

CHARTRE PARISIENNE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT PARTICIPATIF

PRÉAMBULE

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat adopté en mars 2011 et de la charte d'orientation du Réseau national des collectivités en matière d'habitat participatif signée le 24 novembre 2011 par la Ville de Paris en novembre 2011, la Ville de Paris s'engage à favoriser le développement de l'habitat participatif sur son territoire et plus largement à l'échelle métropolitaine.

La Ville de Paris se reconnaît dans les valeurs promues par l'habitat participatif : la solidarité, la non-spéculation, la mixité sociale et générationnelle et le respect de l'environnement. Elle définit dans la présente charte les conditions générales de son action en faveur de l'habitat participatif.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Mise à disposition de terrains pour des groupes d'habitants

La Ville de Paris, les aménageurs ou les bailleurs sociaux parisiens, identifient des terrains nus ou propriétés bâties à réhabiliter adaptés à la mise en œuvre de projets d'habitat participatif. Ces biens immobiliers peuvent être situés sur le territoire de Paris comme en banlieue. Dans ce cas, la Ville travaille en étroite partenariat avec la commune concernée.

La Ville de Paris, en association le cas échéant avec la commune partenaire, sélectionne les groupes d'habitants à travers un appel à projet dont les conditions générales sont définies par la présente charte et un règlement spécifique. La mise à disposition se fait selon des formes juridiques définies dans l'appel à projet (vente, bail ...).

La valeur retenue pour les biens considérés (terrains ou bâtiments) s'appuie sur les avis de de France Domaine et du Conseil du Patrimoine de Paris. La transaction immobilière réalisée est assortie de clauses anti-spéculatives adaptées.

Une large diffusion de l'information

Afin de faire connaître son action, la Ville de Paris communique autour des appels à projet lancés. Cette communication a pour but de susciter des candidatures susceptibles de participer à la création d'un groupe de futurs habitants ou de s'intégrer à un groupe préexistant, y compris pour des publics non-initiés. Un effort particulier est entrepris pour diffuser cette information parmi les locataires du parc social.

Les informations diffusées doivent permettre aux groupes et à leurs membres de s'organiser efficacement afin d'élaborer un dossier de candidature recevable. Dans ce but, la Ville de Paris s'associe à la Région Île-de-France et à d'autres collectivités de la métropole afin de constituer un espace d'information de référence sur l'habitat participatif.

Dans le cadre des appels à projet, la Ville communique largement les résultats obtenus et les groupes retenus s'engagent à mettre à disposition toutes informations utiles à la promotion de l'action de la Ville et plus largement de l'habitat participatif.

Les appels à projet

La mise à disposition des biens immobiliers donne lieu à un appel à projet avec un cahier des charges spécifique à chaque parcelle.

Un jury associant des élus du conseil de Paris, du conseil d'arrondissement ou de la commune partenaire et des personnalités qualifiées est constitué pour délibérer aux différentes phases de l'appel à projet.

Première phase

Afin de s'assurer que les candidats désireux de répondre à l'appel à projet se sont bien constitués en groupes cohérents porteurs de véritables projets collectifs, le jury valide les candidatures des groupes selon les critères suivants :

- la composition du groupe devant associer des catégories diversifiées d'habitants, notamment en termes d'âges, de professions et de revenus. Dans cette perspective, le jury est attentif à la présence dans les groupes de ménages remplissant les conditions de revenus pour accéder au parc social et de locataires actuels du parc social parisien ;
- le projet de vie collective des groupes permettant d'apprécier les valeurs communes affirmées et leur déclinaison concrète dans la gestion d'équipements ou de services communs et l'ouverture sur le quartier ;
- l'organisation et le fonctionnement du groupe (représentation, répartition des rôles, partage de l'information, prise de décision, gestion des conflits) devant témoigner de sa capacité à mener le projet à son terme.

