

Qu'est-ce que l'habitat participatif ? Quels retours d'expériences ?

Comment faciliter la maîtrise d'usage et intégrer la mixité sociale à travers des opérations immobilières innovantes ?



Journées de l'éco-construction à Nancy
Vendredi 9 octobre 2015

L'habitat participatif . Késako ?

« la mobilisation des habitants dans la production ou la coproduction de leur cadre de vie et leur implication dans la gestion courante et ordinaire du patrimoine qu'ils occupent »

Définition du Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif

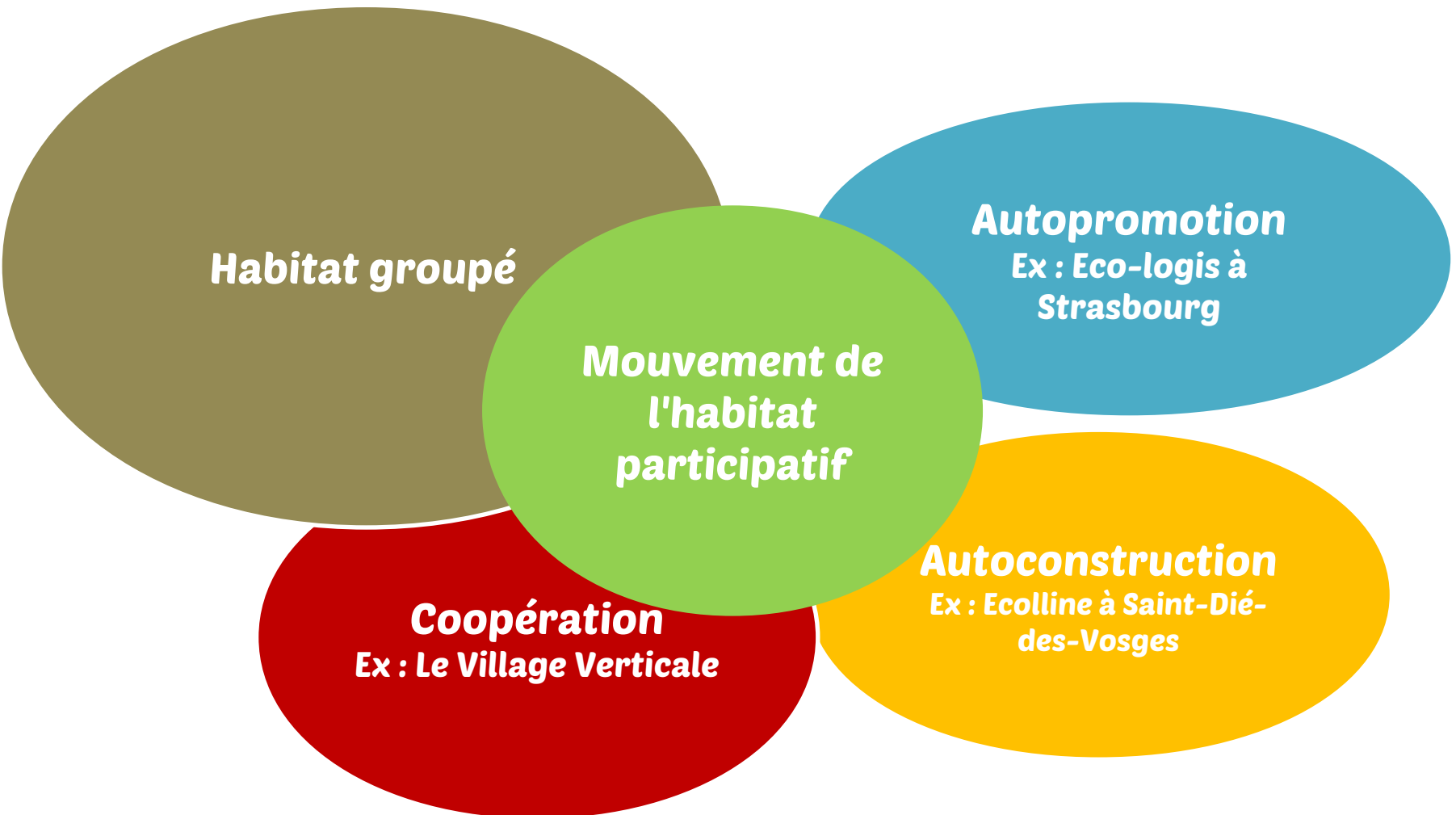
Des inspirations européennes et internationales

