

Journée Européenne de l'Habitat Collaboratif 2019 European Collaborative Housing Day 2019

*Le logement abordable par et pour les habitants // Reinventing
affordable housing from the bottom up*

Compte-rendu et compilations des sessions Session notes and summaries

Le 5 Juin 2019 de 9h à 18h30 // June 5th, 2019, 9-18h30

Mairie du 1er arrondissement, Lyon



En collaboration avec // in collaboration with:



... entre autres // ... among many others

Merci à tous les contributeurs et participants et tout particulièrement à Alpil, Cedrats, Conditions des Soies, Cllaj pour l'accueil dans leurs locaux !

Thanks to the contributors and participants, and a special thanks to Alpil, Cedrats, Conditions des Soies, Cllaj for hosting the events!

A travers l'Europe, l'accès au logement abordable devient de plus en plus un facteur d'exclusion. Face à ce constat, les citoyens et professionnels de l'habitat s'organisent pour développer des alternatives plus durables et inclusives.

La Journée Européenne de l'Habitat Collaboratif est une initiative du Réseau CoHabitat, facilité par UrbaMonde. Elle met en lumière des initiatives citoyennes inspirantes, mais vise aussi à sensibiliser et à tracer une feuille de route pour soutenir les initiatives d'habitat collaboratif et garantir l'accès au logement abordable.

La troisième édition de la Journée Européenne de l'Habitat Collaboratif s'est organisée dans le cadre du [International Social Housing Festival](#) (4-8 juin) à Lyon.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur:

www.co-habitat.net/fr/europe-2019

www.ishf2019.com/fr/events/journee-de-lhabitat-collaboratif/

//

Across Europe, access to affordable housing is increasingly becoming a factor of exclusion. Faced with this situation, citizens and housing professionals are organizing to develop more sustainable and inclusive alternatives.

The European Collaborative Housing Day is an initiative of the CoHabitat Network, facilitated by UrbaMonde. It highlights inspiring citizen initiatives, but also aimed to raise awareness and develop a roadmap to support collaborative housing initiatives and ensure access to affordable housing.

The third edition of the European Collaborative Housing Day has been organised within the framework of the [International Social Housing Festival](#) (4-8 June), Lyon.

For more information:

www.co-habitat.net/fr/europe-2019

<https://www.ishf2019.com/events/collaborative-housing-day/>

Welcoming words and European Collaborative Housing Awards ceremony

Mairie du 1er arrondissement

9h-9h30

Speakers: Darinka Czischke (Co-Lab Research TU Delft), Sorcha Edwards (Housing Europe), Adriá Garcia I Mateu (La Borda Housing Cooperative, European Collaborative Housing Awardee 2016), Bea Varnai (UrbaMonde), Karise Permatopia (awardee), Space-S (awardee), Co-housing Entrepatis Las Carolinas (awardee)



Thematic workshop with Space-S, winner of the European Collaborative Housing Award

ALPIL

9h30 - 11h

Speaker: SPACE-S

Space-S is a social housing project by the architecture firm Inbo and the social housing provider Woonbedrijf. On a precedent-setting scale in the social rental sector and following a call for

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

future residents in 2012, 402 households participated in the design process of their homes from the very beginning. Space-S promotes the concept of "protected living studios", which are developed and rented out in collaboration with social organizations for vulnerable groups.



SPACES-S presented the mentality with which the project was approached and a brief discussion of the methodology of the construction process was held. They started by letting people draw their own house (this can be hard if you're not a professional!); that is why they let people actually build their own house with removable materials: people get the feeling of how it is, how big can it be, how much can it cost - they also made a movie on Vimeo with the same aim: made with VR technology, so that people can 'feel' how it is to live in their final design. People had drop off their ego to have everyone collaborate (turning forme "me" to "we"). Architects stopped having a private – client relationship and start working together with people. It is and it is not that simple: they can explain people plans and budgets; they discuss with people their desires and make proposals that let most needs to be met. A "point system" has been set up: the more points you have as a resident, you can be the first one to choose a house: this is a method that chosen to make people participate more - also people with certain disabilities, don't get to collect as many points as the rest, but architects ask people if they can be among the first to create and choose where to live

More than 2,000 people joined the social media of Space-S now. It works as a community, because people feel the place they helped build is their own and those people are proud of what they built.

Q&A:

You chose the architects and people met with them: was there a reason for you choosing the architects first, instead of letting people do that?

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

It is very difficult to deal with the attitudes of architects when people have many desires; at the beginning, we discuss with them what are the most important criteria for them, then we take that with the architects; it's a step by step process. Architects think at first that they know what people want, they were not ready to listen to people, until we started to work directly with them.

Are residents the tenants of the project? How do they become tenants?

You don't select your neighbors; you join the project and then you meet them as a future resident. You meet with your future neighbors based on the desire of creating your own space, and then you start meeting, discussing together. With this process, you can participate, instead of going to the market and not knowing your neighbors beforehand. The more you participate, the more points you make. This was an incentive we devised to get people to join the projects. Younger people, for example, put a lot of energy into it. This is part of the success of the project: to have people joining by an incentive and finding out that we facilitate a process with steps.

What other decisions make it easier for these options to be affordable for people? Considering you have many options of housing typologies.

We start by assessing people on what can increase rent and what cannot, in the discussion with their desires. In social housing policy, people might get used to not do anything on their own; but with our process, we want to engage people in a way that they make responsible for what they can collaborate with.

The events that you mentioned that were organized, were part of the mission of the architects?

In this kind of events, we ask everyone to visualize their own project. How do you discuss that for social housing? It's a political discussion, we don't engage into that. People usually just want to live in peaceful, tranquil places. You facilitate a process where people must agree upon what they want, after discussion. We ask them for common conclusions. With that, we start working on the process, step by step (we don't go back!).

What is the structure of your planning process?

We do not have a strict timeline: you start with the smallest scale, with the urban design of the residence (the minimal things people want in their house), and from there, you start working on the bigger scales or other types of issues, such as noise with neighbors. As professionals, we need to lead people into the next steps of the process. We start by asking how people want to live, and from there we go into the professional discussion of what is possible according to conditions and budget.

What happens when people change their minds during the process?

Everybody can do that, but there are unchangeable things after a certain point, so we negotiate with them.

For the financial balance of the project, there are minimum and maximum rents. How do you deal with that? What comes from the government?

We bring in social housing cooperation, but then we had changes in legislation that made it difficult to change tenants on their decisions to avoid rents to go higher for them, if they remained with their original apartment decisions. That happened with a few tenants, only.

With the 200 houses, was it problematic to control the budget?

It was complex, but we managed to leave a certain percentage to let tenants what they wanted to do with it. It was a matter of negotiating the most luxurious desires and replace that with different solutions that could also fit their needs. We sometimes had fights with tenants, but we made it affordable for everyone at the end.

How do you manage with the expectation of people that want social housing to be built as fast as possible?

We think that, by working with people, whatever the time it takes, it is better than going as fast as possible. Needs from people who demand our services are changing every time: we have people from many different backgrounds with whom we work at very different paces. It is still surprising for people why and how we do our processes bottom-up, only because top-down processes are used to go faster, but also risks.

How is it successful to do this with budget from the government? Are the processes you are leading having an impact in the professional practice?

We are demanded to do a process with specific budget allocations, and to solve the needs of a certain amount of people: we deal with that and we have succeeded. It is difficult to change professional practices with all teams of architects, but some do. First, you start with people you trust, because it is a different practice. Other projects done in the Netherlands had not yet reached the same scale as us, so we tried to find our first team based on trust.

With this median budget, is it difficult to manage all the staff you have? Do you have some freedom in the process?

It feels like freestyling in the stage with the people, but backstage, you're really trying to keep a professional way of managing the budget. For that, we have a very few simple strict rules that we explain to people; the rest is freestyling according to the final clients, the tenants.

What are the common spaces? How do you deal with their conditions?

We usually add community halls, living rooms that people can either rent or can be also available for free, for tenants. For the gardening, they can hire people or not, but it is all managed by tenants: interior, gardens, etc.

More information: <https://www.space-s.nl/>

Extraire le foncier du marché urbain spéculatif pour en garantir l'accessibilité permanente - le cas des Community Land Trust & l'approche OFS

MAIRIE DU 1ER

9h30 - 11h

Intervenants : Geert De PAUW (CLT Bruxelles), Jean Baptiste Debrandt (Ville de Lille), Stephanie (Londonc CLT), Diane Pialucha (FMDV), modératrice : Charlotte Jacquot (urbaMonde)



La session se compose d'études de cas (Londres, Lille) et d'une vue d'ensemble sur des politiques et les mécanismes inspirants permettant d'accéder au foncier pour les CLT - FMDV (Fond mondial de développement des villes). Comment les CLT contribuent au mouvement du "Bien Commun" en extrayant le foncier du marché spéculatif ? (discussion sur le "changement de système" qui permettrait, au-delà du logement, d'avoir un impact qui serait en lien avec l'outil CLT). Quels outils, quelles politiques et initiatives inspirantes des autorités publiques locales et nationales pourraient favoriser l'accès au foncier pour les CLT ?

Le cas lillois, les OFS et BRS : La ville est engagée dans la production de logements abordables. L'OFS est un moyen de fixer aide publique pour plusieurs générations (prix libre 6000 euros, 2100 pour les acquéreurs via l'OFS). Une première livraison prévue en 2020 (profils des habitants :

Locataires en centre-ville, 15 familles, une opportunité pour eux de rester en centre-ville). En 2017 outil français devient réellement opérationnel mais déjà de nombreuses initiatives existent (1000 logements programmés à ce jour). A travers les échanges entre OFS, on voit des approches multiples. Au départ, une action pour les logements neufs mais l'OFS peut aussi agir sur l'existant (notamment sur le parc social qui est amené à être vendu, afin de le "sanctuariser"). A Lille, l'outil est tourné vers les accédants modestes à la propriété. Ambition de passer tout ce qui se produit via les OFS. Une opération à Lille sur le foncier de la ville a donc été menée (une acquisition pour un euro symbolique). L'opération se nomme "Lille République Cosmopole", une opération totale de 210 logements et une réflexion sur l'attractivité du quartier. Réseau français a été créé en novembre 2018.

