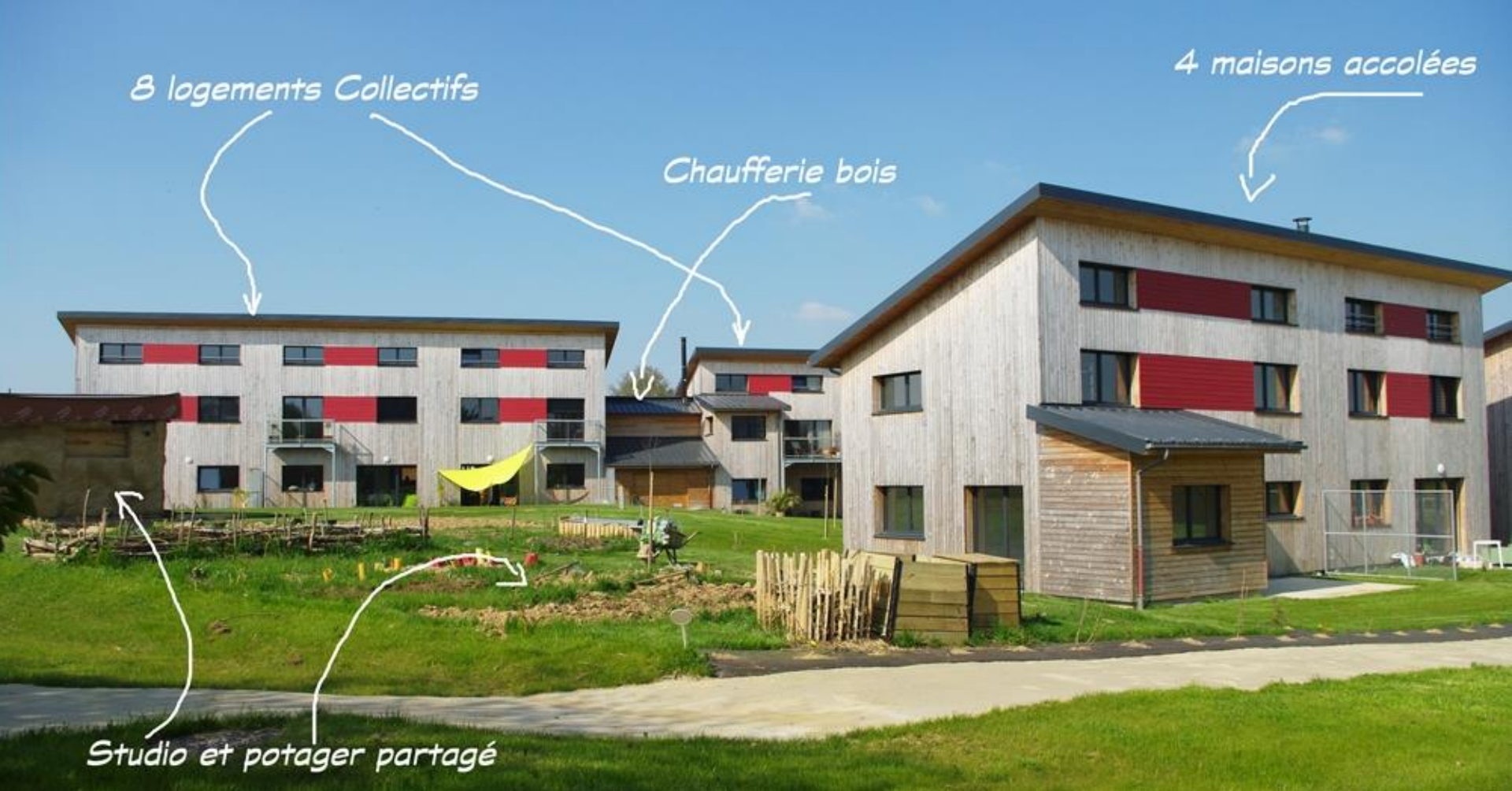
	Qui fait quoi	Leviers
<p>Initiative</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Futurs habitants ➤ Collectivité ➤ Opérateur ➤ 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Opportunité d'un site ou bâtiment <input type="checkbox"/> Cohérence d'aménagement et urbanisme (PLU-i) + de diversité <input type="checkbox"/> Enjeux d'attractivité, de parcours résidentiel, de lien social <input type="checkbox"/> Enjeux de pratiques éco-responsables et de transition
<p>Co-opération</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Projet – Charte... ➤ Programme – Montage ➤ Chantier <p>>> Livraison Gestion 'usage' Mutations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Démarche participative / maîtrise d'usage <input type="checkbox"/> Formalisation du partenariat <input type="checkbox"/> Cadre d'accessibilité et de sécurisation <input type="checkbox"/> Mutualisation d'expériences et capacité de réajustements <input type="checkbox"/> Implication continue et accueil des futurs voisins

