



Le projet de loi ALUR fait l'actualité de la rentrée pour tous les secteurs de la ville et de l'habitat.

L'habitat participatif y tient une place de choix. Reconnu comme forme innovante d'habitat, un chapitre lui est consacré.

Acteur associé aux ateliers de concertation, Archi Ethic propose, dans son bulletin de rentrée, un panorama des enjeux.

PROJET DE LOI ALUR /débat

Des moyens pour poursuivre l'expérimentation

Les débats parlementaires relatifs au projet de loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) sont engagés, avec une adoption en première lecture. Son chapitre consacré à l'habitat participatif a été nourri par la consultation mise en place par le Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement. Parmi les acteurs de l'habitat participatif auditionnés, ArchiEthic y a souligné le développement des projets en partenariat avec des maitrise d'ouvrages HLM et défendu la place des architectes dans ces opérations.

Ce projet de loi constitue une première reconnaissance de l'habitat participatif en tant que forme innovante de production de la ville, tenant compte de la diversité des projets.

En proposant la création des sociétés d'habitat participatif et en reconnaissant le rôle tenu par les organismes HLM, le projet de loi ALUR offre les moyens d'une nouvelle phase de développement de l'habitat participatif.

Un statut adapté pour l'autopromotion

Les sociétés d'autopromotion sont créées, en complément des SCIA ou SCCC plébiscitées par les groupes projets. Elles offrent un statut prévu spécifiquement pour les projets en autopromotion, ajustable selon les objectifs de chaque groupe. Elles répondent au besoin d'une forme pérenne autorisant diverses formes de gouvernance (coopérative ou « au tantièmes »), d'attribution (en jouissance ou en propriété) et encadrant les reventes.

Les coopératives d'habitants

Les coopératives d'habitants, locatives ou à capitalisation, trouvent ici un premier statut adapté pour la construction, la gestion et l'entretien, et relevant du droit coopératif. Le projet de loi propose par ailleurs des

cadres clairs en matière d'anti-spéculation et de locations ponctuelles.

Habitat social

La place des organismes HLM est réaffirmée dans les projets d'habitat participatif. Leurs relations avec ces nouvelles sociétés d'habitat participatif sont précisées pour atteindre des objectifs de sécurisation et de mixité.

Les premiers examens parlementaires soulignent par ailleurs la recherche de dispositifs de financement et d'implication des ménages, favorables aux projets en locatif et en accession sociale.

Poursuivre l'expérimentation

Le projet ALUR propose ainsi une première reconnaissance de l'habitat participatif comme

forme d'habitat portée par ses habitants et fondée sur les solidarités de voisinage. Cette première avancée offre les formes et la visibilité nécessaire au développement des projets. L'habitat participatif peut ainsi sortir de sa marginalité pour entrer dans une phase d'expérimentation soutenue. Évitant l'écueil de la standardisation des projets, la loi ALUR constitue une première étape facilitant les projets, dans l'attente des modalités d'application. La multiplication des expériences demeure une nécessité pour préciser les relations avec les différents intervenants (secteurs assuranciel et bancaire) et partenaires des projets (maitres d'ouvrage sociaux, promoteurs, collectivités).

L'HABITAT PARTICIPATIF, QUEL ENSEIGNEMENT POUR LES OPÉRATIONS EN MILIEU OCCUPÉ ?

/outils

Les projets d'habitat participatif sont privilégiés en construction neuve qui autorise une définition plus libre des espaces et des performances. Le retour d'expérience en la matière, et le développement de projet en partenariat avec des organismes HLM autorise maintenant la transposition de méthodes de conception en réhabilitation et en milieu occupé. Une réhabilitation participative se fixe alors simultanément des objectifs en matière de rénovation du bâti, de renforcement de la vie sociale et d'amélioration de la gestion locative.