- Les « baugruppen » (Allemagne) : sources d'inspirations pour visant à construire sans promoteur
- Les coopératives d'habitants (Suisse, Québec, pays nordiques...) : source d'inspiration pour l'anti-spéculation

Résultat :

Un modèle français qui se construit entre l'héritage de la « propriété individuelle » et la politique du logement social

Des approches variées et diversifiées



Les réseaux nationaux

Collectivités

**Réseau National
des Collectivités
pour l'Habitat
Participatif**

Associations

**Coordin'action
Nationale des
Associations pour
l'Habitat
Participatif
-
Eco-Habitat
Groupé**

Coopérative d'habitants

**Habicoop
-
Réseau National
des
Coopératives
d'Habitants**

Accompagnateur / AMO

**Réseau des
accompagnateurs
de l'habitat
participatif**

Bailleurs sociaux

**En projet :
Réseau National
des Bailleurs
Sociaux pour
l'Habitat
Participatif**

Une reconnaissance législative

Création de 2 formes de sociétés d'habitat participatif :

- la société d'attribution et d'autopromotion
- la société coopérative d'habitants

Des mesures communes :

- possibilité d'associer les personnes morales (et bailleurs sociaux)
- limitation de la responsabilité des associés à leur apport
- obligation pour les locataires non associés de signer une charte fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble
- justifier d'une garantie financière
- possibilité de transformer les sociétés existantes (copropriété, SCI, SCIA, SCCC...)

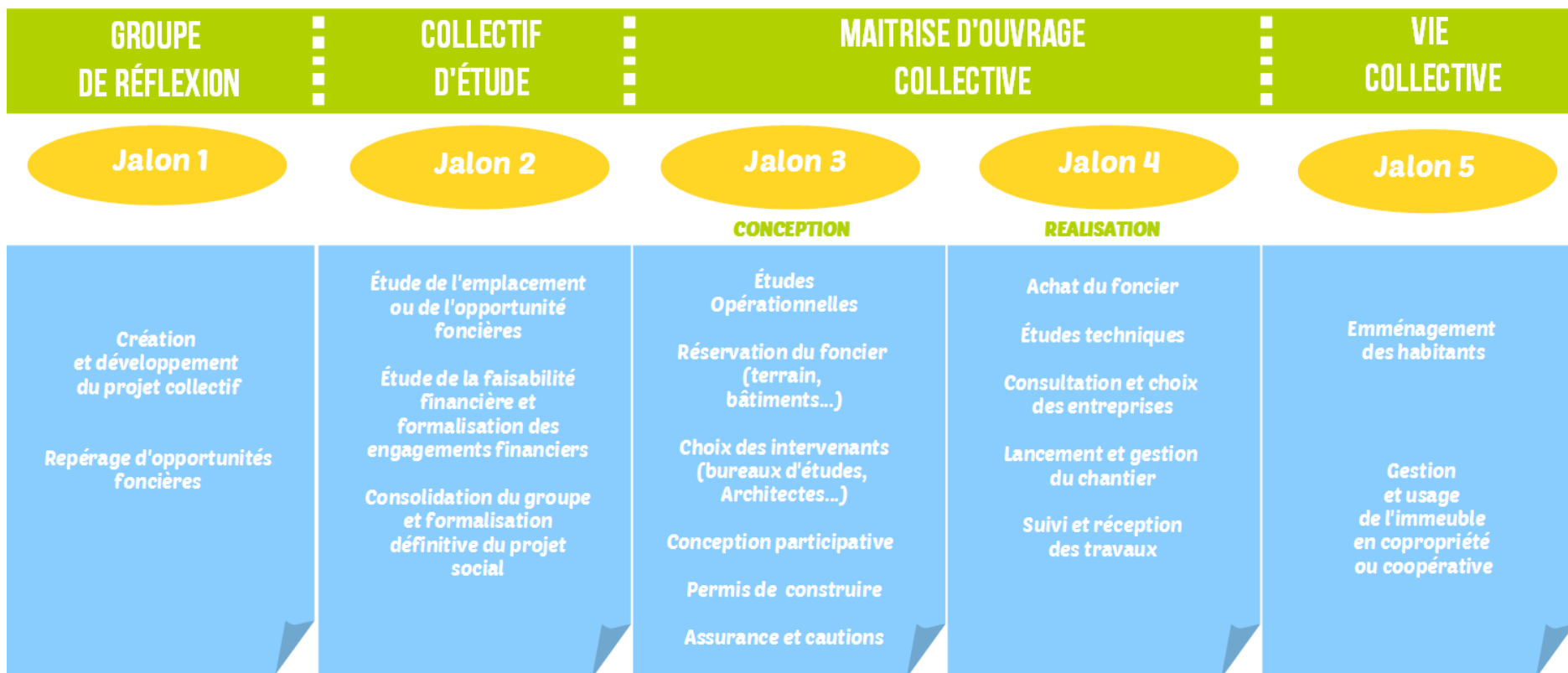
Des décrets d'applications annoncés pour Décembre...

