



AEF Dépêche n°498097 - Paris, le 01/04/2015 18:39:00
- Logement social et Habitat -

Compte : th (121778) - 90.44.4.208 - www.aef.info

Toute reproduction ou transmission de cette dépêche est strictement interdite, sauf accord formel d'AEF.

Vers une filière nationale de l'habitat participatif ?

Par **Lucie Romano**

Une campagne de mobilisation sur des projets d'habitat participatif en Île-de-France et un appel à la création d'une filière nationale dédiée : c'est le double objectif poursuivi par Coab, structure de l'économie sociale et solidaire, qui a présenté, mardi 31 mars 2015, le Printemps du cohabitat. Le lancement concomitant de cinq projets vise la création de quelques dizaines de logements dans la région francilienne, après mise à disposition de terrains municipaux par cinq communes volontaires. Aux habitants de se mobiliser pour créer leurs projets dans le respect des règles d'urbanisme. En parallèle, trois décrets d'application d'Alur, relatifs à l'habitat participatif, font l'objet de finalisation. Et des échanges ont lieu avec les bailleurs sociaux pour lever les obstacles au financement des parties communes et sur le statut des locataires. Une réunion est prévue d'ici la mi-mai.

Coab, structure de l'économie sociale et solidaire qui vise "l'innovation citoyenne au service du logement", a présenté, ce mardi, le "Printemps du cohabitat", une "première pierre posée pour construire la filière de l'habitat participatif" en France. Sa première édition se tiendra en Île-de-France jusqu'au 30 avril. Il s'agit d'une campagne de mobilisation visant à rassembler tous les acteurs (État, collectivités, professionnels de l'immobilier, architectes, citoyens) autour d'une "autre qualité de ville" et à répondre aux enjeux "de la crise du logement, du vivre-ensemble et de l'environnement". Coab ambitionne de devenir le "premier réseau social" de l'habitat participatif, mettant notamment en relation des personnes d'une même commune pour qu'elles puissent ensuite ensemble amorcer un projet. La structure propose par ailleurs un accompagnement à la gestion de projet. Enfin, elle se veut un outil au service de tous les acteurs de la filière, et se prévaut du soutien de la région Île-de-France et du ministère du Logement.

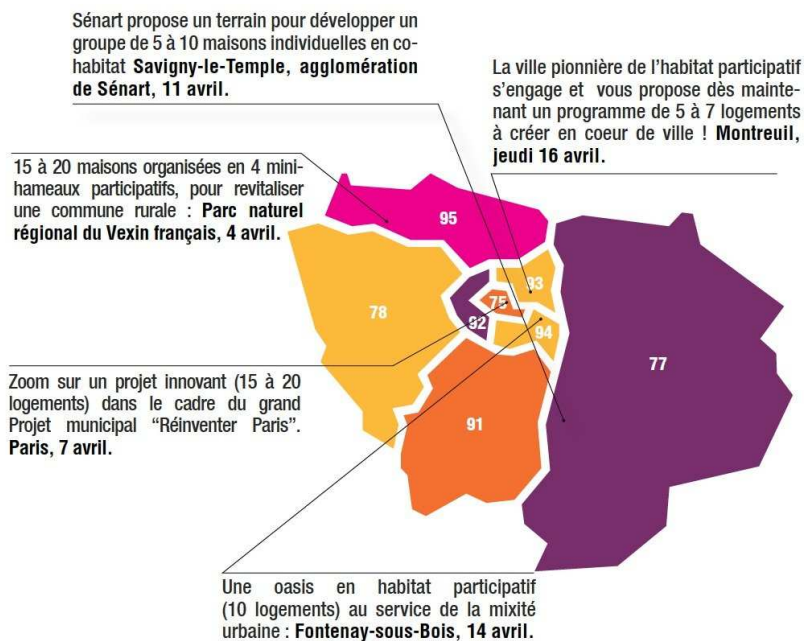
De nouvelles pistes de travail pour Coab

Julien Maury, le fondateur de Coab, explique que la structure établira prochainement, en concertation, un "référentiel qualité" afin de lister les bonnes conduites à tenir afin d'éviter des désagréments. Par ailleurs, Coab réfléchit à développer des offres d'habitat participatif sur des sites faisant l'objet de requalification urbaine, l'idée étant de "diversifier l'offre" de logements, de "redonner la parole aux habitants" et de contribuer à leur insertion professionnelle.

Concrètement, pour le Printemps du cohabitat, six rendez-vous auront lieu dans cinq villes franciliennes, "avec la complicité active de maires engagés dans la démarche". L'objectif est d'"échanger autour de l'habitat participatif", de "mettre les partenaires autour de la table," et d'"imaginer ensemble six projets concrets réalisables à court terme". Cinq terrains ont été réservés par les collectivités, pour permettre la construction de logements. À partir de là, aux habitants volontaires de co-élaborer un projet, entre eux et avec les différents partenaires, en étant accompagnés via un cycle de réunions et d'ateliers. La restitution des travaux aura lieu le 2 juin, précise le fondateur de Coab, Julien Maury, ancien salarié d'une banque d'affaires dans l'investissement immobilier.

