



Présentation de la politique régionale en matière d'habitat participatif

Mardi 9 juillet 2013
Marseille, Hôtel de Région

Programme :

14 h 00 : Accueil

14 h 15 : Présentation de la délibération cadre précisant les grands axes d'intervention de la Région en matière d'habitat participatif par Colette CHARRIAU, Conseillère régionale, Déléguée à l'habitat et au logement

Echange avec les participants.

15 h 15 : Expériences en région Provence-Alpes-Côte d'Azur avec les interventions de :

- Joël CORBON, Maire de Limans,
- Christiane CARLE, Adjointe à l'urbanisme, Mairie de Forcalquier,
- Xavier ROUQUEROL, Monteur d'Opérations, Service Investissement, Développement & Maîtrise d'Ouvrage, GROUPE FAMILLE & PROVENCE,
- Jean Jacques HAFFREINGUE, Directeur Général, Pact des Bouches-du-Rhône
- Philippe KREITMANN, Association les Habeilles

Echange avec les participants.

16 h 30 : Conclusion – Perspectives

Joint à ce dossier :

- **Délibération présentée en Assemblée Plénière du 28 juin 2013** : Volet « Innovation et habitat participatif », complément au chapitre VII « Valorisation du Patrimoine Régional et Projets Innovants » du cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement.

- **Dossier de presse et extrait du projet de loi** : Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové - Innover et accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat - 17 Juin 2013.

- **Bibliographie**

- **Présentation des projets** : Limans, les Habeilles à Marseille et Simiane.

INNOVATION ET HABITAT PARTICIPATIF :

*Complément au chapitre VII « Valorisation du Patrimoine Régional et Projets Innovants »
du cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement, adopté par délibération
n° 10-1550 du 10 décembre 2010 du Conseil régional*

ENJEUX :

La Région Provence Alpes Côte d'Azur est engagée dans le réseau national des collectivités locales en matière d'habitat participatif, suite à une délibération de l'Assemblée Plénière du 29 juin 2012 approuvant la charte d'orientation du réseau.

Cette charte identifie les principales lignes caractéristiques et communes des démarches et projets d'habitat participatif :

- L'habitat participatif est une alternative, dans la conception et/ou dans la gestion, aux pratiques ordinaires de la promotion privée et du logement social ;
- Il se caractérise par une dimension participative et citoyenne par l'association des habitants à la définition collective de leur habitat. L'ouverture, souvent marquée, de ces pratiques sociales sur la ville contribue à la fabrication de la ville au sens large ;
- Il témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, d'apport de mixité dans la ville, tant interculturelle qu'intergénérationnelle ;
- Il peut se décliner selon un large éventail de formes allant de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif ;
- Il revêt un enjeu de mutualisation des coûts et des espaces (foncier, construction, consommations...) ;
- Il concourt à l'insertion d'enjeux d'économie sociale et d'activités économiques (mixité fonctionnelle) ;
- Il sort du cadre ou du schéma de l'habitat individuel et lié à un programme prédéfini de façon à favoriser l'expérimentation et l'inventivité dans les modes d'habiter ;
- Il apporte une réelle valeur ajoutée à la maîtrise d'usage qui fait partie intégrante de la démarche et de l'objectif de qualité et de durabilité du logement ;
- Il peut porter ou se caractériser par des valeurs écologiques et sociales qui se traduisent dans les choix de construction et de programmation de l'opération.

L'habitat participatif fait désormais partie intégrante des politiques de l'habitat : il constitue une piste alternative de production de logements à promouvoir et apporte des réponses aux objectifs de production de logements, et notamment de logements sociaux et de développement durable.

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, face aux difficultés croissantes que rencontrent les ménages pour se loger, l'habitat participatif peut proposer des réponses innovantes, fondées sur une conception d'un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

L'évolution du contexte national en cours, les expériences des autres collectivités, notamment les Régions, et les attentes des partenaires de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, confortent la collectivité régionale dans la nécessité de mobiliser ses politiques pour accompagner le développement de l'habitat participatif.

OBJECTIFS ET PRIORITES REGIONALES :

La présente délibération s'inscrit en complémentarité avec les politiques régionales suivantes :

- Le cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement, adopté par délibération du Conseil régional n° 10-1550 du 10 décembre 2010, notamment le chapitre VII Patrimoine Régional et Innovation.
- Le cadre d'intervention foncière et urbanisme, adopté par délibération du Conseil régional n° 11-8 du 18 février 2011, notamment sur les dispositifs de soutien à l'acquisition foncière pour la création de logements sociaux et de sorties de portage.
- Les principes d'actions d'AGIR + adoptés par délibération n° 10-1242 du 22 octobre 2010.

