

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 13 juillet 2012
(convocation du 2 juillet 2012)

Aujourd'hui Vendredi Treize Juillet Deux Mil Douze à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. EGRON Jean-François, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. LOTHAIER Pierre, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PENEL Gilles, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. CAZABONNE Alain à M. CAZABONNE Didier
M. BENOIT Jean-Jacques à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h 15
M. FREYGEFOND Ludovic à M. LABISTE Bernard à partir de 12 h 45 et jusqu'à 13 h 30
M. GAUTE Jean-Michel à M. GAÜZERE Jean-Marc
M. LAMAISON Serge à Mme DE FRANCOIS Béatrice jusqu'à 10 h 10
M. PIERRE Maurice à Mme CARTRON Françoise à partir de 13 h 40
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10 h
Mme TERRAZA Brigitte à Mme BOST Christine à partir de 13 h 20
M. AMBRY Stéphane à M. MERCIER Michel
M. ANZIANI Alain à Mme. EWANS Marie-Christine
M. BAUDRY Claude à M. CHARRIER Alain
Mme BONNEFOY Christine à M. GARNIER Jean-Paul
M. BONNIN Jean-Jacques à M. DUART Patrick
M. BOUSQUET Ludovic à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 11 h 15
M. BRUGERE Nicolas à M. LOTHAIER Pierre
Mme CAZALET Anne-Marie à M. CAZENAVE Charles jusqu'à 10 h 35 et à partir de 14 h 05
Mme COLLET Brigitte à M. QUERON Robert jusqu'à 11 h 30

M. DAVID Yohan à Mme LIRE Marie Françoise
M. DELAUX Stéphan à Mme PIAZZA Arielle
Mme DESSERTINE Laurence à M. DUCASSOU Dominique jusqu'à 10 h 45 et à partir de 13 h
Mme DIEZ Martine à Mlle COUTANCEAU Emilie à partir de 12 h 45
M. DUPOUY Alain à M. REIFFERS Josy
Mlle EL KHADIR Samira à M. MOULINIER Maxime
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard jusqu'à 10 h 40
M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
Mme LIMOUZIN Michèle à Mme FAORO Michèle
M. MANGON Jacques à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre
M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole
M. PAILLART Vincent à M. RAYNAUD Jacques
Mme PARCELIER Muriel à M. SOLARI Joël
M. PEREZ Jean-Michel à M. DOUGADOS Daniel
M. RESPAUD Jacques à M. TRIJOLET Thierry à partir de 12 h 45
M. ROUVEYRE Matthieu à Mlle DELTIMPLE Nathalie jusqu'à 9 h 55
M. SIBE Maxime à Mme DELATTRE Nathalie jusqu'à 10 h 15
Mme WALRYCK Anne à Mme BREZILLON Anne

EXCUSE :

M. ROBERT Fabien

LA SEANCE EST OUVERTE

- | |
|--|
| <p>Habitat Participatif</p> <p><input type="checkbox"/> Signature de la "Charte du réseau national des collectivités
pour l'habitat participatif"</p> <p><input type="checkbox"/> Décision - Autorisation</p> |
|--|

Madame FAYET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

1) CONTEXTE

La CUB dans le cadre de la révision du PLH souhaite promouvoir tous les modes d'habitat du plus classique au plus innovant. L'habitat participatif est un mode d'habitat longtemps resté discret, qui réémerge aujourd'hui de façon multiforme. Des initiatives locales en matière d'habitat participatif apparaissent régulièrement et de nombreuses collectivités en France pratiquent ou réfléchissent sur ces démarches.

Il apparaît que l'habitat participatif pourrait être une des réponses alternatives et complémentaires aux modes actuels de production de l'habitat.

La CUB en signant la Charte du réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif intègre ainsi un réseau expérimenté dans ce domaine et s'engage de façon pragmatique dans cette démarche innovante.

2) PRESENTATION DU CONCEPT D'HABITAT PARTICIPATIF

La notion d'Habitat participatif est difficile à définir de façon précise et exhaustive dans la mesure où il peut correspondre à des projets d'habitat variés.

Cependant, le principe fondamental de l'habitat participatif est **l'implication des futurs habitants dans la conception et la gestion de leurs logements.**

L'habitat participatif est considéré comme une troisième voie entre le logement social et la promotion privée. A noter que le terme recouvre un panel d'approches :

- **l'autopromotion** qui est une forme de promotion immobilière autogérée par plusieurs familles qui ont fait le choix de se regrouper,
- **l'habitat coopératif** caractérisé par une coopérative d'habitants propriétaire des logements (=propriété collective) conçus par leurs habitants et gérés de façon participative,

- **l'habitat groupé ou cohabitat** où le projet d'habitat est conçu et géré par plusieurs familles parfois en coopération avec un bailleur social ou un bailleur/promoteur privé.

Ce qui différencie ces approches c'est donc **la part d'implication des habitants, allant parfois jusqu'à la participation aux travaux et le positionnement sur la notion de propriété (collective ou individuelle) des logements.**

3) LA « CHARTE DU RESEAU NATIONAL DES COLLECTIVITES EN MATIERE D'HABITAT PARTICIPATIF »

Cette charte a été signée par les représentants élus de 15 collectivités, le 24 novembre 2011 à Grenoble lors de la 4ème rencontre du réseau national dont elle vise à définir collégialement les valeurs et les modalités de fonctionnement.