Le cas londonien, CLT London : Créé et faisant parti du projet européen SCHICC. C'est le premier projet de ce genre (avec bien d'autres en préparation). CLT London aide les citoyens britanniques à organiser des campagnes d'action, de promotion ... Le réseau a été établi en 2004.

Il comporte 3 axes d'actions :

1. Créer des communautés (citoyennes)
2. Créer des logements abordables de façon permanente : coût moyen d'une maison en LDN = 13 fois le revenu moyen (49 % du revenu médian consacré au loyer). Le modèle CLT est une solution.
3. Transformer les quartiers de multiples façons : dimension participative, 1/3 des membres sont de la société civile et font partis du conseil d'administration du CLT. Lien avec les citoyens du Royaume-Uni. Dissémination du modèle : tout d'abord maintenir les groupes soudés.

Le cas bruxellois, CLTB : Bruxelles a connu une crise du logement dans les années 2000. Politiques de logement non adéquates, surtout pour les familles les plus pauvres. Modèle du CLT a été découvert aux USA (mobilisation d'activistes du droit au logement). Soutien financier de la région obtenu assez rapidement. On retrouve avec ce modèle le même public que pour le logement social.

Conseil d'administration du CLT : habitants + société civile + représentants de la région bruxelloise.

Au niveau du public à qui s'est adressé le projet : des personnes qui n'avaient pas l'habitude d'être impliquées dans de tel processus (il y a eu une forte implication dans le développement des logements et dans l'organisation de la communauté). Membres ne se connaissaient pas à la base, mais doivent gérer la propriété, doivent comprendre et adhérer au système. Pour cela tout une partie du travail est axé sur la formation de ces personnes (ateliers participatifs). Au niveau du modèle financier : des subventions de la région bruxelloise. Budget conséquent de la région pour le projet. 2 projets de 9 appartements et une maison. L'été 2019 : 2 autres projets + 6 autres en cours. Total 570 membres (surtout des familles qui recherchent un logement, 170 membres venant des associations, soutiens etc...). Le défi d'expliquer aux familles déjà membres la durée des projets (qui est longue). Recherche de nouveaux fonds notamment privés : création d'une coopérative foncière pour soutenir cela (parts sociales pour acheter des terrains). Légalement, tous les moyens publics sont orientés vers les revenus les plus bas, le nouvel enjeu est de trouver des moyens pour des publics plus divers (investisseurs intéressés dans l'immobilier éthique, renforcer la diversification permet de ne pas être dépendant).

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

FMDV : synthèse des barrières, leviers entre les différents modèles :

Les points communs entre les 3 cas : crise du logement similaire et un objectif commun de créer du logement abordable, une valeur autour de la non spéculation, une propriété conjointe de la terre pour un développement urbain durable et une utilisation de mécanismes similaires (dissociation foncier/bâti, engagement citoyen etc...)

Les différences entre les 3 cas : britannique (*grassroots*, militantisme et citoyen), belge (associatif), français (institutions et coop'HLM).

Comment développer autre chose que du logement : maison de naissance et de retraite ; UK : community center.

Le rôle du FMDV dans tout cela : creuser les modèles financiers. Au Royaume-Uni, du côté des banques éthiques et des autorités publiques (et l'investissement solidaire : *community share issues*) ; côté belge et français, toujours vers les autorités publiques mais également ouvrir vers d'autres sources de financement. De multiples freins : des besoins en termes financiers et techniques pour lancer les CLT, problème toujours de l'accès au foncier, dans le cas de l'autopromotion : une planification et levée des fonds quand on n'a pas de permis de construire, une diversité des acteurs qui demandent plus de coordination ...

La session se termine sur des questions quant à la participation dans la gouvernance :

Acteurs publics et privés (institutions), MEL et acteurs privés action logement, fédération des bailleurs sociaux, fédération des promoteurs, fondation de Lille, comment intégrer les habitants dans les discussions ? (à Lyon une coopérative SIC a formé un collège des futurs accédants dans un objectif de participation sur la question de la gouvernance !)

Pourquoi pas d'utilisation du droit de superficie ? De nouveaux mécanismes avec le bail emphytéotique (où normalement le propriétaire récupère tout à la fin), des innovations juridiques qui permettent une prorogation perpétuelle - récupération des droits réels sur la même durée que le précédent acquéreur à chaque vente (99 ans à chaque fois).

Et finalement sur le cas belge : quelles obligations pour les membres ? Une adhésion obligatoire pour les membres (et une possibilité de participer à la gouvernance). Se concrétise par une épargne de 10 euros par mois comme forme d'engagement pour se préparer à devenir propriétaire.

Les CLT/OFS et les acteurs du logement social, coopératif et public – comment travailler ensemble ?

MAIRIE DU 1ER

11h15 - 12h45

SHICC (Tom Chance, Réseau national des CLT d'Angleterre et du Pays de Galles, OFS ORSOL, Ilknur Kurtgol (Fonds pour l'Habitat Bruxellois); modération: Edit Lakatos (Housing Europe)

TABLE RONDE & DISCUSSION Qu'est-ce que les CLT peuvent apporter à la situation des différents pays de l'UE ? Où il existe une forte tradition de l'habitat collaboratif auquel le modèle CLT pourrait apporter un plus (ex : Zurich, ou les *baugruppen* de Vienne/Berlin/etc.).

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

Où il y a de gros fournisseurs de logement social qui sont des coopératives et qui pourraient être intéressés par les modèles de propriété foncière anti-spéculatifs (ex : pays scandinaves).
Où il existe des formes classiques de logement social qui pourraient être davantage développées avec le modèle CLT (comme NCLTN tente de le faire au Royaume-Uni).

Orsol est l'OFS créé à Lyon en juillet 2018

Il est constitué de 3 sociétés indépendantes : Savoienne Habitat, isere habitat et de Rhône Saone Habitat, toutes les trois membres des coop hlm. Les trois sociétés ont souhaité développer un OFS dans le but d'acheter des terrains dans les secteurs tendus de Grenoble, de Chambéry et de Lyon. OFS a un capital de 1 million d'euros. Grâce au Bail Réel Solidaire, les accédants peuvent bénéficier d'un prix avantageux (avantage fiscal : TVA à taux réduit 5,5% par rapport à 20% classiquement). Tout d'abord il y a une phase locative puis achat après avoir épargné. L'achat du logement avec TVA et le prix de vente sont plafonnés. Logement social intermédiaire pour le plafond de ressource ; plafond haut du logement social, les ménages accédants sont souvent locataires du parc privé.

ORSOL a acquis le foncier et est passé par un contrat de BRS avec un opérateur. Pour l'instant, les trois sociétés membres se réservent pour trois ans le droit d'être opérateurs. L'opérateur construit et revend en lots, au terme de la construction, bail aux acquéreurs. En cas de cession, prix de revente est plafonné (indice de révision des loyers). Ménage paye une redevance mensuelle a OFS 1 ou 2 euros de m2 utiles. Un autre objectif d'ORSOL : les personnes doivent être entre 65% et 100% des plafonds de ressources. Prix de sortie doit permettre l'accession pour ces ménages. Au niveau de l'implantation région Auvergne-Rhône-Alpes : le territoire est inégalitaire (beaucoup de jeunes et d'emplois et un foncier cher dans une partie et d'autres territoires faiblement peuplé avec des prix inférieurs).

A propos des opérations autour de Lyon :

En Décembre 2018 à Villeurbanne, MAZET : 13 logements via BRS (un atelier réalisé pour appréhender ce nouveau type de produit). Sur 70 personnes, la moitié a demandé des rendez-vous et 10 logements sont déjà attribués. Les critères de sélection : une typologie adaptée à la famille, diminution du temps de trajet pour réduire l'empreinte écologique, capacité de financement demandée). Un partenariat avec la promotion privée est entrepris (pour diversifier les opérations).

Les Fonds bruxellois :

Mission sociale principalement (droit au logement) pour les ménages à faibles revenus. Construction d'immeubles et vente à des prix modérés et une aide pour la garantie locative pour les personnes qui n'en ont pas les moyens (crédit hypothécaire et aide locative : aide Brugal qui est un crédit à la consommation pour la garantie locative). Résultat : 3 à 4 ans de liste d'attente par rapport à 10 ans pour le logement social. Également mise en place de prêt vert pour les travaux de rénovation énergétique et prêt autonomie pour travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la vieillesse.

Les conditions d'accès : résider de façon permanente en Belgique ; on ne peut pas être propriétaire d'un autre bien, barème de revenus autorisés.

Le Crédit hypothécaire : le Fonds bruxellois est le maître d'ouvrage Public ; calcul sur les revenus imposable ; le logement doit correspondre à la taille du ménage (salubre et sécurisé)

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

; limite du montant de crédit 500 000 euros maximum ; un taux réduit entre 1,7 et 2,5 par rapport aux revenus du ménage ; de 30 à 70 ans avec mensualité progressive Fonds propres non obligatoires ; le prêt vert est un crédit max 25000 euros, le taux varie jusqu'à 2%.

Un travail d'information du public a été réalisé : 7600 entretiens individuels, 776 crédits réalisés (mensualité moyenne de 686 euros qui correspond au montant du loyer moyen à Bruxelles). Intérêt de l'accès à la propriété : 85% des ménages entrent dans le barème du logement social, le choix de l'achat se fait pour la stabilité et la pérennité.

Les opérations immobilières : construction/rénovation/ventes pour construction neuve 6% pour la TVA (par rapport à 21% à Bruxelles). 13 projets sont en cours soit 1600 logements. De plus une collaboration est menée avec le CLT Bruxelles : le projet "Rue Fin". Un autre projet, "Mariemont" : logement vendu dans le cadre du droit de superficie sur 50 ans, réduction du prix de 30% via subside CLT pour les ménages faisant parti du CLT Bruxelles. Un autre projet à Molenbeek : construction de 32 logement, 16 parkings et bureau d'une association (26 dossiers de crédits en cours avec des mensualités moyennes de 600 euros).

