RÉSEAU NATIONAL DES COLLECTIVITÉS POUR L'HABITAT PARTICIPATIF

Réseau national des collectivités pour l'habitat participatif

1 QUI SOMMES-NOUS ?

Le Réseau National des Collectivités pour l'Habitat Participatif (RNCHP) a été créé en 2010 afin de réunir les collectivités (communes, intercommunalités, régions…), souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en la matière, et souhaitant mutualiser leurs expériences sur le sujet. Ce Réseau constitue à la fois : une plate-forme d'échanges d'expériences, un outil opérationnel et engagé pour faire de l'Habitat Participatif une composante des politiques publiques, mais aussi un levier d'interpellation nationale.

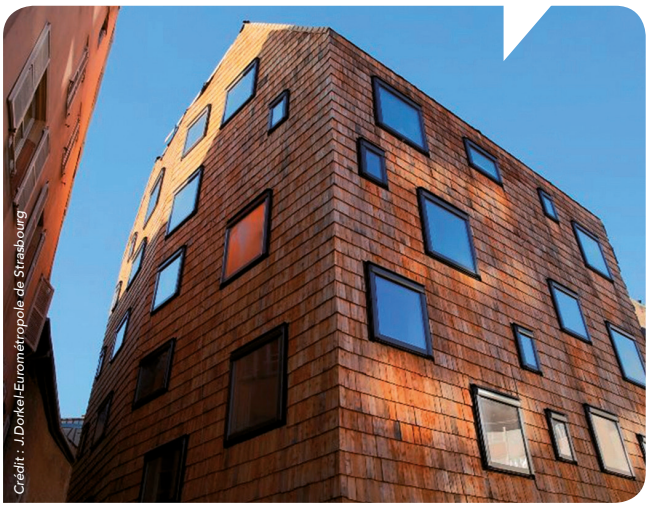
Grâce à la constitution de ce Réseau, l'Habitat Participatif franchit une nouvelle étape en intégrant les politiques publiques de ces collectivités. Cette démarche se situe à la convergence de 4 enjeux :

- l'enjeu du droit au logement pour tous ;
- l'enjeu urbain dans notre manière de construire et fabriquer la ville ;
- l'enjeu de l'économie sociale et solidaire, dans son insertion entre logement public et promotion immobilière privée ;
- l'enjeu de la citoyenneté dans la capacité d'habitants de mener collectivement un projet pour vivre ensemble dans la ville.

Cela témoigne d'une volonté partagée de rendre cette forme d'habitat accessible au plus grand nombre, y compris aux familles disposant de revenus modestes.

2 QU'EST-CE QUE L'HABITAT PARTICIPATIF ?

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, définit l'Habitat Participatif comme "*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.* (…) *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*". (Art. L. 200-1).



Greenobyl Strasbourg

Le paysage actuel distingue principalement 3 grandes familles de projets : autopromotion[1], coopérative d'habitants[2], habitat social[3]. ALUR a créé des statuts spécifiques pour les deux premières et des dispositions permettant aux acteurs du logement social de s'investir dans de tels projets. Quelle que soit la nature du projet, les engagements se traduisent par la mutualisation d'espaces collectifs et, le plus souvent, par une ouverture sur la vie de quartier.

> HISTORIQUE ET CONTEXTE

Cette démarche s'est concrétisée depuis près de 15 ans dans certains pays d'Europe tels que l'Allemagne, la Suisse ou la Suède. En France, l'Habitat Participatif a connu un premier "âge d'or" dans les années 70-80, durant lesquelles près de 200 projets ont vu le jour en autopromotion sous l'impulsion notamment de Mouvement de l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA). Le mouvement n'est toutefois pas parvenu à s'inscrire durablement comme troisième voie au logement.

> LES RAISONS D'UN NOUVEL ENGAGEMENT CITOYEN

Les motivations des groupes sont multiples tant les projets dépendent des priorités et attentes fixées par chacun. Elles répondent néanmoins à un besoin d'adapter leur logement à leurs aspirations et d'inventer une vie collective plus riche entre voisins. Les ménages impliqués estiment souvent qu'il n'existe pas une offre de logements répondant aux enjeux sociaux et écologiques actuels. Cette aspiration citoyenne à se réapproprier l'acte de concevoir leur logement témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé et contribue à la fabrication de la ville au sens large. En cela, les projets d'Habitat Participatif interrogent les politiques publiques du logement et la conception usuelle de la qualité de l'habitat.

> DIVERSITÉ DES ACTEURS IMPLIQUÉS

Le foisonnement des initiatives s'observe à l'échelle locale dans les territoires où des associations s'investissent sur ce champ aux côtés de professionnels, d'habitants et de collectivités. Une diversité de tendances coexiste au sein des mouvements associatifs. En miroir à la structuration du Réseau National des Collectivités, ces associations se sont fédérées en plate-forme nationale appelée "Coordin'action". À ses côtés, quelques professionnels de l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'organisent en réseau pour créer une filière d'accompagnateurs dédiés à ces projets urbains. La montée en puissance des organismes HLM dans les opérations d'Habitat Participatif contribue à la diversité d'une offre de logements en habitat social ou coopératif accessible à tous.

[1] LES OPÉRATIONS EN AUTOPROMOTION

désignent celles dont l'initiative et la maîtrise d'ouvrage sont portées par le groupe d'habitants. Suivant la nécessité du projet, le groupe peut faire appel à un tiers (AMO) sur des compétences ciblées (programmation, faisabilité financière, animation…).