Démarche de co-opération



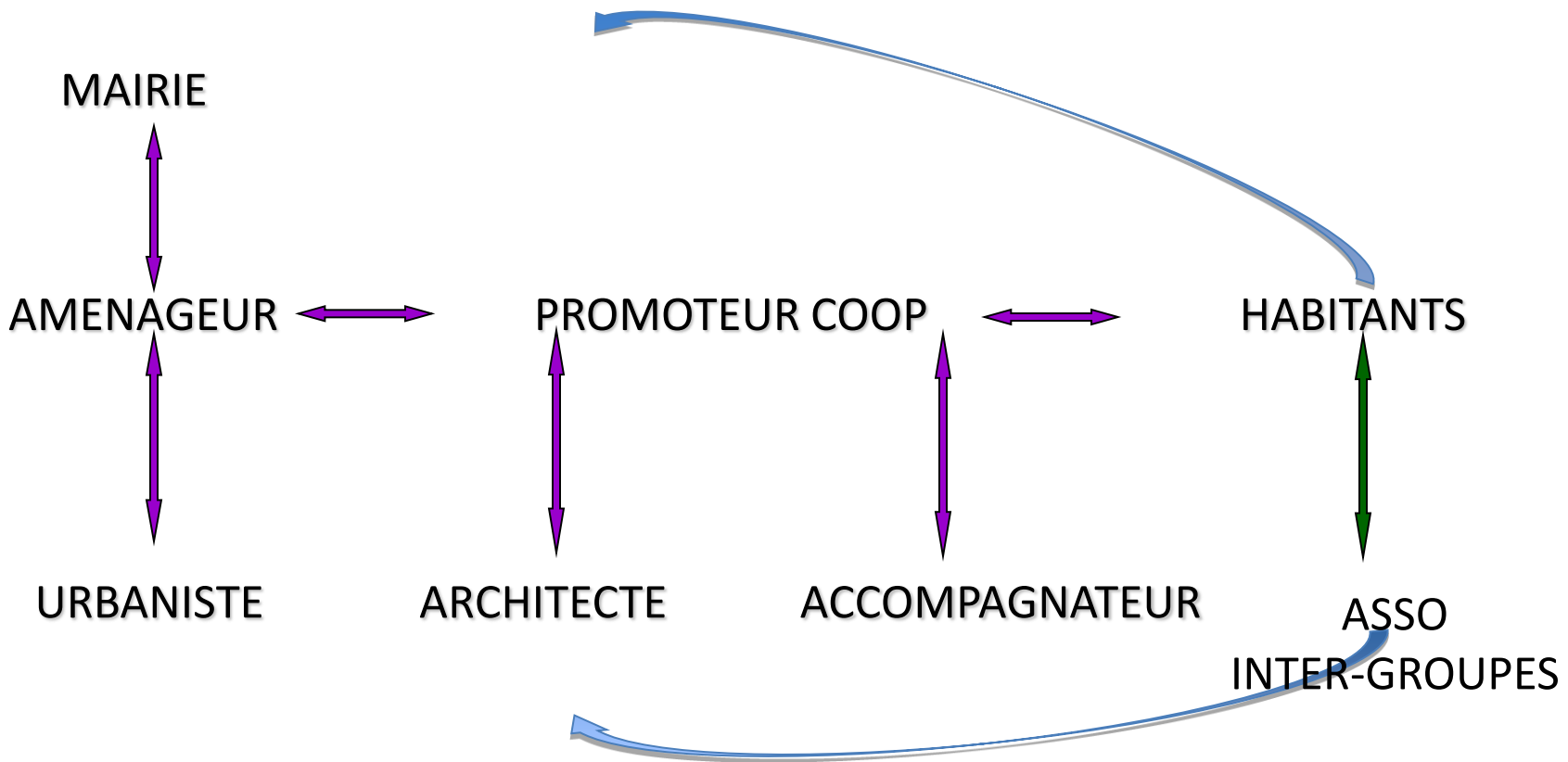
Choix juridiques

LOCATION	SHP Société d'Habitat Participatif (depuis loi ALUR de 2014)		PROPRIETE
Locatif privé (dont SCI locative) Locatif social / HLM Locatif social / autres	Coopérative d'habitants - Locative - Acquisitive	Société d'attribution (SAA) -En jouissance -En propriété	- SCIA ou SCCC - Copropriété - Lotissement - ASL - Autres ...



« Le Grand Chemin »
ZAC de la Branchère à CHEVAIGNE
-12 logements - depuis 2012 -

LE GRAND CHEMIN



Le cycle d'ateliers



organisation

Tâches: jeu 18/12: 14h → Fabienne/Christophe

- Représentation au Comité Pilotage
- Communication de la groupe / groupe: communication extérieure
- Animation → Gwen / Ludovic / Delphine / Nathalie
- Mutualisation: quoi? comment?
- Financement, budget
- Groupes de travail: ex: photovoltaïque / habitat passif
- Faisabilité et budget, administratif / juridiques
- Répartition financière → Maxime / Thomas
- Lister nos questions à Coop Construction
- Prise de décision: Règles? (ex: choix matériaux)

Site épice: faire 1 forum: CR de nos échanges

Définir le contexte au 1er janvier (inscription définitive) ⇒ Réunion avec Coop

Travail en sous-gro



CHEVAIGNE (à l'initiative de la commune)