Les partenariats avec le Royaume-Uni :

Il y a 300 CLTs en Angleterre et des expérimentations en Ecosse. Les 10 dernières années : 13 au début assez à la marge et peu connu des autorités (50% des logements sont produits par 10 entreprises ; difficulté à devenir visibles et avoir accès au financement) et ils étaient très peu construits de façon collaborative. Des partenariats se sont progressivement installés avec les communautés et aujourd'hui une politique publique est mise en place pour soutenir le modèle (en Ecosse également des subventions pour les communautés rurales). Les partenariats avec les pouvoirs publics se concrétisent dans l'octroi de terrain, les prêts. A Bristol et York : mise à disposition de terrain sur la base de l'apport social de ces projets. Un développement de nouvelles activités est en cours pour renforcer les communautés. Les "Housing Associations" sont souvent à l'origine du développement du logement social. Elles sont de plus en plus dépendantes du secteur privé. Les partenariats avec le CLT permettent de travailler au renforcement du contrôle de la terre (en Ecosse une promotion de la propriété collective de la terre soutenue par le gouvernement).

La session se conclut sur une série de questions :

Remarques sur les différences culturelles : les "Housing Associations" sont habituées à travailler avec les communautés, surtout dans le rural (parfois des blocages car les collectivités pensent être plus expertes du territoire par rapport aux populations locales).

En Allemagne, à Berlin : les logements sociaux vendus à des grosses entreprises. Comment utiliser la constitution pour promouvoir le droit au logement ?

En Flandres : des actions en justice contre l'Etat belge sont menées pour inaction envers le changement climatique et pour le logement.

En France : le droit au logement est opposable à l'attribution prioritaire (le droit à la propriété est très fort en France). En opposition se développent des stratégies de protection locale via la multitude d'outils.

Par exemple à Lyon : rôle des membres des coopératives dans l'OFS. Dans le cadre de l'habitat participatif : au Village Vertical, Rhône Saone Habitat est membre de leur CA.

Au Royaume-Uni : il n’y a pas de droit au logement (des similarités avec l’exemple berlinois mais pas de mécanismes légaux d’attaque du gouvernement).

Le référentiel de Participation dans les projets d’Habitat Participatif

CEDRATS

9h30-11h

Intervenants : Pascal Lanselle (Alter-Coopération), Cécile Viallon (Habitante de la Viorne), Arthur Cady (CLT Bruxelles)



Le “référentiel” se veut être un outil pédagogique pour le développement de la participation citoyenne dans l’habitat. Cet outil, développé en partenariat par l’association Habitat Participatif France (ancienne Coordin’action) et le RAHP (Réseau national des Acteurs professionnels de l’Habitat Participatif), a vocation à diffuser un langage commun pour tous les acteurs français de l’habitat participatif dont les réseaux des organismes HLM et des collectivités.

Pascal Lanselle présente l’outil en réponse aux différentes modalités nécessaires pour qu’un projet d’habitat ait une dimension “participative” réelle. Conçu pour caractériser l’habitat participatif, ses intentions et ses modalités sur 5 niveaux dans 15 domaines de participation (les marqueurs), il permet d’évaluer tout projet immobilier :

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l’Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

urbanmonde
des villes durables par et pour les habitants

CoHabitat
Network

- Finalités partagées
- Gouvernance
- Mutualisation
- Usages des espaces communs
- Programmation participative
- Conception participative
- Construction participative
- Pérennité de la gestion collective
- Capacitation habitante
- Diversité sociale
- Environnemental et coût global
- Accessibilité
- Adaptabilité / évolutivité
- Ancrage territorial
- Transmission des pratiques

Après un bref historique de l'invention de l'outil, Pascal Lanselle présente des projets aboutis avec pour intention de démontrer que la réussite de ceux-ci est avant tout basée sur l'échange avec les habitants ("en réseau on est résilient"). Besoin d'inter-relation pour mener le projet au bout. Deux projets ayant utilisé le référentiel sont présentés :

Habitat différent, Angers (<https://hd49.wordpress.com/>)
 (17 logements, ESH – entreprise sociale de l'habitat- Immobilière Podliha, locatifs et mixtes
 Remarque : cooptation selon les régions est différente (voire pas possible).

Clémencité, Montpellier (<http://www.ecohabitons.org/>)
 (21 logements avec Promiologis organisme HLM)

L'évaluation certifiante est pratiquée notamment dans le cadre d'AAP (comme Nowatt en région Occitanie) ou en amont du soutien de collectivités locales qui visent à mieux répondre aux enjeux d'innovation sociale et environnementale dans leur territoire. L'évaluation peut également se faire sous forme d'auto-évaluation par un groupe d'habitants. Le projet Nowatt en Occitanie a fait fructifier cette évaluation grâce à un partenariat avec Ecobat-LR. Plus d'informations sur le projet avec les accompagnateurs d'Hab-Fab.

En termes de professionnalisation de l'Habitat participatif en France, le référentiel est disponible sur le site et grâce au réseau Rahp.fr (offrant également des formations pour les accompagnateurs de projet). Le développement et la diffusion du référentiel ont pour

vocation d'améliorer la coopération entre les acteurs de ces projets d'habitat (parler le même langage et se mettre d'accord sur la finalité).

La discussion se tourne également vers les quartiers prioritaires de la ville. Le réseau de l'Habitat participatif français se rend compte qu'il est difficile de donner accès à la participation aux habitants des quartiers prioritaires. Le référentiel, dans sa diffusion auprès de l'ensemble des acteurs, se veut penser dans l'intérêt général ...

Différentes remarques clôturent la session : Il serait bien de faire un référentiel sur la vie après emménagement ! Par qui est faite la certification (souvent par les accompagnateurs, ils effectuent une collecte de documents pour soutenir cette évaluation et collabore avec les habitants). Il serait possible d'affiner le référentiel en intégrant de nouvelles modalités plus précises pour tous les points (intégrer de plus petits schémas au sein du schéma). Un bailleur social est présent dans les discussions (Villogia) et demande où mettre le curseur de la participation pour un bailleur qui mène les projets - le référentiel doit permettre de cadrer ! Ce référentiel, quel coût réel, quel suivi, quel retour social sur investissement ?

Remerciements J-B Godin et Anne Labit pour inspirations et conseils.

Mail de contact pour plus d'informations et visualiser l'outil : alter.cooperation@gmail.com

Co-op housing in the spotlight

CONDITION DES SOIES

9h30 - 12h45

Speakers: Co-operative Housing International, ABZ, Legacoop Abitanti, Riksbyggen, Fundasal, ZINAHCO, Habitat et Partage, Habicoop, UrbaMonde, Codha, Devcoop, Habitat et Partage

PROJECT PRESENTATION Cooperative Housing International (CHI) presented examples of its members best practices in terms of innovation and effective ways to carry out partnerships for development. Whether completed or in progress, these case studies can be adapted to meet the needs and opportunities of other contexts and their administrations. Interventions by : Christian Bengtzelius (Riksbyggen, Sweden), Hans Rupp (ABZ, Switzerland), Sara Zoni & Rossana Zaccaria (Legacoop Abitanti, Italy), Mike Duru (ZINAHCO, Zimbabwe) with the assistance of Nicholas Gazzard (CHI)

COOPERATIVE HOUSING IN FRANCE A second part focused on the development of housing cooperatives in France with Pete Kirkham (Habicoop), Benjamin Pont (Habitat et Partage), Damien Varesano (UrbaMonde), Cyril Royez (Codha), Jean-Francois Joye (Devcoop).



Project presentations:

1. Legacoop Abitanti: Housing cooperative in Italy

Change housing by cooperating, put in place a laboratory to question social housing sector; define a model of a cooperative service level agreement for the collaborative living. The cooperative social manager social housing and welfare infrastructure. “Caleidoscopio”: creative armonie condivise. About “Casa Mia”, a residential center to accommodate 5 disabled people as a CLH (Partnership: lead organisation: dopo di noi Foundation). Offer opportunities and wealth to the community and disabled people. Also “Orbassano 2”: Condividere spazi, includere differenze. 10% of 69 apartments will be occupied by people with motor disability problems. Challenges: inclusion through collaborative activities, architectural challenges. Disabled families’ participation but also broader financial participation (crowdfunding) to involve the community. 20% financial resources come from foundations. Emilia Romana: “territory where the cooperative model quite important and known; the financial support from the community was quite high”.

2. Riksbyggen in Sweden

Start with the observation of a lack of affordable land in Sweden: create affordable housing with good quality, to also create work for the construction workers. Today 300 offices and operations in 430 locations, more than 3000 employees. Cooperative tenant associations: 28 municipalities. Increase of people over the age of 65 years, increase of municipalities’ costs for care for the older residents (double btw 2008 and 2050). Illustration of the project Kopersavgen (Atvidaberg): modern elderly center with more apartments, cost is same in 2019 as in 2012. Planning takes into account elderly people’s needs. The actual problem is the lack of financing to take care of elderly people. Very good retiring system but not enough structures and people to take care of elderly people

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l’Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

3. El Salvador

Model based on self-management, collective ownership, self-help and direct democracy. We Effect has been supporting the dissemination of the Fucvam cooperative housing model in Latin America for the past 15 years.

After 10 years of struggle, El Salvador government passed a law to support financially and by giving access to land to the poorest people who live in the center of San Salvador. Housing is a Human right and now it is recognized in the constitution. Also in other countries, people work now in disseminating this model, because it's a good solution for people in informal situations and extreme poverty. Law of social housing in Latin America: not for the poorest people. We have to change the law to make it more accessible.

3 lessons learned: partnerships are very important + the social organizations need to be strengthened + political independence from part of the social organizations

The technical assistance for the inhabitants' groups is very important (Fundasal in San Salvador). The experience exchange is very important to enrich our own experiences and improve them.