Le préambule de la Charte donne **quelques éléments de définition partagée** du concept d'habitat participatif :

- Pour les signataires, l'habitat participatif constitue une alternative pour produire du logement accessible au plus grand nombre, une 3ème voie entre le logement social et la promotion privée.
- Il se caractérise par une dimension participative et citoyenne par l'association des habitants à la définition collective de leur habitat.
- Ce mode d'habitat témoigne de la nécessité d'un lien social renouvelé, d'apport de mixité dans la ville, tant culturelle qu'intergénérationnelle. Il peut se décliner sous différentes formes, de la copropriété classique à l'habitat coopératif non spéculatif.
- Il revêt un enjeu de mutualisation des coûts et des espaces ; il concourt à l'insertion d'enjeux d'économie sociale et d'activités économiques (mixité fonctionnelle).
- L'habitat participatif favorise 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 : la « maîtrise d'usage » est née de la volonté des habitants, citoyens, usagers, de se situer au cœur du processus d'élaboration du projet, aux côtés de ses acteurs traditionnels, le maître d'ouvrage, qui commande l'ouvrage, et le maître d'œuvre qui met en œuvre la commande.
- Il peut porter ou se caractériser par des valeurs écologiques et sociales plus ou moins marquées qui se traduisent dans les choix de construction ou de programmation de l'opération.

Le réseau, constitué par des collectivités souvent sollicitées par des initiatives citoyennes en matière d'habitat participatif, a pour objectif de **développer ce mode de production de logement.**

Le réseau vise à :

- **mutualiser les expériences**, les savoir-faire et les expertises entre les villes et les intercommunalités intéressées par cette approche.

- Rechercher ensemble, à partir de ces expériences, **des solutions et montages opérationnels reproductibles** pour favoriser l'émergence de projets d'habitat participatif.

Le réseau qui se veut ouvert aux acteurs institutionnels et associatifs oeuvrant dans le domaine, se définit comme un **réseau prospectif et engagé** pour faire de l'habitat participatif une **composante des politiques publiques**.

A ce titre les collectivités membres entendent **privilégier les démarches citoyennes** incarnant une **utilité sociale** et caractérisées par une approche engagée en matière de **développement durable** dans ses diverses composantes tant humaines qu'environnementales.

Le réseau des collectivités, de par sa constitution, apporte une crédibilité accrue à ce mode alternatif de production de logements et se positionne également comme **force de lobbying** pour appuyer d'éventuelles améliorations ou modifications de la réglementation et du cadre législatif actuel qui est souvent un frein à l'émergence de projets d'habitat participatif en France.

Les premiers signataires de la Charte sont les villes de Besançon, Bordeaux, Grenoble, Lille, Montreuil, Paris, Rennes, Saint Denis et Strasbourg, les communautés urbaines d'Arras, de Strasbourg, du Grand Lyon et du Grand Toulouse ainsi que les régions Ile-de-France et Rhône-Alpes.

A ce jour sur les 25 collectivités engagées dans le réseau, 15 ont signé la Charte, les autres sont en cours de délibération.

4) INTERET DU RESEAU POUR LA CUB

Pour la Communauté Urbaine, entrer dans ce réseau lui permettra de :

- **Bénéficier des expériences des études** déjà réalisées ou à venir. Par exemple, la communauté d'agglomération de Brest vient de mettre en réseau, un bilan des expériences sur son territoire, la CU de Strasbourg a mis en partage une étude juridique et fiscale des différents modes de portage d'opération réalisée à sa demande par le cabinet Ernst and Young. La mutualisation est le principe de base.
- **Découvrir des réalisations et rencontrer les acteurs et habitants** à l'occasion des visites de projets locaux organisées par la collectivité accueillante lors des réunions du réseau.
- **Enrichir sa réflexion** en vue de définir son règlement d'intervention par la participation à des groupes de travail thématiques proposés à 3 niveaux :
 - *le niveau méthodologique* : étudier et approfondir les types de montages mis en œuvre par les porteurs de projets
 - *le niveau pratique* : étudier et approfondir les types d'accompagnements apportés par les collectivités, leur positionnement vis à vis de l'habitat participatif, **la place et l'insertion de ces démarches dans les outils tels que le PLH...**
 - *le niveau politique* : étudier et construire un argumentaire sur la légitimité/intérêt pour les politiques de soutenir de tels projets, assurer un recensement du

lobbying existant, identifier les acteurs ressources et les événements stratégiques auprès de qui et où faire du lobbying, etc

- Bénéficier des **montages opérationnels reproductibles**.
- **Partager et valoriser les projets soutenus** par la CUB sur son territoire.