Des projets à valeurs partagées

Des projets différents selon les motivations :

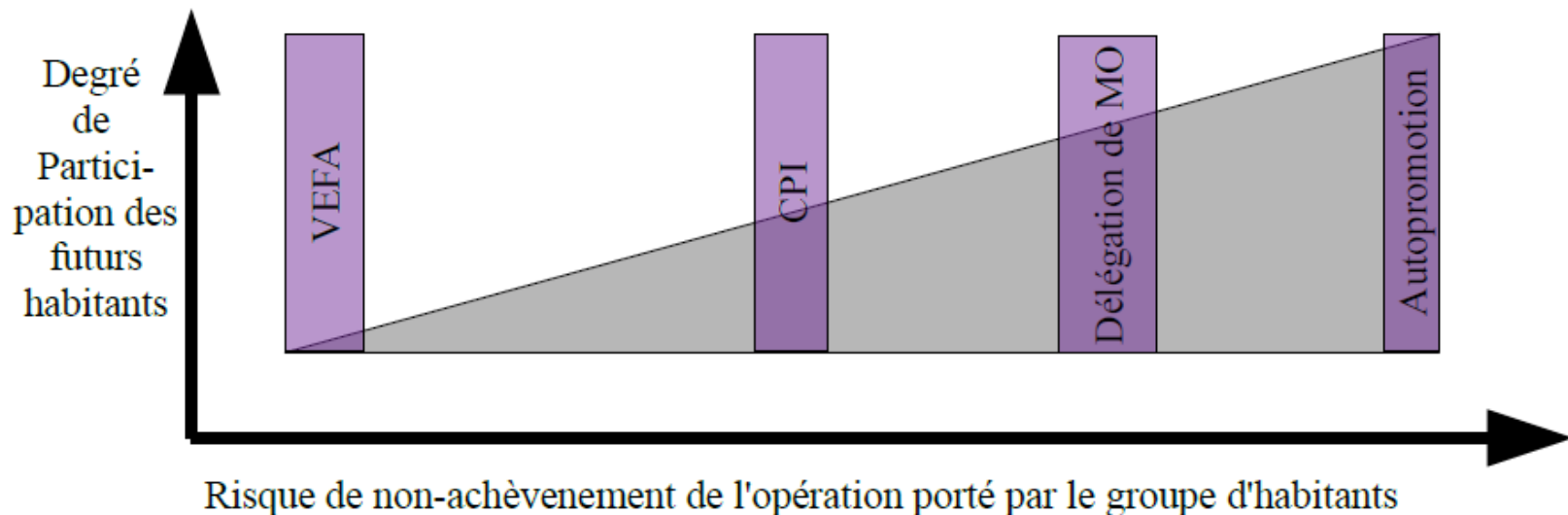
- **Un projet social et collectif** : coopération, éducation populaire, mixité sociale et intergénérationnelle
- **Un projet à qualité environnementale** : écologie urbaine, jardins partagés, matériaux innovants
- **Un projet architectural** : personnalisation du logement, maîtrise d'usage
- **Un projet politique** : démocratie participative (empowerment), éco-quartiers ou éco-villages...
- **Un projet économique** : mutualisation des espaces, réduction des intermédiaires, intégration d'activités économiques, auto-construction...