Elle vise à accompagner le développement de projets d'habitat participatif à vocation sociale sur le territoire régional et à répondre aux besoins des territoires et des acteurs locaux en termes d'accompagnement technique et financier, à chaque étape des projets (études et réalisations).

L'objectif est d'apporter des réponses aux enjeux suivants :

- La Région souhaite organiser son soutien à l'habitat participatif en privilégiant la structuration du réseau des acteurs : en contribuant à accompagner les collectivités locales dans leur politique locale de l'habitat et en apportant un soutien à la sécurisation des projets, et aux démarches innovantes, considérant que c'est le levier le plus efficace pour œuvrer au développement de cette nouvelle voie de production de l'habitat.
- Par ailleurs, ces projets permettant de répondre aux besoins en logement des habitants d'un territoire, ils doivent être adossés à une stratégie foncière et à un projet politique en matière de production de logement. La maîtrise foncière et le développement de projets d'aménagement durable est une condition essentielle de la faisabilité de ces projets. La Région peut mobiliser ses outils et dispositifs habituels (EPF PACA, et dispositifs d'acquisition foncière) pour accompagner ces projets.
- Afin de sécuriser les montages juridiques et financiers des projets et soutenir l'accompagnement des groupes, la création d'un dispositif d'aide au soutien aux études permet d'accompagner ces projets.
- Compte tenu des enjeux régionaux en termes de production de logements sociaux, la Région entend soutenir que le volet investissement des opérations de logement social. L'enjeu étant de favoriser la mixité sociale au sein des projets d'habitat participatif.
- Afin de soutenir la qualité environnementale des projets et la performance énergétique des bâtiments, des dispositifs de soutien à l'investissement (existants ou à créer) viendraient compléter ce cadre d'intervention grâce à la mobilisation des programmes d'AGIR +.

Ainsi, les priorités d'action de la Région sont :

- accompagner les collectivités locales dans la reconnaissance de l'habitat participatif dans leurs politiques locales de l'habitat,
- favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle des projets, en soutenant la production de logements sociaux,
- soutenir des projets exemplaires en matière de qualité environnementale des bâtiments et d'économie d'énergie, de production de déchets, et de prélèvement de ressources naturelles.

Les axes suivants déclinent les modalités d'intervention de la Région pour mettre en œuvre ces priorités.

AXES D'INTERVENTION :

Axe 1 : Accompagner les collectivités locales dans la reconnaissance de l'habitat participatif dans leur politique de l'habitat :

La Région Provence Alpes Côte d'Azur, en tant que membre du réseau national des collectivités locales en matière d'habitat participatif, propose de jouer un rôle de relai de l'information et d'interface en direction des collectivités locales de son territoire intéressées par la thématique.

Dans ce cadre, elle souhaite animer un réseau des collectivités locales réunissant les élus et les techniciens des communes et intercommunalités, qui sont compétentes en matière d'urbanisme et d'habitat.

Les objectifs de cette démarche d'animation sont les suivants :

- Informer les collectivités locales du territoire régional sur l'actualité du réseau national et sur l'évolution du cadre législatif ;
- Partager les outils mis en œuvre par les collectivités locales en France ainsi que sur les pratiques et les expériences réussies ;
- Accompagner les collectivités locales dans la reconnaissance de l'habitat participatif dans leurs politiques locales de l'habitat, notamment via les Programmes Locaux de l'Habitat et le développement d'actions spécifiques (appel à projets, montage d'opération dans le cadre de zone d'aménagement concerté).

Par ailleurs, le réseau régional associera en fonction des thèmes mis à l'ordre du jour les partenaires potentiellement parties prenantes dans des projets d'habitat participatif : l'Etablissement Public Foncier, les opérateurs de logement social, et notamment l'Association Régionale Hlm, les CAUE, la Fédération des Entreprises Publiques Locales, celle des Promoteurs Constructeurs, la DREAL (en lien avec les démarches d'animation menées dans les cadre des appels à projets Ecoquartier et Agenda 21), la Fondation Abbé Pierre, les associations d'habitants, et d'autres acteurs de l'habitat susceptibles d'être intéressés.

Axe 2 : Lever les freins au foncier :

Les priorités de la Région en matière de foncier et d'habitat sont les suivantes :

- Favoriser la solidarité territoriale et réduire les disparités socio-spatiales,
- Encourager le renouvellement urbain et lutter contre l'étalement urbain par la mise en œuvre d'un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,
- Rechercher un effet levier sur la production de logement social,
- Poursuivre l'accompagnement des territoires dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières et d'urbanisme et leur démarche de planification en termes d'ingénierie.