5) ENGAGEMENTS DE LA CUB AU SEIN DU RESEAU EN TANT QUE COLLECTIVITE SIGNATAIRE

En intégrant le réseau, la CUB se doit de :

- Désigner un binôme représentant (un élu pour le comité de pilotage - un technicien + suppléant pour les comités techniques et groupes de travail) et garantir une présence régulière de ces personnes aux réunions, ainsi qu'une participation active aux groupes de travail thématiques. Comité de pilotage et comité technique sont réunis 2 à 3 fois par an.
- Assurer à tour de rôle l'**animation-coordination** du réseau durant une année.
- **Accueillir** à tour de rôle une **réunion du réseau**, en assurer l'organisation matérielle, le secrétariat et l'animation des débats et organiser une visite de projets locaux.
- S'engager à **mutualiser les études produites** ou en cours; à étudier l'opportunité de monter conjointement des études complémentaires permettant de répondre à des questions transversales ou largement partagées par le réseau.
- Comme chaque grande collectivité membre du réseau, la Communauté Urbaine devra jouer un **rôle de relais d'information** en direction des communes de son territoire intéressées par la thématique et assurer une **fonction de veille** et de relais d'informations pertinentes vers le réseau.
- S'engager à **dégager des moyens humains et financiers**, même limités permettant d'assurer par exemple le co-financement d'études, la participation d'un expert pour une intervention ou une prestation technique pointue, l'organisation d'un voyage d'étude commun, la création d'une plateforme web ...

A ce jour, peu d'expériences en matière d'habitat participatif sont menés sur notre territoire.

Sur la CUB, une dizaine de terrains a d'ores et déjà été recensée par l'URPACT comme susceptibles d'accueillir un projet d'habitat coopératif, sans compter le projet H'Nord.

L'état d'avancement de ces projets est très diversifié.

De plus, sur des sites opérationnels des potentiels existent pour développer de l'habitat coopératif (ex : Bassens, Quartier de la Gare).

Par ailleurs, des groupes porteurs de projets se sont constitués avec une idée mais en recherche de foncier.

6) PARTICIPATION FINANCIERE

En terme financier, aucune adhésion n'est demandée à ce jour aux collectivités signataires. Cependant, le réseau pourrait envisager d'instaurer, dans les années à venir, une cotisation annuelle pour l'ensemble des membres.

Chaque année, une collectivité membre du réseau organise une rencontre entre les techniciens et/ou les élus, permettant des échanges d'expériences sur le thème de l'habitat participatif.

La CUB pourra également être amenée à participer à des études lancées par le réseau sur le thème de l'habitat participatif, mutualisant ainsi les connaissances sur ce thème en essor constant.

Pour l'exercice 2012, aucune dépense n'est prévue. Néanmoins, afin de favoriser l'émergence et la réalisation de projets et de prendre part à la vie du réseau, la création d'une ligne budgétaire, abondée à hauteur de 100 000 €, a été demandée pour le Budget Prévisionnel 2013.

7) PERSPECTIVE D'INTEGRATION DE L'HABITAT PARTICIPATIF DANS LES POLITIQUES LOCALES DE LA CUB

La volonté de la CUB de concrétiser sa démarche en faveur des projets d'habitat participatif, s'inscrira dans le futur PLH.

En effet, la révision actuelle du PLH et la réécriture d'un Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville (RIHPV) sont l'occasion de définir le positionnement communautaire sur le sujet, de fixer des objectifs et donner un cadre d'intervention lui permettant de soutenir des projets voire d'en susciter.

Des pistes de réflexion se dégagent quant à la pertinence de l'intervention CUB pour soutenir ce nouveau moyen de production de logements. Elles visent à explorer des actions potentielles pour par exemple :

- favoriser le parcours résidentiel du plus grand nombre notamment par l'accession sociale,
- favoriser l'utilisation des interstices urbains ou délaissés d'aménagement pour développer de petites opérations,
- favoriser l'innovation dans la mutualisation des équipements, la modularité des logements, le choix des matériaux pour diminuer les coûts de production,
- favoriser la réalisation de logements adaptés à la demande de leurs occupants et répondant aux problématiques environnementales.
- favoriser le droit à l'expérimentation dans la forme urbaine et architecturale comme dans le montage d'opérations en apportant une contribution financière différente :
 - par location du terrain et non la vente (bail emphytéotique),
 - par l'avance de trésorerie et non la subvention, par exemple,
- favoriser l'aide à l'accompagnement des porteurs de projets, (AMO),
- etc.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU le Code des Collectivités Territoriales,

VU la Loi de 1901 qui intervient dans le domaine du développement local de l'habitat,

Vu la délibération communautaire n°2001-1186 du 14/ 12/2001 approuvant le PLH

Vu la délibération communautaire n°2003 - 0133 du 2 8/02/2003 approuvant le PLH

Vu la délibération communautaire n°2007 - 0545 du 1 3/07/2007 approuvant le PLH

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE l'habitat participatif peut devenir un mode d'habitat alternatif et complémentaire intégré dans les objectifs du PLH de la CUB

DECIDE

Article unique :

Monsieur le Président est autorisé à signer la « Charte du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif » annexée en pièce jointe.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 juillet 2012,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE 26 JUILLET 2012</p> <p>PUBLIÉ LE : 26 JUILLET 2012</p>
--

M. VINCENT FELTESSE