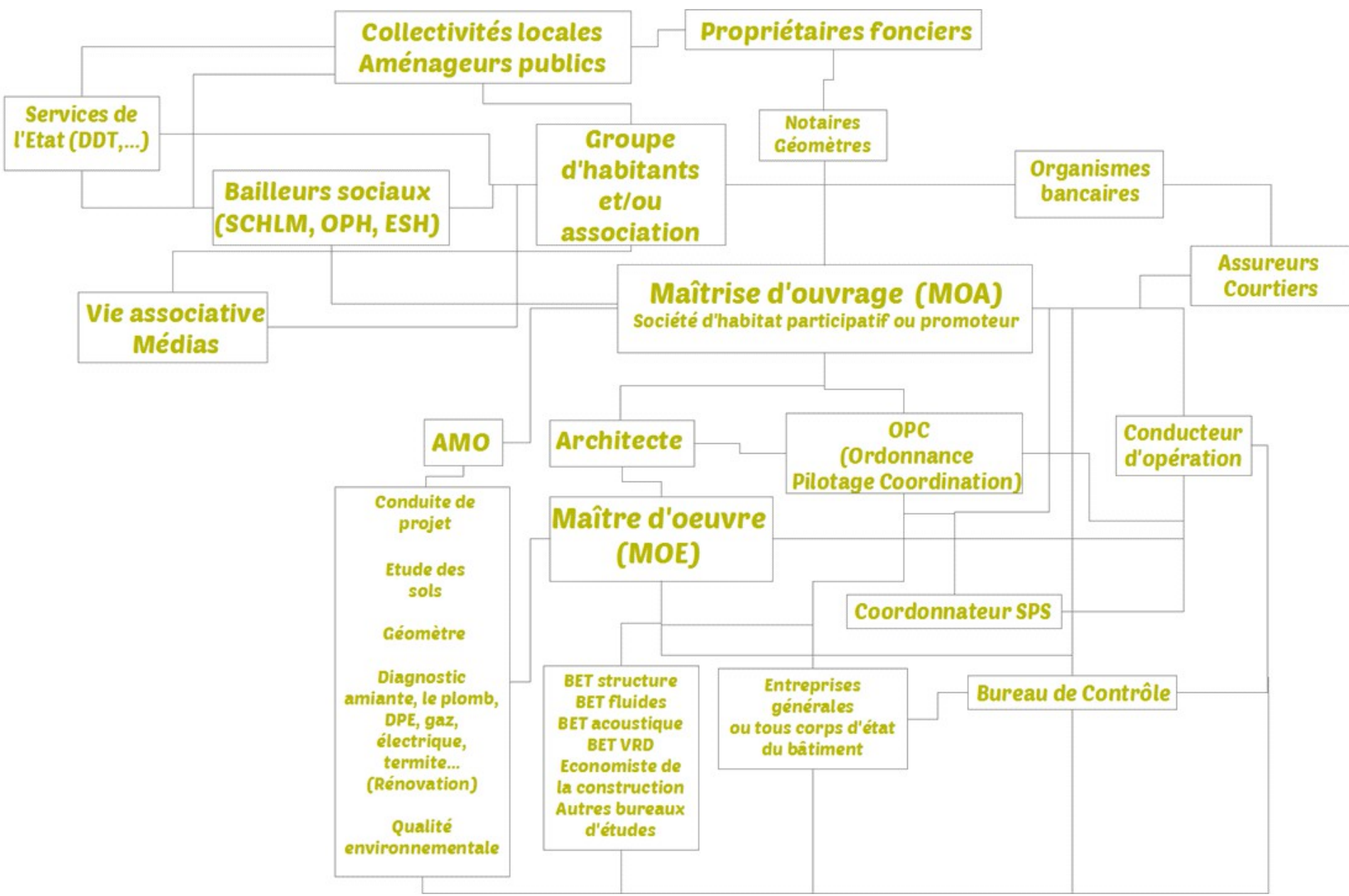
Les jalons de l'habitat participatif



Participer. Oui ! Mais jusqu'où ?

L'éventail des montages : quelle prise de risque, quel degré de participation pour les futurs habitants ?