Deuxième phase

Avec le soutien d'un prestataire mis à disposition par la Ville de Paris, le groupe :

- crée une association des futurs habitants, qui est l'interlocuteur privilégié de la Ville de Paris et engage les dépenses relatives aux études nécessaires à la réponse à l'appel à projet ;
- se constitue sous la forme juridique qu'il juge la plus pertinente pour la réalisation du projet ;
- élabore ses règles de fonctionnement et détaille ses objectifs sous la forme d'une charte du projet collectif ;
- élabore un programme à destination d'un maître d'œuvre (MOE).
- choisit un MOE distinct des membres du groupe ;
- consolide son projet du point de vue de sa faisabilité financière.

Le groupe doit alors être en capacité de produire un programme détaillé du projet, une première esquisse permettant de fiabiliser les intentions architecturales et éléments de faisabilité financière.

Sur cette base, le jury désigne alors 2 groupes retenus selon les critères suivants :

- la mixité sociale, le projet collectif, la capacité du groupe du groupe à mener à bien le projet ;
- la démarche non-spéculative ;
- la performance environnementale, la qualité architecturale, du point de vue de la construction et de l'exploitation ;
- les coûts du projet (construction et usage) ;
- l'innovation sociale (ouverture sur le quartier, activité intégrée...) ;
- la reproductibilité du projet.

Les groupes qui ne sont pas retenus à ce stade sont indemnisés à hauteur de 50% des frais de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage engagés dans la limite de 1 000 €.

Troisième phase

Les deux groupes retenus sont invités à pousser leur projet jusqu'au stade de l'avant-projet sommaire. Sur cette base, le jury sélectionne alors en fin de troisième phase un groupe lauréat et le cas échéant un groupe suppléant en s'appuyant notamment sur les critères cités plus hauts.

Ce groupe est suivi jusqu'à l'obtention du permis de construire et la mise à disposition effective du terrain.

Le groupe qui n'est finalement pas retenu est indemnisé de ses frais de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage à hauteur de 80 % dans la limite d'un plafond de subvention de 8 000 €.

Les aides de la collectivité

Pour soutenir le développement de l'habitat participatif, la Ville s'engage dans le cadre des appels à projet lancés à :

- mettre à disposition une assistance à maîtrise d'ouvrage professionnelle pour assister les groupes depuis la deuxième phase des appels à projet jusqu'à la mise à disposition du foncier ;
- prendre en charge, sous forme d'une subvention, une partie des frais de maîtrise d'œuvre engagés par les groupes qui ne sont pas retenus comme lauréat d'un appel à projet ;
- faciliter l'accès aux aides financières de droit commun pour la réalisation d'équipements intégrés dans les projets (locaux associatifs, crèche...) et accessibles aux habitants du quartier, pour la création de logements sociaux ou pour l'accession à la propriété (PPR, PPL) ;
- impliquer un ou plusieurs bailleurs sociaux parisiens pour intégrer l'équipe de maîtrise d'ouvrage et permettre la création de logement sociaux.

La contribution d'un bailleur social

Pour assurer une mixité sociale réelle et durable, les projets d'habitat participatif prévoient une part de logement social. Conformément au PLU, cette part est a minima de 25% dans les zones de déficit en logement social.

Dans cette perspective, la Ville de Paris rapproche au début de la deuxième phase de l'appel à projet, les groupes candidats d'un bailleur social parisien qui aura vocation à devenir propriétaire des logements sociaux. Selon la teneur du projet social, un gestionnaire s'associe au projet en début de phase 2. Il a vocation à faciliter la réalisation concrète du projet social du groupe intégrant une part de locataires sociaux. La maîtrise d'ouvrage, depuis le recrutement du maître d'œuvre jusqu'à la réalisation du projet puis la gestion du site, associera le bailleur social, le groupe choisi et le cas échéant le gestionnaire. Le groupe pourra à cet effet se constituer et demeurer organisé en association ayant la capacité à conclure des conventions avec le bailleur social propriétaire et le cas échéant le gestionnaire.

Afin d'assurer une bonne cohabitation entre les membres du groupe et les locataires de la partie sociale du programme, des modes de désignation innovants de ces derniers devront être mis en place dans le respect des règles du Code de la Construction et de l'Habitation, par exemple par l'intermédiaire d'une délégation des droits de réservation au gestionnaire.

Le Maire de Paris