de la page blanche sur un terrain en ZAC à 12 logements en habitat participatif

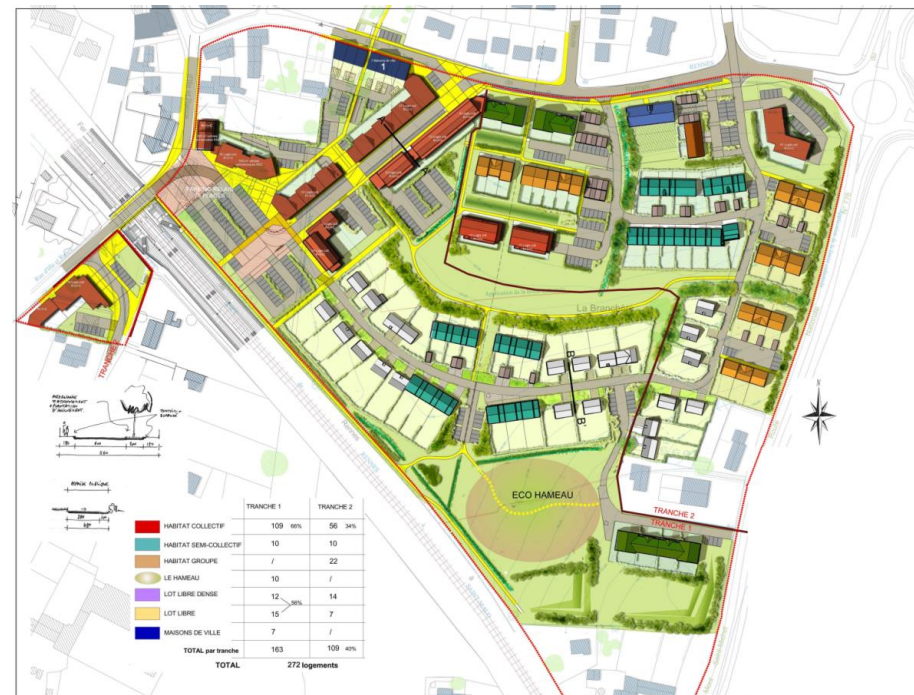


- Un promoteur coopératif comme Maître d'Ouvrage (demande mairie) : portage et risque
- Recherche des habitants (réunion publique + annonces + relais associatifs Parasol
- Ateliers participatifs amorcé avec accompagnateur en phase pré programme, puis avec la Coop de Construction et l'architecte, ... livraison en VEFA
- Auto construction de l'espace commun

Extrait de la charte : « projet qui doit être le plus écologique, économique et participatif »

Acteurs :

- Mairie (qui a proposé un site)
- Aménageur : Territoires et Développement
- Urbaniste : Atelier du Canal
- Promoteur coopératif : Coop de Construction
- Architecte : Françoise Legendre
- Accompagnement démarche participative
- Habitants formant un groupe progressivement



Avant : cadres juridico-financiers

- Le locatif social « *locataire* »
- La propriété directe « *propriétaire* »
 - en lotissement
 - en copropriété
- La SCI – Société civile immobilière « *sociétaire* »
 - SCCC et SCIA « *attributaire* »
 - Autres SCI : celles « de location », combinées, ...
- La Société coopérative d'habitants « *coopérateur* »
- Les combinaisons : « *associés* »
 - Association et SCI
 - Deux niveaux : CLIP, CODHA, ..futurs CLT-OFS ?

Art L.200-1 du CCH

Code de la construction et de l'habitation

« L'habitat participatif est 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.

En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la **mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants** ».

Dispositions communes aux 2 SHP

- **Principe** = résidence principale
- **Option** = mixité fonctionnelle
- **Option** = associer des personnes morales (30 % des droits de vote), en particulier des bailleurs sociaux définis ainsi
 - soit des Organismes d'Habitation à Loyer Modéré / HLM
 - soit des Sociétés d'Economie Mixte / SEM
 - soit des organismes agréés ...L 352 du CCH
- **Charte** = règles de fonctionnement, participation des habitants
...actée également par les éventuels locataires
- **Phase de montage** =
 - ou autopromotion,
 - ou recours à MO-Maitrise d'ouvrage déléguée,
 - ou contrat avec un promoteur
- **Obligation** : « Garantie financière »

Les 2 Sociétés d'Habitat Participatif

Coopératives d'habitants

- A partir du locatif :
« *individuellement locataire,
collectivement propriétaire* »
- Charte + Contrat coopératif
- Redevance
- Parts sociales acquises remboursables (plafond IRL)
- Apport-travail
- Provisions
- Gouvernance :
1 associé = 1 voix
- **Admission nouvel associé**

Sociétés d' Attribution et d'Autopromotion

- A partir de l'accession
(accès à prêts PTZ, PSLA, 1%...)
- Charte + Etat descriptif de division + règlement
- Caution hypothécaire, nantissement
- Choix du mode d'attribution :
 - > en propriété (dissolution)
 - > ou en jouissance (société pérenne)
- Choix de gouvernance :
 - > proportionnel
 - > ou 1 associé = 1 voix
- **Admission nouvel associé**