(Ré)activer la vie voisinage

Les habitants peuvent être activement associés à la définition d'éléments programmatique et aux premières phases d'études architecturales. L'ouverture de ce dialogue favorise l'amorce d'un processus participatif sur des enjeux concrets, renforcé par l'intérêt de la maîtrise des charges locatives pour les habitants. L'expérience de cette capacité d'agir constitue un activateur de la vie de voisinage à l'échelle du palier, de la cage d'escalier ou de la résidence.

(Ré)adapter les types de logements

La réhabilitation participative peut autoriser le maintien dans les lieux des ménages en sur occupation ou en sous-occupation. Le phasage de l'opération tiroir peut en effet favoriser l'organisation de mutations. En outre, l'amélioration des logements ouvre des possibilités de redistribution des types à l'échelle de la résidence. Cette dimension permet ainsi d'inscrire les ménages dans des relations de voisinage stables tout en adaptant les types de logements disponibles à une demande contemporaine.

(Re)travailler le potentiel d'usage des enveloppes

Dans ce cadre, l'amélioration de la performance des enveloppes est simultanément pensée en terme de performance énergétique et d'usage. La conception d'une enveloppe isolée, simple et étanche s'adjoint en effet souvent d'une réflexion sur des ouvrages rapportés garantissant le confort d'été. Ces enveloppes épaisses permettent alors de dégager des espaces extérieurs ou de modifier les types de logements. Lorsque cette réflexion est partagée avec les habitants, elle ouvre un espace de dialogue favorable à la conception de dispositifs adaptés et au partage des bonnes pratiques (ventilation, occultations, etc.) en faveur de la maîtrise des consommations énergétiques.

(Ré)affecter des espaces communs

Des espaces mutualisés peuvent être envisagés en amont ou dégagés dans le cadre de la redistribution des types. Selon les échelles de partage, les modalités de gestion, l'engagement et la demande des habitants, ces locaux prolongent la démarche initiale et participent à l'entretien d'une dynamique de voisinage.

Réduire les charges locatives

La maîtrise de la facture énergétique constitue l'enjeu premier de la réhabilitation. Avec cette démarche participative, la réduction des charges locatives passe également par une réduction des interventions d'entretien avec le développement des usages collectifs et l'appropriation progressive des communs. Le processus peut également conduire à la délégation partielle de l'entretien au collectif d'habitants émergent.

Les petites résidences ou les ensembles des années 60 à 80 offrent alors des contextes différents : pour les unes, une échelle ou la co-gestion locative est rapidement atteignable ; pour les autres, une simplicité constructive propice à la modularité. Dans ces différentes situations, la réduction conséquente des charges locatives (énergétiques et de maintenance) permet des équilibres limitant l'impact sur les redevances, et favorisant l'adhésion des habitants au processus.

/Événements

/ICEB-Café - 25/03/13

L'habitat social participatif : le Praxinoscope

nous rencontrer

/Acteurs du Paris durable - 26/10/2013

Ateliers habitat participatif

/IAU idf - 09/10/2013

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme IDF

Habitat participatif : un nouvel élan ?

/Revue de projets

/journées portes ouvertes 19-20/10/13

tous les événements sur habitatparticipatif.net

/le praxinoscope

Table ronde : L'habitat participatif en locatif social 19/10/13 à 14h00 - 9 rue Barbès à Montreuil

lepraxinoscope.tumblr.com

/Archi-Ethic.fr dans la presse

Habitat participatif : un nouvel élan ?

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme-IDF, Lucile Mettetal, Note rapide, juillet 2013

Concevoir ensemble son lieu de vie

Entretien avec Archi Ethic, L'An 02, été 2013

Quand l'habitat joue collectif

Marie Godfrain, M le Monde magazine, 30 mars 2013

Habitat participatif

le coup de pouce des élus Fabian Tubiana, Environnement Magazine, mars 2013

Un avenir pour l'habitat participatif à Bordeaux

Ville de Bordeaux, 2030 vers le Grand Bordeaux, février 2013