Mascobado (Montpellier – Quartier des grisettes)

L'emplacement : desserte du tram, proximité des services

Conception bioclimatique et choix intégré des produits et processus : démarche BDM (Bâtiment Durable Méditerranée) : classement « OR » en phase conception

Gestion de l'énergie : Performance énergétique RT 2012, moins 15 à 20% selon les emplacements des logements / Chauffage urbain alimenté en biomasse

Gestion de l'eau : Récupération d'eau de pluie, solutions perméables pour la voirie interne

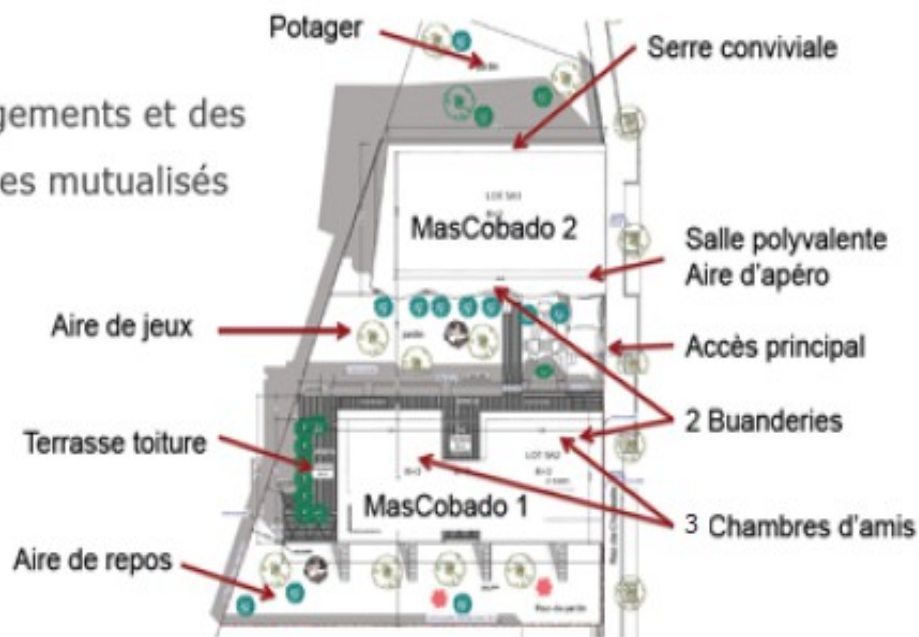
Gestion des déchets : Un système de tri de déchets et compostage

Confort : Logements traversants et adaptés pour une ventilation nocturne naturelle



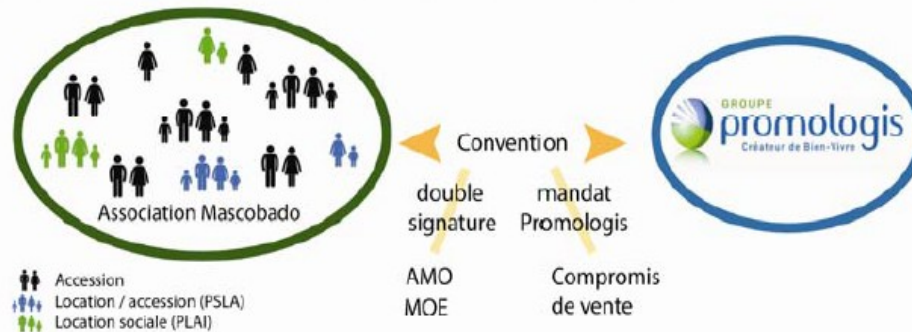
Mascobado
Deux bâtiments – un projet de voisinage

23 logements et des
espaces mutualisés



Mascobado (Montpellier – Quartier des grisettes)

Phase des études de conception (avril 2013 à juillet 2014)

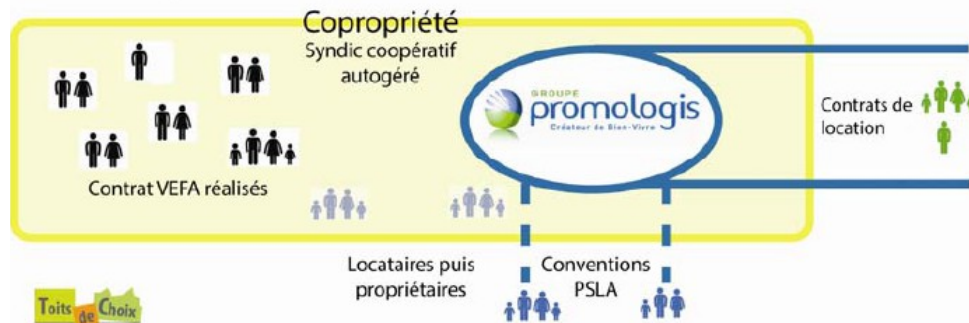


Phase construction (à partir de septembre 2014)