4. ABZ, Koch-Quartier, Switzerland Zurich :

Cooperate with different firms, beyond their own projet: migration from rural to urban areas. Usually you rent houses/apartments/rooms: at that time they were renting beds for a defined time (8 hours). No money and health issues: teamed up with cooperatives. Founded 1916 by 15 workers, first housing complex in 1920, today the biggest housing cooperative in CH.

Cost rent model: non-profit organization, membership based, the buildings stay inside the portfolio (can't been sold= taking land and housing out of speculation) = effect on land access in Zurich. Public vote decided the will to grow the city housing to 33% as housing coop.

Actually ABZ is : 12000 residents, 8234 members, 85 employees, 4985 apartments/houses ... The Koch Quartier: 350 non profits rental housing units, 6000 m² affordable industrial real estate, 13200 m² public park including historic coal ... It's an alliance of 4 property developers, each real estate developer is accountable for this building area (Kraftwerk, ABZ, SENN, Stadt Zurich). SENN: affordable industrial space (6000m² production not offices) ; ABZ: community in a high-rise (180 apartments, clusters of 3 stories, 24 apartments - architects had to combine 3 stories and allow people to connect) ; Kraftwerk¹ : community & culture (160 apartments, cluster-living, place for a circus, venue for shows, café&shops) ; Grün Stadt Zürich: public park.

The budget is clear from the beginning and submitted to construction workers: bid on the quality of the team. ABZ has a low involvement of the shares from people (no interest rate, get back when move out). Kraftwerk is younger, doesn't have the same financial resources, shares are higher, there is a solidarity fund for that from older coops in CH to help younger coops. ABZ makes an average rent between all the units, so older and cheaper buildings compensate for new ones. Another point is the capitalization of the experiences: they created their own app (works with new settlements, but adopting by older buildings was complicated), some kind of a facebook (wink.abz.ch)

Conclusion by Julie LaPalme (CHI): the projects will be documented on CHI's website and on the CoHabitat platform co-habitat.io that documents worldwide community-led housing projects.

La deuxième partie de la session se déroule en français :

Quelle différence entre habitat participatif et habitat coopératif ?

Le premier est beaucoup plus large, l'habitat coopératif est une forme juridique spécifique basé sur la propriété collective, parfois subventionné par l'Etat, en France pour l'instant le modèle n'est pas répandu. Les bailleurs sociaux commencent à peine à intégrer la possibilité de ce modèle. L'habitat participatif est une manière de concevoir l'habitat comme un processus inclusif.

A propos du mouvement de l'habitat participatif français. CODHA, née du mouvement des squats, inspire et étudie des coopératives de Zurich. Adaptation au contexte genevois, changement de langue, de structure. Pas de confiance, de structure, et les outils cadre au départ. Cadre très différent entre les 2 villes. Première étape : faire des projets de démonstrateur. Puis faire un grand projet, puis créer les conditions cadre. Pionnier il y a 25, a un acteur de référence. Passage d'un mouvement de squat à 3500 logement, 500 million CH, construction en France et en suisse. Travail en commun pour la partie légale. Création d'une fondation pour achat de terrain et remise en baux emphytéotique pour les coopératives. C'est un succès. Echange d'expérience en 2008, entre la France et la Suisse, avec migration du modèle et adaptation au contexte local français. On retrouve un lien entre les coopératives de Zurich, de Genève et celle de Lyon. Le concept même de la coopérative est "open source" (pas de concurrence mais une collaboration entre les coopératives). Habitat et Partage ajoute : la différence entre habitat collaboratif (plus engagé) et participatif (plus solidaire, plus large, englobe l'habitat collaboratif). Constat d'échec sur la promotion immobilière privée et sociale de la France. Volonté d'aller vers cet habitat écologique et engagée et avec du lien. Environ 10 ans pour développer ce modèle de foncière. Se développe des cellules d'accompagnement en marge de l'habitat classique sur les sujets d'habitat collaboratif. A terme Habitat et Partage veut devenir une foncière du logement. Chaque bâtiment a une gestion indépendante avec son groupe d'habitants. Damien Varesano (urbaMonde) : il y a une clause existante dans certains projets d'habitat collaboratif à Lyon. Problème supplémentaire par rapport à la garantie financière en France (réussir à voir cette garantie d'office faciliterait beaucoup de projets). Habicoop essaie de faire de la solidarité entre les coopératives (déjà existante au sein des coopératives agricoles, entre familles etc.). L'idée serait de faire appel à ces groupes pour faire une garantie. Les bailleurs souhaitent être plus actifs : des groupes de travaux avec eux se mettent en place pour créer cette relation de confiance.



Pourquoi la garantie de l'état n'est pas encore en place en France ?

Il y a encore des sujets à démontrer en France !

Habiter autrement Auvergne : Il existe un collectif national des groupements coopératif. Il existe un site national sur la coordination national. Habitat et Partage : le modèle français était celui de la propriété individuelle. Changer les mentalités demande du temps. Le mouvement existe en zone urbaine dense et rurale. C'est un mouvement peu connu (alors que 10% du PIB est fait par les coopératives en France !). Il y a tout un travail à faire en France pour porter le plaidoyer. Cyril Royez : il y a une troisième voix pour produire la ville – ni par le secteur public ni par le secteur privé, mais par les habitants. La coopérative est un vecteur pour porter cela. Peu importe la terminologie, ou la forme juridique. Extraire la ville la spéculation immobilière.

Comment sortir uniquement du secteur logement et aller vers des projets hybrides ?

Il y a un vrai enjeu aujourd'hui à faire travailler ensemble Habitat et Humanisme (bailleur social français) et les autres acteurs. Redonner une initiative citoyenne : capter l'historique du coopératif agricole et le porter vers le logement par exemple. Au-delà de l'habitat : focus à l'échelle du quartier, voir à l'échelle des villes qui se veulent "durables". La ville est aujourd'hui la base de l'économie, il y a une nécessité à avoir d'une part un contrôle sur les arcades commerciales pour pouvoir un impact sur le système classique et transformer les relations avec des critères autres que l'économie. Des réflexions sur l'économie en circuit-court, sur un logement qui ne soit pas que de l'habitat mais une part de tout un écosystème de vie ... En soit intégrer/liier l'économie avec le foncier !

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

urbamonde
des villes durables par et pour les habitants

CoHabitat
Network

(Re)inventing the culture of finance for collaborative housing and city-making (ENG+FR)

TOWN HALL 1st DISTRICT
14h - 17h30

Speakers: MOBA Housing Network, FMDV, Affordable Housing Institute, Housing Europe, World Habitat, HSB, AZB, Riksbyggen, La Borda Housing Cooperative, UrbaMonde



One of the main obstacles for creating and scaling permanently affordable and community-led housing is the lack of financial resources for these initiatives. This roundtable will look on what we understand by “enabling frameworks” and in which ways they determine future permanent affordability and accessibility of housing, and analyse the financial needs of collaborative and cooperative housing projects that are not being met.

The aim of the session is to shed light on different financial solutions and frameworks for collaborative housing from across different contexts and regions. For this purpose, the various speakers highlight their vision of the thing in a context where there is very few or no social housing in the region.

Christian (Riksbyggen) about the Swedish context: How to finance affordable housing? No easy solution – capital is needed. Either the cooperative organisations themselves; or members that can contribute with capital (member fees + shares); or bank finance but a guarantee is needed. Some kind of public support is needed, if we want to go beyond pilot projects. About the cooperative system in the country: 500,000 apartments in Sweden (10% of the population): “We are a big part of the Swedish welfare state”. State guarantee of the loan in the bank allowing for affordable loans. But the system has changed more recently, Sweden has now the most market oriented system in

Europe when it comes to housing. There is a gap between market rental and rental in cooperative housing (but members of the cooperative pay a substantial share!). So if you do not have access to a loan (such as young people, single parents), it is difficult to have access to a loan for purchasing a share. The model is now being challenged in the context of these systemic changes.

Hans Rup from AZB (Zurich, Switzerland):

Rental model is predominant in Switzerland, which provides some advantages. There is a negative interest rate on loans! There is so much cash-flow that it is easy to access money. Before, the financing was done through the banks, but now, more and more actors are entering the housing market (pension funds, big companies). Investors are willing to invest directly in cooperatives. For example an electric company is willing to give short-term loans (up to 1 year) for cooperative housing because the cooperative housing model is seen as one that is secure. That gives a lot of opportunities for young cooperatives.

Edit Lakatos (Housing Europe):

In Eastern Europe, there are very few social and cooperative housing providers. There are the actual challenges (Investors/Capital sources):

- E.g. some banks are interested in environmental aspects, others in social... thematic investments
- State-subsidies: non-existent in certain countries (a lack of national funding, no government spending)
- Challenge of scale: some institutions are looking for bigger projects with more capital needs.
- Intermediaries: thematic and long-standing institutions in Western Europe (e.g. Housing Finance Institution in the UK).
- Co-financing: projects need to attract complementary funders (lack of profitability which deter private banks. There is no interest to invest. Also, it seems to be a risky investment, though actually it a long-term, low risk, low profitability investment).
- Challenges linked to the construction sector (lack of technical assistance and know-how and of aggregation mechanisms)

So how can we develop this dynamic and make projects succeed? Upscaling, How?

Shift from public grants to other financial instruments. Diversify financial sources: impact bonds, cooperative and ethical banks. The opportunities: Horizon 2020, UIA, Structural Funds (grant-support). E.g. EIB is looking for new markets and opportunities to invest. Another strategy mentioned: cutting costs.

Mariana Gallo (World Habitat):

UK community-led housing sector can be seen as a success story in itself. Years of mobilizing and lobbying allowed for a strong network with a number of funding opportunities. Successful in engaging with foundation, state-finance. Example of the Canopy Housing in Leeds : stepping stone: grant-funding allowed them to have some track record which made it possible to engage some more mainstream lenders.