L'habitat participatif permet d'apporter des réponses à ces enjeux. C'est la raison pour laquelle, la Région souhaite accompagner les collectivités locales : EPCI et communes, dans l'intégration de l'habitat participatif dans les documents de planification (SCOT, PLU et PLH) et la mise en place de stratégies foncières prenant en compte les enjeux de l'habitat participatif.

Par ailleurs, il s'agit également de mobiliser les dispositifs du cadre d'intervention foncière et urbanisme, adopté par délibération du Conseil régional n° 11-8 du 18 février 2011, notamment les aides à l'acquisition foncière pour la création de logements sociaux, et le dispositif sortie de portage, pour les projets d'habitat participatif à vocation sociale.

Modalités d'intervention :

Elles se réfèrent aux délibérations :

- n° 11-8 du 18 février 2011 du Conseil régional approuvant le nouveau cadre d'intervention foncière et d'urbanisme ;
- n° 12-716 du 29 juin 2012 du Conseil régional modifiant le dispositif en sortie de portage de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes- Côte d'Azur ;
- n° 13-280 du 12 avril 2013 du Conseil Régional modifiant le cadre d'intervention foncière et d'urbanisme en ajoutant les associations agréées Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) à la liste des bénéficiaires potentiels du dispositif de soutien régional aux acquisitions foncières destinées à la création de logements locatifs sociaux et du dispositif régional en sortie de portage de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF PACA).

Dans le cas où le bénéficiaire serait amené à solliciter la Région pour soutenir un projet d'habitat participatif, l'intervention de la Région sera calculée en fonction de l'assiette foncière du logement social ; dans le cadre de la rétrocession du foncier au maître d'ouvrage de l'opération, la commune devra déduire le montant de la subvention de la Région.

Axe 3 : Soutenir l'ingénierie, les études de faisabilité et l'accompagnement des groupes :

Afin de sécuriser les montages juridiques et financiers des projets, la Région met en place un dispositif de soutien aux études, à l'ingénierie et à l'accompagnement des groupes. Ce dispositif viendra soutenir des projets s'appuyant sur des volontés politiques locales, s'inscrivant dans un projet d'aménagement d'ensemble, avec un foncier identifié (terrain nu ou réhabilitation).

Une délibération de l'Assemblée délibérante ou une lettre d'intention du président de l'exécutif devra confirmer ces éléments de contexte du projet.

Par ailleurs, afin de favoriser la mixité sociale au sein des projets, ils devront comporter une part substantielle de logements locatifs sociaux (c'est-à-dire les logements sociaux répondant aux critères de loyer et de conditions de revenu des logements de type PLUS, prêt locatif à usage social et PLAI, prêt locatif aidé d'intégration). Une attention particulière sera également portée à la mixité intergénérationnelle, et au volet environnemental du projet. Seules les études pré-opérationnelles relevant de la maîtrise d'ouvrage seront prises en compte.

Modalités d'intervention :

Cette aide régionale s'adresse aux communes et EPCI, aux opérateurs de logement social et associations ayant conclu préalablement une convention de partenariat avec l'organisme de logement social avec lequel le projet sera étudié et réalisé. Elle s'élève à 50% du montant subventionnable plafonné à 30 000 €.

Axe 4 : Soutenir les projets d'habitat participatif à caractère social :

L'habitat social participatif s'appuie sur la reconnaissance de l'expertise d'usage des habitants et constitue une collaboration innovante entre organismes HLM et groupes d'habitants (éligibles aux critères d'attribution du logement social). Il repose sur un projet collectif soutenu et mis en œuvre collectivement par les locataires.

L'engagement des opérateurs de logement social peut recouvrir différents degrés : d'un appui technique, à la co-maîtrise d'ouvrage avec un groupe d'habitants, à la maîtrise d'ouvrage et ce, en fonction des aspirations des organismes, et de la volonté du groupe d'habitants.

Le chapitre VII « Innovation et Patrimoine Régional » du cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement, adopté par délibération du Conseil régional n° 10-1550 du 10 décembre 2010 permet de soutenir des projets innovants en matière de logement social, sur le volet investissement.

Modalités d'intervention :

Conformément au cadre d'intervention régional sur l'habitat et le logement, adopté par délibération du Conseil régional n° 10-1550 du 10 décembre 2010, l'aide régionale « Innovation et Patrimoine Régional » s'adresse aux communes et EPCI, aux opérateurs de logement social et aux organismes agréées Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion. Il s'agit d'une aide à l'investissement qui peut aller jusqu'à 50% du montant subventionnable plafonnée à un montant de subvention de 300 000 euros.