Étude phase PRO : signature contrats de réservation VEFA par foyers en accession
Étude phase DCE et choix d'entreprises : signature contrats VEFA et conventions PSLA
Signature acte authentique puis construction de l'ensemble par Promologis



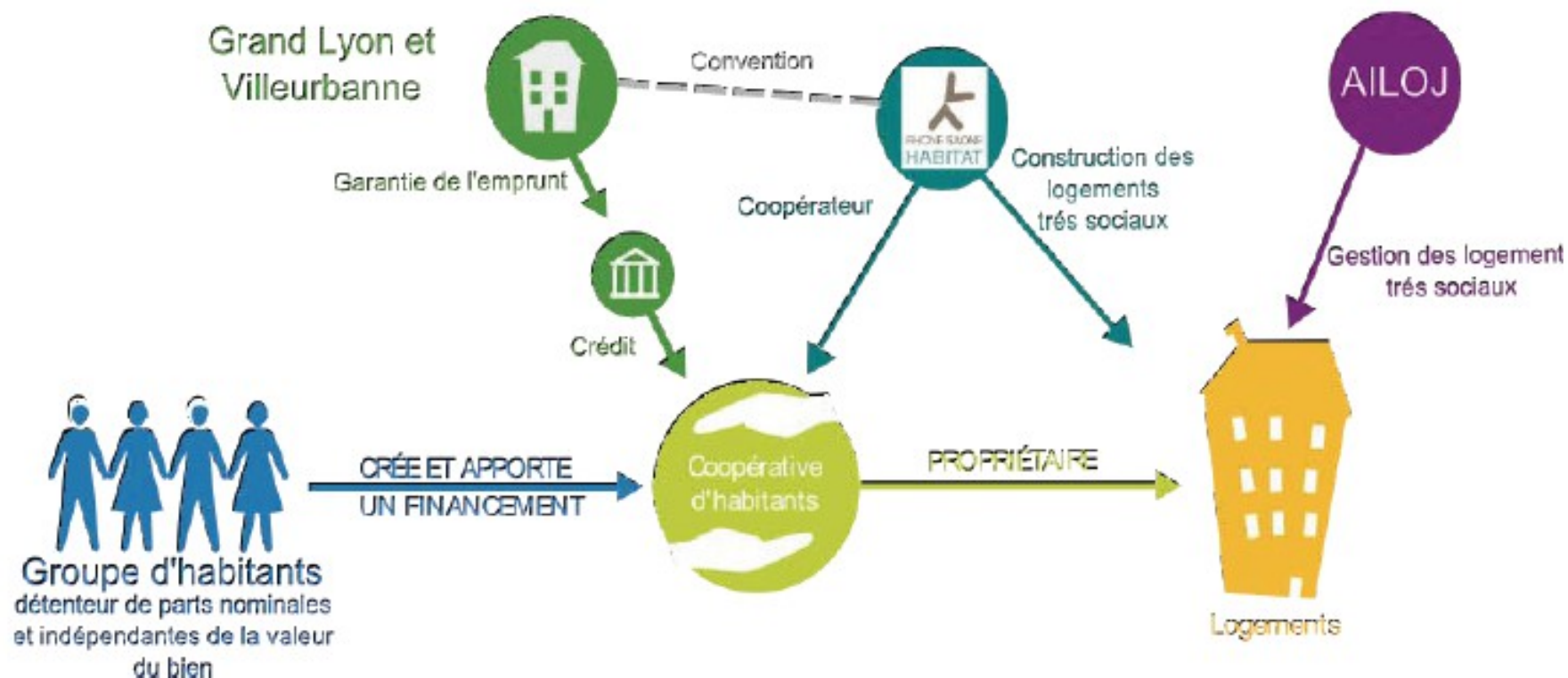
Phase exploitation (après livraison)