La coopérative d'habitants

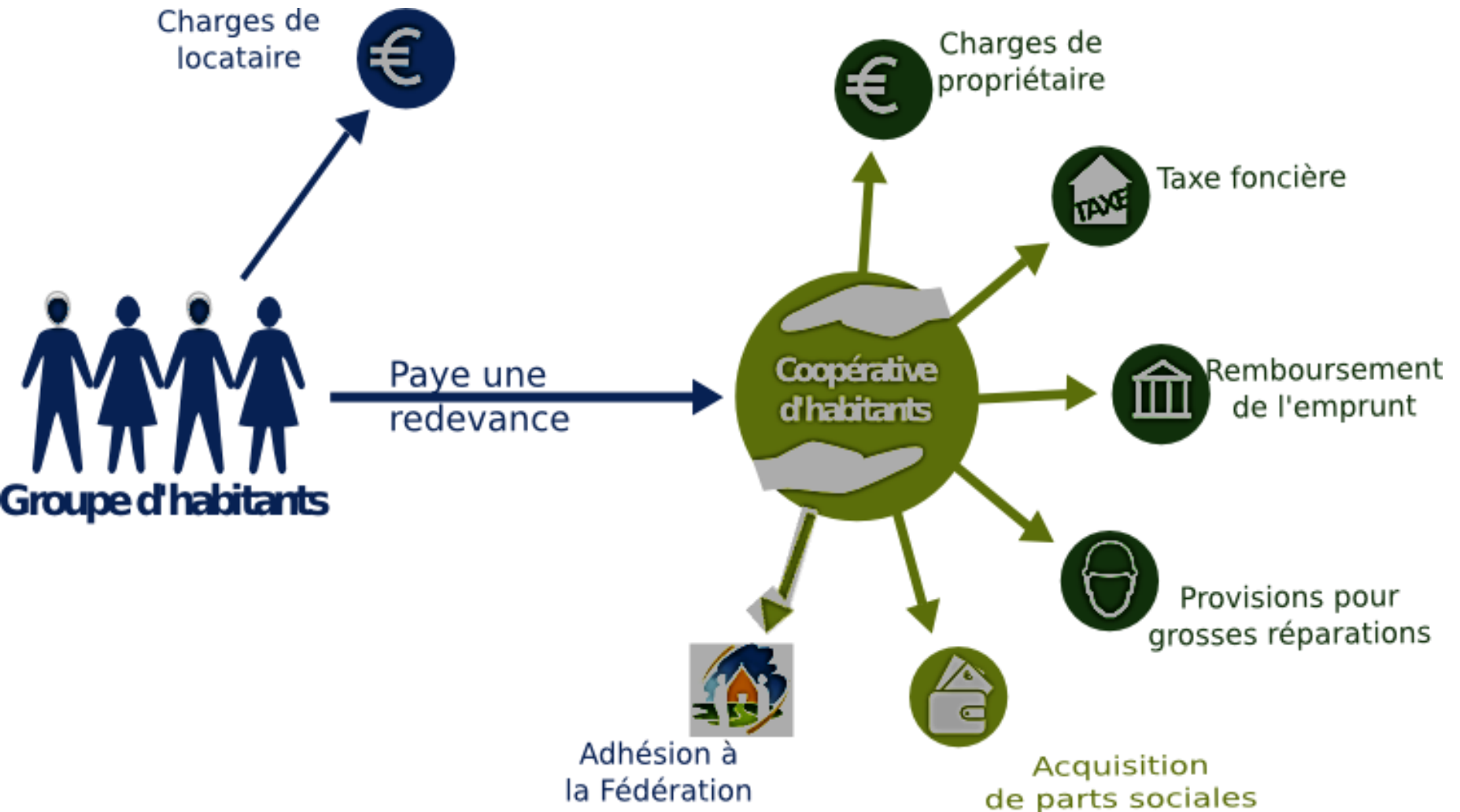


Tableau comparatif

(adapté du CEREMA)