Mónica Hernandez (We Effect):

Housing is a commodity, therefore a factor of exclusion. States are disengaging from the housing provision and from guaranteeing the access to housing as a human right. One of the

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

successful examples: Cooperative Housing in the Center of El Salvador with the international cooperation: (12 millions Euros for the construction of cooperative housing in the city center - rehabilitation). Access to state subsidy (70-100%). Success story based on political advocacy and the capacity to change the legal framework.

Adria Garcia I Mateu (La Borda) :

In Catalonia there is a wave of new housing cooperatives advocating for housing as a right and not as a commodity. La Borda started as a squatters site. The initiative blends a wide range of financial sources : participatory loans, housing loan, grants (big interest to invest in pilot project, e.g. energy agency dismissed the taxes), non-refundable contributions, residents' shares, collaborating members' contributions, participatory titles (crowd-funding – each title 1,000 euros, one could purchase up to 20 titles. In 14 days, 800 titles were sold).

Common point: you need to build the system! Networking is key, creating a critical mass just as much. Allow for different stakeholders to meet (financial, public, civic ...). Create a principle-aimed vision (anti-speculation, collective ownership, rights-based). Share tools (toolkit).

Laura Grelet (Affordable Housing Institute) :

Cooperatively owned trailer parks, it's the most affordable option. For example the ROC-USA network can finance the trailer cooperatives and technical assistance + partnering with local authorities (e.g. housing agency of Vermont) ...

Q&A Session

How to push for ensuring the right to affordable housing and drive systemic change within the context of financialisation of housing?

How to tap into more diversified financial instruments/actors/capital?

- Capital attracts capital! And the Governments have an obligation to assist lower-income people and facilitate access to land.

Regional response to the challenge of the lack of financing for the affordable housing sector?

- Housing Europe is calling for a dedicated housing fund at the EU level, but housing is not considered an EU competence. Lyon Commitment: calling for EU housing fund.

Possibility of issuing social bonds or ecological bonds? Are there coops that issue those kind of bonds?

Cyril Royez: The first step for this is to have some sort of guarantee. Either by the state or the market... or the cooperatives themselves. In Switzerland, the first step for housing finance was to set up a state guarantee for cooperative housing loans. In order to unlock the state guarantee, it seems like a more low-hanging fruit to set up a guarantee system by cooperatives or other actors.

Hans Rupp: This could indeed be an interesting option, in addition to increasing the capital flow towards the housing sector.

Gauthier Guerin: How to achieve such a favorable framework as in Switzerland?

Hans Rupp: I was not intending to say a negative interest rate is something desirable. It is a rather exceptional situation.

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

Anders Lago: every start is difficult; once there is a track record and a critical mass, it is much easier to scale. We have about 4,000 local housing cooperatives which provide loans (1,5 million Euros).

Hans Rupp: Trust-building is key, especially if we want to tap into a public that is not familiar with coops as a business model. Banks and people need to understand the business model. Get in touch with banks and business, lay the ground for future opportunities and collaborations.

Cyril Royez: There is a lot of need for seed-finance in certain regions of Europe; in other parts of Europe there is a large housing stock and capital stock. My question: one of the ideals of cooperatives is cooperation among cooperatives – can we set up a solidarity mechanism between cooperatives?

Public comment: Hedging against currency risk through the state is possible. Essentially currency risk is the main impediment to this.

Christian Bengtzeli: it would be difficult for Riksbyggen and HSB to support housing cooperatives in Europe, since we are supporting cooperative development in LA and Asia (through We Effect).

The roundtable is followed by a workshop, which focused on Central and South-Eastern Europe – case studies which are part of the MOBA Housing Network. MOBA was launched in 2017 as a collaboration of emerging cooperative housing initiatives from Belgrade, Budapest, Ljubljana, Prague and Zagreb.

Housing gap is enormous in this region for various reasons. There is oftentimes virtually no public rental market and many owners (after the 1990s) but poor owners who cannot maintain their homes. Actually there are generational challenges – young people cannot afford housing. In Slovenia: Zadrugator has a cooperation with the city government In Serbia and Hungary no collaboration whatsoever with the local governments. The purpose is to develop a model: Housing Cooperatives are the legal entities owning the assets – private people are renters. There are cooperative housing laws but there is no political will and concrete mechanism to provide financing for our projects. MOBA makes a bridge between individual projects to connect with financial and institutional actors. About possible ways to finance MOBA-based projects, the creation of a financial intermediary and institutional vehicle. Some modalities: transnational scale is crucial for blended finance; loans from international actors cannot be channeled directly to individual projects; to crowd-fund from a broader circle of people

Inter-regional and international solidarity: Swiss Solidarity Fund exists (10CHF per year and household that is pooled together at the broader scale). CoHabitat Fund too, a third-way finance (community-led finance) that is peer-to-peer and decentralized. Not a solution itself, but a leverage to unlock the situation: *community-led finance + public-finance + private finance*. Also some examples from Housing Finance in India (micro-finance) are shown.

Housing Europe: a working group on housing systems in transition, including financing institutions (EIB, CEB), ministerial experts, projects in the pipeline (15 million euros of investment value), Peer-to-peer support between members of Housing Europe.

InvestEU for South Eastern Europe to address market failures with two action areas, locally-oriented technical assistance (Advisory Hub) ; cross-border projects (potential avenue for

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

MOBA); increase the role of ethical and sustainable finance (social impact investment). EU support conditioned to: Integrated project proposals (neighbourhoods instead of housing), place-based approach and co-financing (Pension funds and alike...).

Also ideas of European Cooperative Society: intermediary that is focusing on the sector itself, (e.g. Housing Finance Corporation (THFC), which is supported by the government in the UK); new national platforms – affordable housing investment platforms (partnerships between EIB and national banks = money + political will) ; German cooperative model : German coop creates their own savings institution (savings deposits add/replace capital from the capital market).

The reflection started with Diane Palucha: What are our needs as the collaborative housing sector?

Zsuzsanna Posfai: We rely on financial contributions from our members, which is why there is a big challenge to build collaborative housing and become.

Tom Chance: CLTs in the UK started in a fairly hostile environment but were able to leverage governmental support. The key may be: Citizen-driven initiative and citizen-finance provide the basis and leverage to bring other actors on board. Half-donation, half-investment type of finance.

Zsuzsanna Posfai: We have legal difficulties to collecting savings and finance, which MOBA is exploring so as to bridge those.

Cyril Royez: 2.5 million addressable people are potential contributors and savers to a common scheme.

Hans Rupp: Can you elaborate a bit more on the business case of housing microfinance?

György Sümeghy (Habitat for Humanity): Housing microfinance is not adapted within the EU context for several reasons: legal and banking system is far too well-developed and sophisticated. Works fairly well in former Yugoslav countries that are not members of the EU. It's not of collaborative nature.

Also, we need to ask ourselves, how hostile is the legal framework really in the region? An awful lot of money is spent on public housing but into the acquisition of private-housing estate (speculative market). So it does not help the situation.

Bea Varnai (UrbaMonde): Beyond technical and financial aspects, there is also a political question to ask: what is the responsibility of Western Europe in supporting non-speculative, affordable housing in Eastern Europe? Western Capital accumulation in the European periphery contributes to the housing situation; as much as deregulation and privatisation in the 1990s led to the current housing market. There are vested interests. European solidarity should be an answer against it.

Cyril Royez: Enabling finance for community-led finance, not just for housing finance. How can you guarantee a loan for a collective ownership and community-led project? What is the potential contribution of the EU to this? The momentum to be created is potentially much large, it's not just about Eastern and Southeastern Europe.

Tom Chance: Credit-worthiness and credibility, as well as accumulated experience of the community. Which is why we partner with we partner with a different set of stakeholders. Another approach is to scale – we piggyback on other market actors that have more credibility.

Diane Palucha: Can you explain the potential set-up of the European Cooperative Society?

Ana Dzokic: The European Cooperative Society would include at least 3 different countries; minimum seed fund = 30,000 euros. We are now 5 organisations but we want to grow!

Zsuzsanna Posfai: if what we are looking for does not exist, we need to set it up - this is the idea through which the European Cooperative Society emerged.

Research on Collaborative Housing in Europe: Themes, Questions and Developments

ALPIL

11h15 - 12h45

Organiser: Co-Lab Research, **speakers:** Dr. Darinka Czischke, TU Delft, Dr. Claire Carriou, Université Paris-Nanterre, Prof. David Mullins, University of Birmingham, Dr. Richard Lang, University of Linz; **moderation:** Sara Brysch, TU Delft



This session brings together researchers from the Co-Lab Research group of TU Delft and the European Network for Housing Research (ENHR) to take stock of the current state of the art on collaborative housing research and to discuss with the general public the contribution of recent research to the development of this type of housing in Europe.

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

Over 25 groups studying different aspects of housing: ENHR. It is structured on new ways of doing research together around housing. They a space of co-creation, of workshops between working groups now, after some years of writing academically about the topic. The Topics approached through papers, since 2016: organizational dynamics of collaborative housing, social innovation and solidarity, historical perspectives, public policies, inclusion & neighborhoods, partnerships and governance, gender issues, affordability, motivation and conceptualizations, activism and power. The cooperative sector on housing has been an interesting topic of study for years, due to its evolution and its trajectory through activism, institutionalization and other phenomena. One of the main focused question is: Which systems are more supportive? That is a context-based discussion researchers are focused on (connections with neighborhoods, public spaces and services).

The aim was to build a new field of research around “collaborative housing”, including emerging themes (not recognized by predominant literature). We had to go beyond existing categories. How? Based on Fromm’s definition of collaborative housing (2012). We decided to include modalities of housing that made the analysis larger: social housing, private initiatives, mutualized experiences, but also: self-building, cohousing, habitat groupé, CLTs, autonomous community, eco-villages, cooperatives, association-based housing, senior cohousing. The field, according to the existing experiences, is wide and varied! The research field has experienced a growth since 2010 (main journal: *Housing, Theory and Society*).