Le Village Verticale



Montage Village Vertical de Villeurbanne



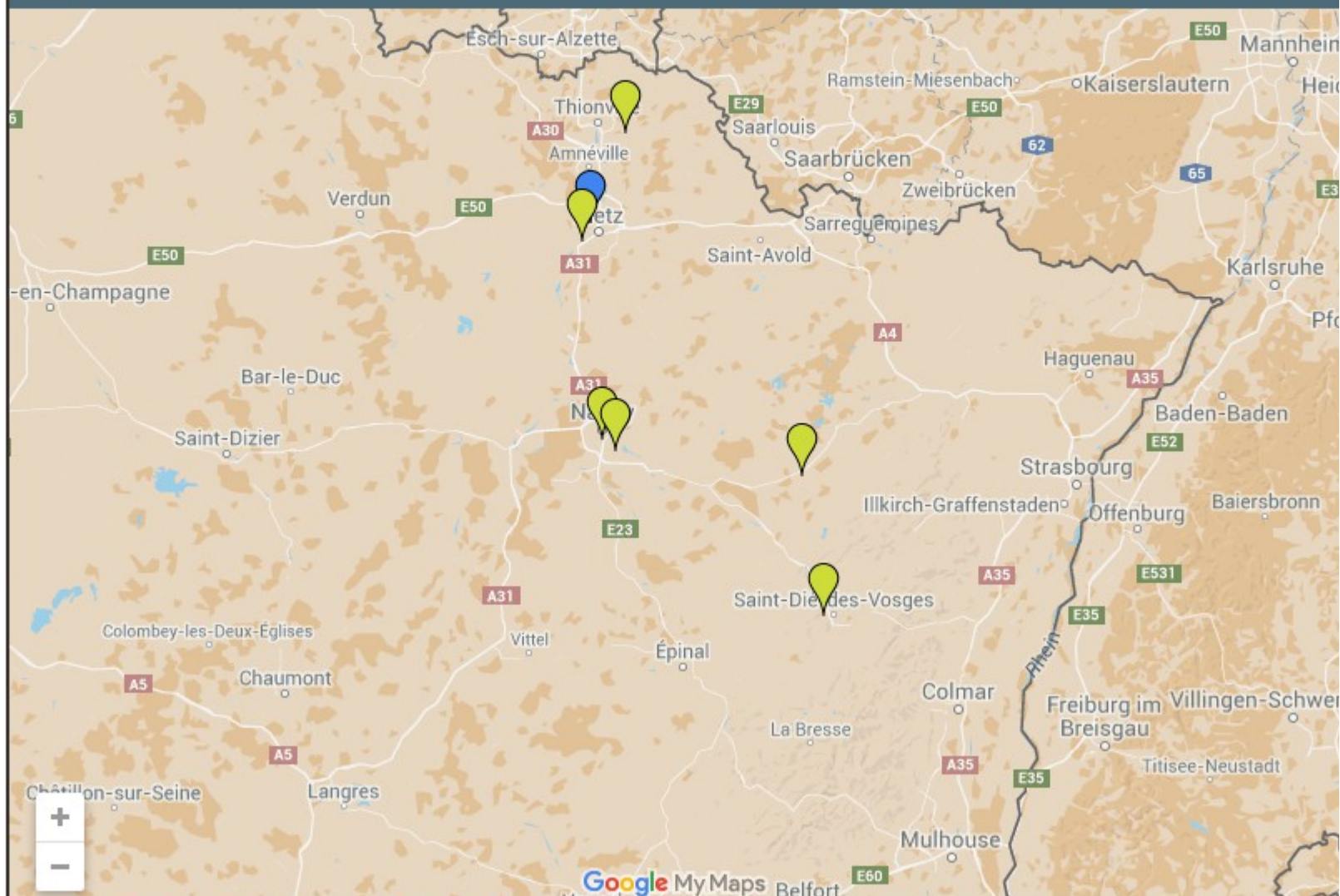
Sources : Réseau national des coopératives d'habitants - Habicoop

Expérimenter. Oui ! Mais jusqu'où ?