	Coopérative d'habitants	Société d'Attribution et d'Autopromotion	
		Si Attribution en jouissance	Si Attribution en propriété
QUI est propriétaire ?	La coopérative	La société	Chaque copropriétaire
Quel service à l'associé ?	L'attribution en jouissance de son logement à titre de résidence principale		La propriété pleine
Que paye l'associé ?	Parts sociales, sans lien nécessaire à la valeur du bien)	Parts sociales correspondant à la valeur du bien	
Sortie d'un associé	De plein droit : préavis, risque de remboursement différé	De plein droit	Pas de clauses
Entrée nouvel associé	Agrément AG		
Prix de rachat ou de cession	Valeur des parts plafonnée sur un indice (IRL)	Pas de clauses	
Gouvernance	1 associé = 1 voix	1 associé = 1 voix OU proportionnel aux parts	Proportionnel aux lots
Pers. morales associés, dt ailleurs sociaux	Maxi 30% du capital social ou droits de vote		
Gros travaux	Provisions obligatoires (+ vacance)	Charges de conservation (fonds de travaux)	

Les 3 décrets

	Coopérative d'habitants	Société d'Attribution et d'Autopromotion	
		Si Attribution en jouissance	Si Attribution en propriété
DECRET « Garantie financière »	Couverture trésorerie si défaillance entreprise ou associés		
DECRET « Général » - Dérogation résidence principale > - Puis location temporaire > - Accès de tiers non associés à services gérés par la SHP	3 ans Convention et Charte Maxi 20% du CA	6 ans Bail et Charte Maxi 6% du K	
DECRET « Apport en industrie »	A l'étude		

Financements et PLH : accès à tous ?

	Apports : - des résidents - d'autres ?	Apports de la collectivité publique
Accédant	<i>« libre » ou 'régulé' ou abordable'</i>	<i>« accession aidée » (PSLA,...)</i>
Locataire	<i>« investisseur » ou 'intermédiaire'</i>	<i>« locatif social » (bailleur HLM...)</i>

***« Comprendre comment les individus
utilisant conjointement des ressources communes
peuvent être capables d'instituer
une forme efficace de gouvernance et de gestion
de leurs propres biens communs »***

Elinor Ostrom, Prix Nobel d'économie 2009
« Gouvernance des biens communs », Ed. de boek, 2010

principes coopératifs

1	volontariat
2	1 personne = 1 voix
3	réciprocité économique & réserves impartageables
4	autonomie
5	éducation
6	inter coopération
7	contribution à l'intérêt général

principes de la gouvernance des biens communs

1	droits d'accès définis
2	avantages en proportion coûts
3	procédures de choix collectifs (arène)
4	supervision et (auto)surveillance
5	sanctions graduelles et différenciées
6	résolution des conflits
7	l'Etat doit reconnaître les droits de l'organisation
	8 système à plusieurs niveaux
	+ « volonté fondamentale »

COORDIN'ACTION NATIONALE DES ASSOCIATIONS DE L'HABITAT PARTICIPATIF

La Coordin'action est une union de 14 associations françaises militant pour l'habitat participatif.



COORDIN'ACTION DES ASSOCIATIONS



OBJECTIF

animer le mouvement de l'Habitat Participatif sur l'ensemble du territoire français. Via ses associations membres, la Coordin'action est en lien avec 300 groupes actifs, soit environ 2 000 à 3 000 foyers.