Debate: how different is collaborative housing from gated communities? Is it a sustainable way of living and how to assess it? Does it compensate the declining of the welfare State? But there are still some blind spots still non-addressed by academia: collaborative housing is for whom (middle classes only)? Long-term history? International transfer (how has is moved and been reinterpreted in other places)? What is its scale? How to assess its social, economic and territorial effects? Focus on debating the why (on the resurgence, origins, evolution in societies) and the how (role of external partners, multi-level promotion, crucial and intermittent role of public policy). But there is still a lack of research on the “who” (the participants, the ‘civic core’ effect of housing, especially in poorer areas where needs are greater). Also on the role of the State (Lang & Stoeger): how small or cooperative organizations are being supported by the State through planning instruments, access to land and different institutional resources. Policy can create important partnerships and opportunities for collaborative housing to prosper, to demonstrate social impact, to further stimulate State action, and how to foster sustainability post-State action. The importance of this policy-linking cycle with collaborative housing is how the experiences can bring a wider impact into society.

Further thoughts before the discussions: on documents, *International Journal on Housing Policy*: trying to put together discussion on collaborative housing research (community-led housing in the UK). And on the Community Housing Fund in the UK: 60 million pounds per year, through the Government Housing Fund, under the umbrella of the Ministry of Housing and Homes England & GA. Cooperative movement, Network of Local Enablers, Small grants program, National Advice Centre, the movement of Building and Communities are all participating in the decisions of the Fund.

From the standpoint of scientific research, is it focused on how to solve the housing crisis?

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l’Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

Affordability has become one of the main topics, as one of the aspects of collaborative housing that has come into discussion recently. Motivation for research on co-housing was community life and an emphasis on the ideals of solidarity and sharing, much more than affordability and sustainability long-term. Now that affordability is touching the middle classes, as critics say, it is coming on board. Co-housing is questioned by having only experiences developed by middle-income, white people, but now we want to discuss it in terms of its potential to address the needs of lower-income, more vulnerable segments of the population, like refugees, homeless people, etc. But in order to prove that collaborative housing is an alternative, is per se more affordable than mainstream housing, we need further research to be developed. Cooperatives, for example, at the beginning of the 1900s, it was low-paid workers who started to rely on this alternative, not necessarily middle-income people. Now, it is other populations who are being affected by the limited access to affordable housing. Now, social housing policy has evidently succeeded in scale, but not in avoiding segregation and marginalization, while collaborative housing has definitely proved otherwise.

The public debate among experts is now around collaborative housing and affordability is at the core. It is not a duty for policy to support collaborative housing, but it should be a right that housing is affordable. It is still complex if collaborative housing is not a choice, so it must be a choice. Also the policy should respond to different modalities and schemes of collaborative housing support, not just one. Different starting and entry points in the processes of collaborative housing that is affordable, but people should know about what they are engaging at before getting inside. It is important to defend a social housing policy that support non-commodification of housing, one that allows residents to engage with each other and see the benefits of human relations beyond the need of housing.

Example of Netherlands: a housing association in Amsterdam who wanted to give more power to tenants and before a change in legislation in 2016 that implied community organization for social housing projects. It allows self-organization of neighbors to administer housing complexes collectively, becoming a common landlord. Researchers came up with an experience where former landlord and neighbors were aiming same goals: sustainability and affordability. It got very complex when the tenants wanted self-determination, but according to law, they were not entitled anymore to social housing, because of their income level. It posed a challenge between subsidized social housing and collaborative processes: in the Global North or Europe, it is still not possible for developers to provide affordable housing without subsidies. What has been done in France, for example: they have had innovations such as stratified subsidy structures according to household incomes. But this cannot become a recipe, because it depends on the willingness of people, political drive ensured, legislation that enables it. But this tension is still here to stay.

A discussion about circular economies and other financial models can help to enrich the discussion; the combination of them in social housing policy (some examples in the Netherlands and Germany).

Costs of land, construction and living: how can we reduce these through collaborative processes? How to bind or balance between creation of an active community and a life outside of the community?

In Milan, researchers have developed some research that takes up on the rental market levels and income that are difficult to replicate in other contexts, even within other Italian cities.

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

They have learned that the choice of being collaborative or not is an everyday choice: you can choose to be in a collaborative project, because energies of people, family sizes, conditions of households are changing in time. It should not be a marriage from which you cannot divorce. It is still a challenge for us. It is important to consider how communities change in time: we still have no answers.

In terms of policy, any example of international transfer or exchange? Or are contexts too different?

From the point of view of organizations, it is very hard to facilitate transfer between countries, because of the many local influences taking place. Are there points in common? There are, but politicians still define a lot how participation of different stakeholders takes place in policy-making processes that support collaborative housing. Research is lacking! Research on comparing policy frameworks that support cooperative housing is being done in the cases of some countries, not always linked to academia as well.

There is an increasing academic activity on collaborative housing that is why searchers need more exchange opportunities in order to fill in the gaps. They have a lot of qualitative research on case studies, but they need more quantitative research to know more about its scale. They are still lacking quantification. Has it been growing over time? They need to look at its development.

In conclusion

This poses an important challenge: there are many critical voices. Many researchers are not enthusiasts of the topic: it's a fashion, it's too marginal, it will disappear. They questioned: "to what extent is collaborative housing addressing the real problems of housing? For us, we need a more evidence-based debate in order to argue and defend collaborative housing as an alternative to the affordability crisis on housing that Europe is undergoing through nowadays. We need to also enrich the practice: collaborative housing is also a contribution in terms of planning cities."

Save the Date: Housing for the next European Social Model: 27-30 August ENHR 2019

- Collaborative housing and refugees: WG Housing and Refugees, Prof. Silvia Mugano.
- Collaborative housing and social innovation: WG Social Housing, Prof David Mullins.

Atelier thématique avec Karise Permatopia, lauréat du Prix

CEDRATS

11h15-12h45

Animateurs : Kennet Harpsøe et Trine Munk



Karise Permatopia est un projet de cohabitation et de permaculture situé au sud de Copenhague. L'idée clé du projet est de créer du logement couplé à une ferme et des systèmes d'infrastructure durables afin de réduire l'impact environnemental du projet d'habitat.

La session se compose d'une présentation générale du projet suivie d'une explication de la philosophie/mentalité avec laquelle Permatopia Karise Denmark a été bâti. Ils ont construit une ferme (*Faelleshuset*) qui fait office de salle commune, lieu de travail et centralise les liens et la socialité de l'éco-village. Le projet ayant pour but de promouvoir l'autosuffisance alimentaire, Kennet et Trine détaillent les cultures, méthodes (permaculture) et systèmes de répartition des tâches entre tous les habitants. Karise (le fondateur du projet) et un associé avaient une ferme qu'ils louent/vendent à des particuliers. A l'origine cette ferme répondait déjà aux standards du Développement Durable. Les personnes ayant rejoint peu à peu le projet se sont organisés en *Folkene*, des groupes de locataires/propriétaires répartis dans l'éco-village. Une part importante du bâti a été réalisée grâce à l'auto-construction. Aujourd'hui un système de démocratie direct est en place (l'intégralité des décisions de gestion et de culture est discutée par tout le monde, 200 personnes habitent la ferme, c'est plutôt difficile à gérer !). L'engagement des habitants de l'éco-village se concrétise par la participation aux travaux agricoles. Ils existent différents groupes (le "*chicken group*" qui s'occupe des poules par exemple ...) et tous les habitants doivent donner de leur temps pour pouvoir profiter des ressources disponibles sur le site (un temps bénévole ou "solidaire", sachant qu'elles ont des

métiers à côté, il n'y a qu'un seul employé à temps plein sur la ferme). Au niveau technique : la permaculture et les cultures traditionnelles prévalent (pas de produits nocifs, les champignons sont plantés et cultivés dans la forêt, leur habitat naturel). Ils essaient de cultiver tout type de produit et de respecter les saisons ainsi que les lieux de cultivation. Autrement, la dynamique actuelle du groupe se porte vers davantage de projets comme la construction d'une école maternelle (de très nombreux enfants dans l'éco-village). Une des constructions (autre qu'agricole) ayant été réalisée est la fabrication d'éoliennes (*Vindmollen*, qui permettent de chauffer tout le village - il n'y a pas trois jours sans vent dans cette région). Sur la dimension architecturale et l'aménagement du territoire : toutes les maisons sont similaires et disposent chacune de "sous-lieu" de socialité autre que la ferme centrale. Un avantage naturel du site est la forêt adjacente à l'éco-village (pour les cultures de champignons !). Selon la loi Danoise, la forêt n'appartient à personne, Karise et les habitants ont donc eu le droit de planter et de cultiver en forêt.

La deuxième partie de la présentation est tournée vers l'aspect plus idéologique du projet. Karise et son associé ont utilisé une méthode éco-systémique pour créer le village (avec l'idée que l'environnement est organisé comme un système et qu'il y a des relations d'interdépendance). La base de leur réflexion vient de Russ Aokoff. Dans cette pensée systémique, le lien de cause à effet n'existe pas. Pour les personnes qui privilégient l'approche systémique, le développement durable n'existe pas en tant que tel, ce sont les personnes qui sont durables (la communauté) et cela permet au projet de perdurer. La situation contemporaine au 21^è siècle est une multiplication des crises (écologique, politique, économique, etc.) Face aux crises, nous devons nous montrer résilients. Si les humains sont la clé pour le futur, seul l'esprit de communauté peut aider à affronter ces situations de crises. Kennet et Trine affirment que les 30 prochaines années vont être intéressantes, avec beaucoup de défis et des réponses de taille à apporter ! A propos du Développement durable, ils le comparent à un dôme de glace (un parallèle est fait avec le village qu'ils ont construit). Ils veulent proposer et exporter leur « village idéal » de façon que le monde entier vive de la même manière. Le projet est nécessairement à petite échelle au départ mais le but est qu'il prenne de l'ampleur rapidement (auteurs à consulter pour explorer la question : Daniel Quinn, *The story of B, My Ishmael*).