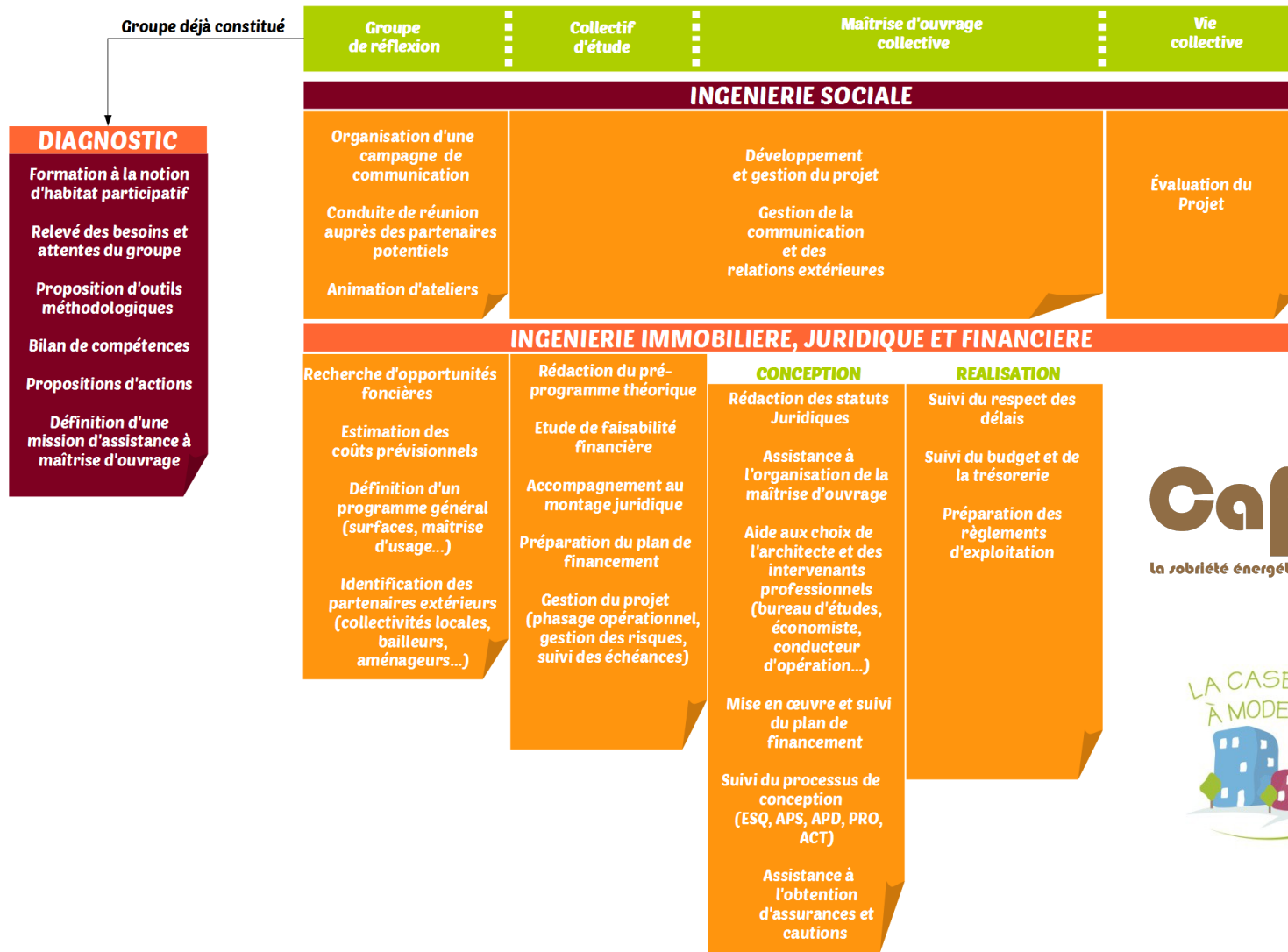
	TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3
ECOLOGIE	Bâtiment basse consommation	Bâtiment passif	Bâtiment à énergie positive
PARTICIPATION	Vente en l'état futur d'achèvement Peu de participation	Participation à définition du programme architectural Finitions	Définition complète du programme architectural auto-construction éventuelle
GESTION	Copropriété classique Association de locataires	Aménagements des statuts juridiques existants en statuts « coopératifs »	Coopérative d'habitants : propriété collective, gestion selon le principe « une personne = une voix »
PARTAGE MUTUALISATION	Espaces communs inférieurs à 5% de l'ensemble du programme	Espaces communs compris entre 5 et 10%	Plus de 10% d'espaces communs
MIXITÉ SOCIALE	Même statut d'occupation Locataire ou accédant	Locataire et accédant	Tout type de statuts d'occupation et de financements
- DEGRE D'EXPERIMENTATION +			



Projets d'habitat groupé en Lorraine (habitat participatif, écoquartiers, coopérative...



Accompagnement et conduite de projet pour l'habitat participatif



Capfel

la sobriété énergétique de l'habitat