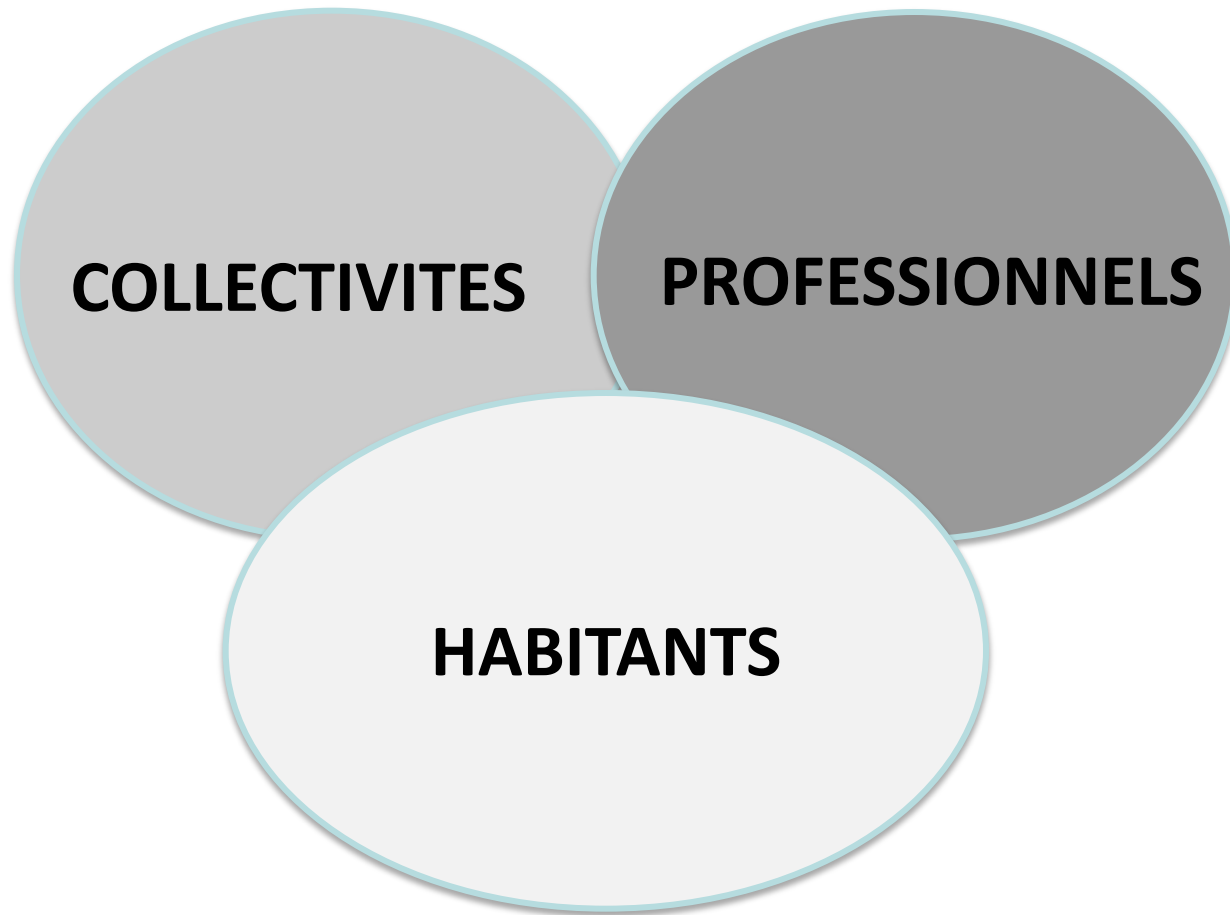
MISSIONS

représenter les habitants qui sont au cœur des projets de vie qu'ils conçoivent sous diverses formes : habitats groupés autogérés, coopératives d'habitants, groupes d'autopromotion... auprès des partenaires nationaux et des divers acteurs du mouvement.

Un chemin pour un Habitat ALternatif dans l'AGE..



- **But** de l'association : « *promouvoir en France, dans une dynamique citoyenne, l' « **habitat participatif et solidaire** » (HPS) comme un choix d'habitat viable pour les personnes vieillissantes. HAL'AGE veillera à ce que l'HPS soit accessible à toutes et tous et entend ainsi contribuer à l'intérêt général* »
- **Membres** = personnes physiques + personnes morales
- **Visites** = dont Allemagne en 2015, Belgique en 1017
- Rencontres et **restitutions** en cours à travers les régions en France
- Réseau de «**relais territoriaux**» dans les agglos/départements
- Appui à des **projets innovants**



REUNION D'INFORMATION

HABITATS PARTICIPATIFS, GROUPES, LEGERS



**3 MAI
2017
18H30**

**ESPACE LA PRAIRIE
GUIGNEN**