La présentation se termine sur une discussion autour des techniques et méthodes sur le traitement des énergies ("willow cleaning beds"), le recyclage (les "nightmen" de Copenhague) au coeur de la ferme. Par ailleurs, les questions des autres participants sur la dimension sociale et économique du modèle de Permatopia. Les profils varient, on retrouve un mélange d'actionnaires, de locataires et d'accédants à la propriété. Il n'y a pas eu une égale répartition en termes de logements, superficie, loyers. Toutefois des mécanismes de solidarité ont été mis en place et le point phare de ceux-ci est l'accès de façon égalitaire à la production agricole de la ferme.

Plus d'informations sur : <https://www.permatopia.dk/>

Accelerating and Scaling-up Innovation in the housing sector (ENG+FR)

CONDITION DES SOIES

14h - 15h30

Speakers : Adam Kybird (The Young Foundation, UK), Roberta Condit & Martina Valsesia (Fondazione Housing Sociale, Milan) & Francesca Bodano (Programa Housing – Compagnia di San Paolo, Turin)

The session aimed to be practical and open to collectively reflect on new ways to pushing innovation in the social housing sector. Examples of leading edge initiatives in two housing-challenging European cities - London and Milan - helped to conduct the discussion on how to get out from the “niche” through participatory and co-creation approaches.

About *Fondazione Housing Sociale (Milan)*: they address Italy’s rental market and engaging diverse actors at different levels adds value. They presented the project Borgo Sostenibile (<http://www.borgosostenibile.it/>), started in the neighborhood of Figino in Milan. 321 apartments. 172 rent, 112 rent-to-buy, 32 social rental... offers shared spaces and tools for people to improve the quality of their lives. One of the main goal is to develop self-governance by the residents – board established in 2016 called Figino Lab. Technical and social housing staff work together to create a new housing culture, address gray zone housing via investment funds, pilot projects, etc. As one of their projects they created the database loabitosocial.it where you can open a profile on particular social housing projects – get contact information and accommodation typology, services provided, etc.

About *The Young Foundation*: they have done research on the UK housing market, building is slowing down, prices are increasing... so more people are renting and homeless population on the rise. Thus, set up a program “re-imagining rent” (<https://youngfoundation.org/>) : an impact accelerator that impacts the rental market, supporting 30 businesses over 3 years and helping them scale their businesses for greater impact. They work on workshops, mentoring and connections to funders and investors : Kinerea - one of the businesses that they work with - focus on people getting behind on their rent (semi vulnerable), they can stop 92% of evictions by paying ; Homeless Rooms – use available housing stock as temporary housing.

The participants in the session discussed two dimensions:

- How does a collaborative approach affect the impact of the project?
- What are the challenges of measuring the impact of a collaborative approach?

These were the questions posed to the group, but they ended up answering questions about the specifics of their projects.

The session ends with several outstanding reflections as: operating at the “hard end” of the market is hard, thus the need for assistance; there is a dependence on public policy in general - a diverse participation can help us build a new future ; a work across social sectors : people are willing to pay for this work if you can really articulate the value. You have to understand the private sector as well as the beneficiaries!

L'habitat participatif comme modèle anti-spéculatif (FR)

ALPIL

14h-15h30

Animatrice: Pascale Thys (Habitat & Participation, Belgique)

Cet atelier a appréhendé les mécanismes actuels de la financiarisation du logement et abordé l'habitat participatif sous l'angle d'un modèle d'habitat anti-spéculatif à promouvoir dans ce contexte économique et financier.

Habitat et participation existe depuis 35 ans en Belgique pour promouvoir le concept de l'habitat participatif et autogéré (des fermes, un projet culturel, toute la communauté a décidé de rejoindre le projet). Les aspects de cette promotion se traduisent en différents points : l'urbanisme, la cohabitation, l'aspect financier, l'architecture et la dynamique collective. Habitat et participation présente les raisons de ce type d'habitat : Vivre en communauté avec un projet commun, favoriser l'accès au logement devant la crise actuelle, créer du vivre ensemble, l'adapter à la précarité sociale (cf. l'habitat solidaire dans le Code du logement en régions wallonne et bruxelloise). Désormais le prochain pas pour cet habitat est de prendre en compte la dimension économique et de l'emploi (le "droit à la ville"). Si on oublie quelles sont les raisons, on va répéter les mêmes erreurs : la financiarisation du logement est à la base de la crise actuelle du logement.

A propos de la "propriété" : relation symbolique qui exprime un rapport de pouvoir. C'est une délégation d'un pouvoir. La propriété privée est un « fléau » (la guerre, la morte, la propriété), elle doit être collective et avoir une fonction sociale (Aristote, Leon Duguit : elle doit retourner à un usage social, s'il y a une terre non-utilisée, elle doit être réassignée pour son usage, c'est un devoir).

L'usus : la première forme de propriété, je peux utiliser quelques choses.

Le fructus : je peux recueillir les fruits de l'ambiance. Je peux mettre un locataire et avoir un fruit.

L'abusus : le droit de disposer totalement de l'ambiance, jusqu'en détruire. Nous sommes en face d'un problème basé en l'abusus !

La session est également une occasion de présenter une "petite histoire de l'emprunt hypothécaire" :

- A partir de 1920 et jusqu'au crash de 1929, c'était la première fois que pour faire un prêt hypothécaire, on allait à une banque commerciale.
- L'État américain va créer le marché hypothécaire « moderne » en 1930, mais aussi pense, à travers de cet marché, de subsidier l'accès au crédit et au logement.
- Croissance du marché hypothécaire (2eme moitié du XXème siècle), croissance aussi de gens en dette ...
- Division du marché premier (avec des biens réels) et secondaire (le logement n'est plus un bien réel, c'est un titre, la titrisation devient la tendance en spirale) à la fin du XXème siècle.

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

- ❑ 2008 : crise des subprimes qui favorisa la visibilité des modèles de l'habitat participatif (lequel survécu plus mieux à l'impact de la crise).
- ❑ Nouvelles règles macro-prudentielles (au niveau des subprimes qui font que l'accès au marché soit plus difficile).

Aujourd'hui quatre secteurs de l'économie subissent l'impact de l'accumulation-financiarisation : l'agriculture, l'industrie (logement), les services, la finance. L'accumulation des crises se déplace d'un secteur à l'autre. Favoriser l'habitat participatif c'est protéger du marché spéculatif les fermes, les communautés, les gens. On est arrivé à un étage de financiarisation du logement et des personnes "à risque" qui permet une accumulation majeure (les personnes portent le risque qui permet de récréer plus de titrisation !). Mais se sont les plus vulnérables qui portent le risque ... De plus on observe une concentration de la titrisation : les 100 premières villes du monde (10% population) concentrent 70 % de titres hypothécaires (Medellin en Colombie : cas dans l'Amérique Latine de titrisation).

L'habitat participatif comme modèle anti-spéculatif. On retrouve des modèles inspirants partout pour régler la génération et la capture de plus-value et rester ou sortir du marché. Pascale Thys propose de réfléchir sur comment comprendre l'habitat léger (avec les squats), par exemple. Les éléments de l'habitat participatif comme modèle anti-spéculatif : ils ne passent pas forcément par les circuits de crédit hypothécaire, le poids du risque financier peut être porté par une structure tierce (e.g. une coopérative, pas les personnes !), l'accumulation du capital peut se réaliser hors de circuits bancaires, ils peuvent bénéficier d'une aide publique considérée comme un commun (comme le foncier ! Cf. Harvey). Quand l'habitat participatif est autogéré, il permet des partenariats différents entre pouvoirs public et citoyens, la plus-value est répartie autrement ou non réalisé, la gouvernance locale impose d'autres règles qui garantit la finalité de land trusts (John Davis).

Les discussions se portent sur les projets autour de Lyon : quels statuts juridiques (différents mais pas spécialement attractifs). Également sur les exemples belges : pour impulser la dimension économique avec l'habitat participatif, pour créer l'emploi au niveau urbain, mais aussi au logement public, avec les bailleurs sociaux (qui permet d'avoir des espaces individuels, jusqu'à maintenant).

Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville et l'Habitat Participatif (FR)

CEDRATS

14h-15h30

Animateurs : Habitat et Partage et Pete Kirkham (Habicoop)

Les acteurs de l'habitat participatif ont pu se pencher sur la thématique depuis les financements et la volonté du commissariat pour l'habitat de porter la troisième voie au logement dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV - rappel que les trois familles de bailleurs sont : les offices publics, les coop HLM, les ESH et ce sont les Coop HLM qui ont été les plus porteuses pour l'Habitat Participatif dans ces quartiers). Courant 2016 à l'initiative d'Habitat Participatif France, du CGET et de l'USH a été identifié l'intérêt d'une étude action

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

visant l'observation et la capitalisation d'expériences sur les projets d'habitat participatif en quartier politique de la ville. Une étude d'ensemble des projets d'habitat participatif en QPV a été menée (on en dénombre 20), 6 ont été choisis, suivis et leur impact dans le quartier a été analysé. Habicoop (Fédération Française des Coopératives d'Habitants) s'est occupé de l'unique coopérative de ce type : Chamarel-les-Barges à Vaulx-en-Velin.

Pour plus d'informations sur le projet : <https://cooperativechamarel.wordpress.com/>

Ailleurs, des processus similaires se sont déroulés : la SCIC Regain à Marseille avec le projet des Habelles.

Pour plus d'informations sur le projet : <http://www.placedeshabelles.net/index.php/notre-projet>

Depuis 2014, la participation citoyenne est au cœur des priorités de la politique de la ville et du nouveau programme national de la rénovation urbaine (NPNRU) porté par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). Les quelques initiatives d'habitat participatif en quartiers prioritaires de la politique de la ville ont des objectifs variés : soit une offre nouvelle d'habitat comme alternative résidentielle à des habitants issus du Parc HLM (à l'instar du projet Coop Colette à Vitry dans le quartier Balzac), soit le développement d'une forme d'empowerment (pouvoir d'agir), en remettant les habitants au cœur de processus de rénovation et d'occupation de leur habitat (le projet L'Arlequin à Grenoble). Les projets d'habitat participatif en QPV offrent d'autres pistes : notamment celle de la mixité sociale et une réflexion sur la façon d'attirer les classes moyennes (vulnérabilisées) dans ces espaces.