[2] LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS

"*regroupent des personnes qui veulent gérer et améliorer, ensemble, les logements qu'ils occupent dans un même immeuble ou sur un même terrain. Les valeurs fondamentales sont la propriété collective, la sortie du système spéculatif* (…)". *In Camille Devaux, Accompagner les projets d'habitat coopératif et participatif, USH-FNSCHLM, 2011.* L'habitat coopératif est généralement réalisé en autopromotion.

[3] LES OPÉRATIONS D'HABITAT SOCIAL

désignent celles dont l'initiative est portée soit par un groupe d'habitants qui mobilise un organisme HLM pour porter la maîtrise d'ouvrage, soit directement à l'initiative d'un organisme HLM. Ce dernier constitue un groupe d'habitants motivés par une telle démarche et assure la maîtrise d'ouvrage. La production de logements peut être mixte ou sociale (promotion classique, accession-location, locatif social). Le statut juridique défini pour la gestion des logements est divers mais n'est pas de l'ordre de la propriété collective.

3 UN RÉSEAU NATIONAL DES COLLECTIVITÉS : POURQUOI ?

> LA CRÉATION DU RÉSEAU NATIONAL

Le Forum des éco-quartiers de Strasbourg (novembre 2010) a accueilli en son sein les rencontres nationales associatives de l'Habitat Participatif. Une journée au Parlement européen était dédiée à l'Habitat Participatif réunissant pour la première fois des centaines d'acteurs associatifs, institutionnels et professionnels. C'est à l'issue de cette rencontre que le réseau national des collectivités, initié par Strasbourg a été créé avec onze premières collectivités. Depuis, le Réseau s'est structuré en association en janvier 2014.

La Salière à Grenoble

Création du Réseau National des Collectivités, novembre 2010

> POURQUOI S'ENGAGER ?

Le Réseau National des Collectivités s'engage auprès de ses partenaires pour :

- agir en faveur de la sécurisation juridique et financière du montage des opérations ;
- créer notamment un statut de coopérative d'habitants ;
- ouvrir l'Habitat Participatif au plus grand nombre en développant, entre autres, des opérations de logement social participatif, tant en accession qu'en locatif ;
- renouveler les modes de production du logement par l'innovation sociale et citoyenne.

4 L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LE CHAMP DES POLITIQUES PUBLIQUES

> LA CHARTE D'ORIENTATION

La Charte du Réseau se veut à la fois souple et engageante. Fixant les grandes orientations, elle préserve une liberté d'expérimentation et de soutien local propre à chaque collectivité. Elle garantit donc le développement d'une diversité de modèles.

Signature de la Charte d'orientation du Réseau des Collectivités à Grenoble, novembre 2011

> UN RÉSEAU ACTIF D'ÉCHANGES D'EXPÉRIENCES

S'il est en priorité dédié aux collectivités intéressées, le Réseau vise à faire vivre le débat entre grandes catégories d'acteurs. Il facilitera donc la diffusion des connaissances et le partage des expériences pour réinterroger nos pratiques.

> UN OUTIL OPÉRATIONNEL

Le Réseau vise à établir des solutions facilitant l'émergence de tels logements en :

- s'interrogeant sur la légitimité et la nature du soutien à apporter ;
- recherchant des montages opérationnels stables et reproductibles ;
- évaluant leur coût de sortie au regard de leur qualité et de leur valeur d'usage.

Une démarche ouverte

Le Réseau demeure ouvert, tout en veillant à conserver un périmètre opérationnel. Conduite entre collectivités, cette coopération tissera toutefois des échanges avec d'autres acteurs institutionnels et en direction du tissu associatif. Pour garantir une meilleure impartialité, les échanges se feront vers des instances représentatives de l'ensemble des tendances associatives ou de la filière professionnelle en structuration. Pour optimiser la diffusion, chaque collectivité membre jouera un rôle de relais de l'information vers les acteurs de son territoire.

Un Réseau prospectif et engagé pour faire de l'Habitat Participatif une composante des politiques publiques

Le Réseau n'entend pas privilégier une forme d'Habitat Participatif. S'il n'a pas vocation à orienter les choix fixés par les mouvements associatifs, les collectivités entendent bien privilégier les démarches citoyennes incarnant une utilité sociale et recoupant les valeurs qu'elles souhaitent promouvoir. Un soutien particulier pourra donc être apporté aux projets caractérisés par une approche engagée en matière sociale et environnementale. Les partenaires se réservent le droit de demander des engagements spécifiques au regard du soutien apporté (introduction de clauses anti-spéculatives…). L'intégration de l'Habitat Participatif dans les politiques publiques pourra être étudiée pour donner, à cette forme de projets, une place à part entière dans la production des logements.

Ateliers nationaux de concertation sur la loi ALUR au Ministère du logement, mars 2013

Une force d'interpellation nationale

En démontrant son intérêt face aux enjeux sociaux et environnementaux, le Réseau apportera une crédibilité accrue aux démarches d'Habitat Participatif. À la mesure des défis posés par son développement en France, le Réseau a constitué une force d'interpellation pour appuyer des modifications réglementaires et législatives. Notre association a ainsi joué un rôle très actif et déterminant dans l'inscription de l'Habitat Participatif dans la loi ALUR (promulguée en mars 2014) et reste mobilisée sur les rédactions des décrets. L'inscription de l'Habitat Participatif n'étant pas une fin en soi, notre Réseau poursuit son investissement pour créer et faire perdurer un cadre d'échange national entre grandes têtes de Réseaux d'acteurs engagés. L'objectif est de promouvoir le développement d'une diversité de projets et l'émergence de meilleures synergies coopératives.

RÉSEAU NATIONAL DES COLLECTIVITÉS POUR L'HABITAT PARTICIPATIF
Au service Projets Urbains, Ville de Strasbourg
1, parc de l'Étoile 67076 Strasbourg Cedex