Afin de soutenir les démarches innovantes en matière d'association des habitants dans la production de logements locatifs sociaux, cette aide régionale sera mobilisée en fonction des critères d'appréciation suivants :

- du degré de participation des habitants, et de la formalisation du cadre contractuel entre l'organisme HLM et les habitants,
- de la qualité environnementale des bâtiments et la réduction des charges énergétiques,
- de la proportion de locaux communs mutualisés (par rapport à la surface habitable) et gérés par les locataires / coopérateurs,
- de la prise en compte de la propriété d'usage dans les modalités de gestion des logements,
- du plan de financement de l'opération.

Ces projets pourront concerner la construction neuve et la réhabilitation. Seules les opérations de logements sociaux répondant aux critères de loyer et de conditions de revenu des logements de type PLUS, prêt locatif à usage social et PLA1, prêt locatif aidé d'intégration sont éligibles.

Axe 5 : Expérimenter la structuration du réseau des habitants et le développement de groupes projets :

L'information du grand public est une condition essentielle au développement de projets. Afin de d'informer, de sensibiliser le grand public et de susciter la constitution de groupes d'habitants, la Région souhaite soutenir une action expérimentale de structuration de réseau « habitants » à l'échelle régionale.

L'enjeu pour la Région est également de faciliter l'identification et l'échange avec un interlocuteur commun représentatif de l'ensemble des réseaux associatifs d'habitants à l'échelle de la Région.

Si la Région reconnaît l'intérêt d'initier ce réseau, elle n'a pas vocation à le soutenir d'une façon pérenne. Les habitants, les associations et les collectivités locales, notamment les intercommunalités, seront mobilisés pour pérenniser ce réseau. Il est également attendu un travail sur le modèle économique du réseau.

Modalités d'intervention :

Le fonds d'expérimentation du Contrat Régional pour l'Emploi et une Economie Responsable, adopté par délibération n°11-1, le 11 février 2012, pourra être mobilisé pour soutenir cette démarche.

Axe 6 : Soutenir la qualité environnementale des projets :

L'habitat est un des principaux postes d'émission directe de gaz à effet de serre mais l'influence de nos modes de vie et de nos besoins en mobilité liés à l'habitat renchérit encore sa contribution au bilan global. D'autres impacts environnementaux peuvent être également considérés comme le prélèvement des ressources naturelles et la destruction des espaces naturels ou agricoles liée à l'étalement urbain.

Les enjeux des projets d'habitat participatif sont de limiter l'empreinte écologique du logement suivant deux niveaux :

- l'implantation du bâtiment et son caractère collectif qui rationalise l'espace au sol, limite l'étalement urbain et contribue à des mobilités plus douces ;
- la qualité environnementale du bâtiment qui tient compte de l'ensemble de son cycle de vie.

Modalités d'intervention :

Via le programme AGIR +, la Région encourage les projets d'habitat participatif, en neuf ou en réhabilitation, de qualité environnementale, très performants sur le plan énergétique et recourant aux énergies renouvelables. Au-delà du bâtiment, elle invite également les porteurs de projet à développer des investissements participatifs de production d'énergies renouvelables.

Axe 7 : Soutenir les démarches liées à l'économie de la sobriété :

Les projets d'habitat participatif peuvent concourir aux principes d'économie de la sobriété. Ainsi, la Région vise à favoriser la réduction de prélèvement des ressources naturelles, la production de déchets et les consommations d'énergie au travers de l'opportunité que ces projets offrent de mutualiser les espaces et les équipements.

La Région est ainsi attentive à la mise en application de pratiques quotidiennes respectueuses de l'environnement, en utilisant principalement des modes de déplacements doux ou actif, en appliquant des modes de consommations mutualisées et locales.

Cette exemplarité de mise en œuvre et des pratiques a valeur d'exemple et peut être reprises par d'autres projets.

La Région pourra soutenir, au titre de la démarche AGIR +, des actions expérimentales et ambitieuses. Celles-ci auront pour objet la réalisation d'économies significatives en matière d'énergie, de production de déchets, de prélèvement de ressources naturelles et de consommation d'espace par l'acquisition d'équipements ou la réalisation d'aménagements mutualisés se substituant à des acquisitions individuelles. Cette mutualisation permettra également d'investir dans des équipements de plus grande qualité, plus pérennes et privilégiant les circuits courts.

Modalités d'intervention :

Les projets éligibles contiendront l'acquisition conjointe d'équipements ou la réalisation d'aménagements (espaces collectifs hors lieu de garage et de stockage, valorisation de déchets fermentescibles...) concourant à une réduction significative et justifiée des impacts environnementaux par rapport à des acquisitions individuelles. Ils seront adossés à un projet concret de production ou de réhabilitation de logements exemplaires sur le plan environnemental et à la mise en place d'une gestion partagée des équipements et aménagements.

L'aide est de 20€/m² SHON pour les espaces collectifs ; l'aide totale étant plafonnée à 10 000 € par projet.