Les débats et questions de la session porte sur les liens entre bailleurs sociaux (contre-garants pour les groupes d'habitants) et les pouvoirs publics ; également sur les débuts de réflexion d'un fond de mutualisation des coopératives (créer une solidarité pour s'auto-financer, des exemples au Royaume-Uni) ; les avantages et la plus-value des projets de coopératives "seniors" réussis et médiatisés (Chamarel-les-Barges).

Le logement coopératif étudiant (FR)

CEDRATS

15h45-17h15

Habicoop, La Cigue, UrbaMonde, Cooper'actif, CoopColoc, HousingAnywhere, IAE Lyon 3

SESSION DE TRAVAIL Cette session visait à explorer la possibilité de la mise en place d'un logement étudiant abordable et coopératif en France, inspiré par le modèle développé en Suisse.

L'historique et les modes de gestion de la coopérative étudiante genevoise est disponible sur leur site : <https://cigue.ch/>

Également une présentation des expériences au Royaume-Uni par Gauthier Guerin (plusieurs coopératives étudiantes en Angleterre et Ecosse). Les cas de développement de modèles coopératifs étudiants se présentent de façon similaire : un soutien des bailleurs sociaux pour

International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

urbaMonde
des villes durables par et pour les habitants

 **CoHabitat
Network**

accompagner la réalisation de projets de logements, souvent de la cadre de bâti en vacance. La Ciguë a bénéficié d'un soutien des pouvoirs publics de la ville de Genève et la réussite de leurs projets a permis la mise en place d'une relation de confiance entre les différents partenaires (aujourd'hui un parc de 800 logements étudiants).

Dans les cas de CoopColoc et Cooper'actif : les expériences françaises sont plus récentes mais répondent aux mêmes enjeux (problématique du logement étudiant en région parisienne). Les discussions se basent sur les processus de gestion de projets coopératifs (au niveau du mécanisme financier et du contact à avoir avec les bailleurs).

Atelier thématique avec Co-housing Entrepatis Las Carolinas, lauréat du Prix Européen de l'Habitat Collaboratif

CONDITION DES SOIES

15h45-17h15

Animateurs : Ignacio Garcia Pedraza, Entrepatis & Pablo Rodriguez, SATT

Entrepatis est la première coopérative éco-sociale de Madrid. Elle comprend aujourd'hui trois groupes d'habitants, dont Las Carolinas qui est le premier projet d'habitat concrétisé après 15 ans d'organisation et de mobilisation sociale. Entrepatis vise à créer du logement abordable, de soustraire l'habitat au marché spéculatif et de créer des communautés et du partage.



International Social Housing Festival 2019 - Lyon

Journée de l'Habitat Collaboratif // Collaborative Housing Day

urbaMonde
des villes durables par et pour les habitants

CoHabitat Network

La session commence par un tour de table : Ocupa tu Ciudad (HIC), Cooperativistas uruguayo y salvadoreño, Architectes matériaux locaux, Feantsa, Fundasal, un bailleur social français, un architecte intéressé par l'habitat collaboratif ...

Les débuts de réflexion sur le projet ont débuté en 2001 puis se sont concrétisées à partir de 2011 avec un groupe de 8 personnes. L'idée était de trouver des alternatives à un modèle urbain et trouver des solutions pour un logement. Le projet s'imbrique autour de trois piliers : social, économique, écologique. Il y a toujours eu une volonté de construction collective et d'intégration de nouveaux membres (amenant à une réflexion pour résoudre les conflits : sociocratie). Cette volonté a eu un impact au niveau du quartier : les membres d'Entrepatis souhaitaient également se mélanger à leur voisinage direct.

De nombreux défis et obstacles se sont présentés : tout d'abord trouver le terrain mais surtout régler la question du droit d'usage (Franco a changé l'Espagne, qu'il considérait comme un pays de prolétaires, en pays de propriétaires, la volonté d'Entrepatis est de changer cette mentalité, le droit d'usage est un droit commun).

Le dialogue s'est poursuivi autour du processus de construction du projet : Entrepatis a été en collaboration avec SATT (<http://satt.es/>), un institut d'assistance technique, qui souhaitait faire un produit pour les habitants sur la base de la participation. C'était une expérience pour faire un bâtiment plus durable et avec une meilleure qualité de vie (espaces de socialisation, récupération de l'eau, souveraineté alimentaire, lien rural-urbain). Le résultat peut être perçu dans la réduction des charges (120 euros par appartement/année) et sa labellisation en Standard PassivHaus. Un long travail a été effectué pour réduire les coûts : sur le budget, sur le choix des matériaux (construction sur les anciennes fondations en béton et ajout d'une structure en bois). Une méthodologie prenant en considération tous les matériaux nécessaires pour réduire les coûts et réaliser un bâti écologique a été développée (analyse du cycle de vie et analyse du coût global).

Le droit d'usage n'étant pas soutenu par l'Etat, c'est le capital des coopérateurs qui a été mis à contribution pour acheter le terrain. Des systèmes d'aide mutuelle entre habitants, de travail avec des banques éthiques et de prêts hypothécaires ont été utilisés pour réaliser le projet. Aujourd'hui le bâtiment est une propriété collective où il n'y a pas de division par pièces entre les habitants et où les charges sont totalement partagées et assumées par la coopérative.

Entrepatis a décidé de ne pas demander d'aide aux institutions publiques et sociales, en revanche, ils sont allés montrer leur modèle aux institutions publiques pour qu'elles le répliquent.

Les discussions se clôturent sur la dimension politique du projet lauréat : c'est aujourd'hui un défi de taille qu'Entrepatis entreprend, celui de changer la culture et les mentalités par rapport à la relation au logement et du droit d'usage tel qu'ils existent en Espagne aujourd'hui. Pour plus d'informations et d'histoires qui se passent dans le processus : Tendereros de relatos (sur le site web d'Entrepatis <https://www.entrepatis.org/>).

Housing For All - housing is a right, not a commodity! Launch of the European Citizen Initiative (ECI) **Housing For All** in France (ENG & FR)

TOWN HALL 1st DISTRICT
17h30 - 18h30

Speakers : Karin Zauner (Housing For All coordinator), Leilani Farha (United Nations Special Rapporteur on the Right to Housing), David Bodinier (Popular Workshop on Urban Planning), Plaine Commune, Jawad Abdelkader (Alliance Citoyenne de Grenoble), Bea Varnai (organizer)



Bea Varnai introduces the session: We are on a global affordable crisis: think outside the box, bring stakeholders together, tackle the issue of finance, do not accept the unacceptable! She presents the campaign, the European citizens initiative **HOUSING FOR ALL**

Leilani Farha : We are on a critical time now, a catastrophic situation of housing in cities. The initiative is needed for social good and for human rights motive to change immediately. About this petition: 1 million signatures have to be collected! This effort – huge – enables the creation of a dialog between people/organization signing it. In that, it creates change (mobilization)

Karen Zauner about the initiative: Housing is an issue of the member states of UE. Public social housing is linked to public, political responsibility. Market will never provide solutions to all the needs of housing. Dialog to be conducted with the UE to create a legal and financial framework more consistent with the needs of affordability... An ECI (European citizens initiative): it's an

official instrument of participation, addressing an issue in which the UE as competence to act. 1M signatures to be collected. Seven citizen committee is leading the initiative. 5 demands in the petition ... 2European lawyers working on points to be improved in the EU legislation

1. Easier access : target groups for subsidized housing should not be defined as it's today
2. Not applying Maastricht criteria fixing limits in the investment in affordable housing
3. Better UE funding for housing : very cheap money for social housing
4. Find solutions to airbnb, exploitative and unfair economy (now a global phenomenon)
5. Statistic compilation to be improved at local / urban level : data basis for city policy makers

... to have more affordable housing in Europe!

Sign the petition at www.housingforall.eu for dignity and future of Europe

David Bodinier : nous avons 8 mois pour mobiliser collectivement les organisations impliquées sur les questions de logement. Pourquoi est-il nécessaire d'avoir un agenda européen ? Tout d'abord pour prendre des mesures contre la financiarisation du logement, eu égard au fait que les mesures de résolution de la crise de 2018 ont contribué plutôt à aggraver la situation plutôt qu'à la résoudre. Et considérons que le caractère cyclique des crises laisse prévoir une future crise dans un avenir proche, et augure des suivantes ... L'agenda urbain européen post-2008 n'a pas pris la mesure correcte de la financiarisation du logement ! Cette nouvelle campagne doit aussi participer à la mobilisation plus large et dans les contextes nationaux. (la financiarisation va venir en France en lien avec les JO).

Fatim locataire chez Grenoble habitat, membre de l'Alliance citoyenne : La démocratisation des bailleurs sociaux peut-elle améliorer les conditions de vie des habitants ?

Jaouad Kader, résident à la Villeneuve, membre de l'Alliance citoyenne : il y a une exaspération des habitants face à l'attitude de Grenoble Habitat (détenu à 51% par la Ville de Grenoble) sur la gestion quotidienne des espaces (ascenseurs, poubelles... : plutôt espaces communs). Objectifs de démocratisation de la décision publique inscrit dans les campagnes pour la Ville ne semble pas s'être traduite dans le cas des résidents vis-à-vis de leur bailleur social. Des campagnes de mobilisation ont été faites successivement contre la vétusté, l'insalubrité ... Il faut faire reconnaître Alliance Citoyenne comme un partenaire de décision pour influencer sur les dispositifs en agissant collectivement.

Last comments raised:

Legal framework in France is going against the affordability at a local level (loi ELAN) and developed in a neo liberalist perspective. React against this evolution, through mobilization.

In Barcelona: put forward local movements, civil society groups... so as to act for local democracy in a legal context similar to France

Amanda Flety (CGLU) : la campagne "Shift" nécessite de faire pression via la mobilisation habitante, auprès des instances régionales ...