Les projets franciliens concernent "un vaste panel territorial", en milieu rural et urbain, avec des problématiques différentes, précise Julien Maury. À titre d'exemple, celui prévu sur le site du Parc naturel régional du Vexin (Val-d'Oise) vise à "redensifier le bourg". À Fontenay-sous-Bois (Val-de-Marne), la municipalité propose la création d'un nouveau quartier charnière entre le centre-ville et les quartiers périphériques, avec un ensemble de 5 à 10 logements en cohabitat. Manuela Dias, responsable du service habitat et logement de la ville, explique compter sur la communication autour du Printemps pour que des habitants se manifestent.

Voici les cinq réunions publiques prévues en Île-de-France, dans le cadre des cinq projets lancés :



(source : Coab)

L'HABITAT PARTICIPATIF, LA "R & D DU BÂTIMENT"

Trois décrets sont attendus un an après la promulgation de la loi Alur

Contacté ce mardi par AEF Habitat et Urbanisme, Philippe Mazenc, sous-directeur de la législation de l'habitat et des organismes constructeurs à la DHUP, précise que trois décrets (et non une quinzaine, comme peuvent le laisser entendre les occurrences du mot "décret" dans l'article 47 de la loi Alur) doivent être publiés pour rendre applicables les dispositions de l'article 47 de la loi Alur, relatif à l'habitat participatif. Tous portent à la fois sur les sociétés d'autopromotion et sur les coopératives d'habitants.

- Sur le premier, d'ordre général et qui devrait être publié avant la fin du premier semestre, il reste "encore un ou deux points à travailler", sur le statut du locataire et sur

la caractéristique de résidence secondaire, précise-t-il.

- Le second décret porte sur l'apport en industrie et "a trait à la responsabilité de la personne qui va faire les travaux" ou encore au risque de "travail dissimulé". Des points à travailler en lien avec le ministère du Travail.
- Enfin, le troisième texte porte sur les modalités des garanties financières et est confié à la sous-direction du financement de l'économie du logement à la DHUP.

Intervenant également lors de la présentation, Franck Faucheux, en charge du dossier écoquartier au MLETR, adresse plusieurs "messages". Le premier, aux élus, tend à leur prouver que l'habitat participatif peut être un "outil positif", notamment sur "deux dossiers compliqués" : la "mutation d'un foncier difficile", par exemple trop petit pour intéresser un bailleur ou un promoteur et trop grand pour intéresser une famille ; la régulation du niveau de loyer par les familles elles-mêmes, sans avoir à instaurer de règles d'encadrement. Franck Faucheux rappelle par ailleurs aux usagers de l'habitat participatif la nécessité de respecter les outils d'urbanisme et de s'intéresser de près au PLU et les appelle à s'appuyer sur l'expertise du réseau existant, et des bailleurs sociaux ou des CAUE.

Concernant les professionnels, Franck Faucheux les invite à ne pas voir dans ces projets de la "concurrence" mais plutôt de la "collaboration", d'autant plus qu'il s'agit là d'une "filière qui [certes] monte" mais pas dans des proportions considérables. Il incite notamment les promoteurs et les architectes à profiter de ces projets pour "tester" de nouvelles modalités et modes de gestion et pour innover. L'habitat participatif, c'est la "R & D du bâtiment", assure-t-il.

RENDRE L'HABITAT PARTICIPATIF "ABORDABLE"

Un an après la loi Alur, et alors que des décrets sont encore attendus (voir encadré ci-contre), l'un des enjeux est bien une structuration en filière nationale pour contribuer à rendre l'habitat participatif "abordable" au plus grand nombre, ce qui passe notamment par un travail avec les organismes HLM. D'ici mi-mai, représentants des bailleurs sociaux et du ministère se réuniront pour lister les points de blocage existants : le financement des parties communes et le statut des locataires notamment, explique à AEF Habitat et Urbanisme Philippe Mazenc, sous-directeur à la DHUP.

Également joint ce mardi, Thomas Huguen, architecte de l'agence Archi Ethic, qui avait été missionné il y a un an et demi, dans le cadre de l'élaboration du projet de loi Alur, pour donner des pistes de faisabilité technique et financière en matière d'habitat social locatif et participatif, appelle à ramener dans "le droit commun" les LCR (locaux communs résidentiels), prévus originellement dans le logement social, et dont les financements dédiés ont progressivement été mobilisés pour d'autres exigences réglementaires, environnementales notamment. Pour équilibrer le coût pour les bailleurs sociaux de la construction de ces espaces collectifs, il défend l'idée de les autoriser à louer ces espaces dans le cadre d'un bail collectif, et plaide pour que ce loyer complémentaire compte dans le calcul fait par la CAF pour le versement d'une APL.