



HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE

L'habitat participatif

en quartier prioritaire
de la politique de la
ville

Rapport public Juin 2020



Introduction	6
Partie 1. Panorama des projets d'habitat participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville	7
1. Constitution de la base de données nationale de l'habitat participatif	7
2. Extrait de la cartographie issue de la base de données	8
3. Les projets d'habitat participatif en QPV recensés dans la BDD Coordin'action 10 (actualisation juillet 2020)	10
Partie 2. Méthodologie	11
1. Sélection de l'échantillon pour l'étude de phase 2	12
2. Sources de l'étude	14
3. Les questionnements	15
I. Emergence : L'initiative du projet et la construction du système d'acteur	16
I.1 Initiative et pilotage des projets d'habitat participatif	17
I.1.1. Projet <i>bottom up</i> et projets <i>top down</i>	17
I.1.2. Quel pilotage des projets ? Des "militants professionnels militants"	19
▶ Ce qu'il faut retenir	20
I.2. Il faut beaucoup de "bonnes fées" pour faire un beau projet	21
I.2.1. L'indispensable soutien des collectivités	22
I.2.2. Quel positionnement pour les organismes HLM ?	23
I.2.3. La coordination des acteurs impliqués	24
I.3. Préconisations sur le système d'acteurs	25
II. Les Habitants	26
II.1. Les projets <i>bottom up</i> : des habitants moteurs qui se positionnent sur la maîtrise d'ouvrage	27
II.1.1. Profils et motivations : un militantisme du vivre ensemble et de la démocratie paticipative	28
▶ Ce qu'il faut retenir	30
II.1.2. La gouvernance interne des groupes d'habitants sur les projets <i>bottom up</i>	31
▶ Ce qu'il faut retenir	33
II.1.3. Le positionnement des habitants vis-à-vis des autres acteurs	34
▶ Ce qu'il faut retenir	34
II.2. Les projets <i>top down</i> : des habitants accompagnés, d'abord mobilisés par une opportunité d'évolution résidentielle, qui découvrent avec bonheur le participatif	35
II.2.1. La constitution du groupe en QPV, une mission confiée à un accompagnateur professionnel	36
▶ Ce qu'il faut retenir	41
II.2.2. La co-conception du projet avec les habitants	42
▶ Ce qu'il faut retenir : la place des habitants dans les projets en QPV	45

III. Le montage juridique et financier : Innover pour améliorer la qualité des projets	46
III.1 Comparatif des montages juridiques et financiers des 6 projets	47
III.2 Le montage des projets en autopromotion	50
III.2.1. Les Castors du Crêt de Roc, une société d'attribution pour gérer l'autopromotion	51
III.2.2. Chamarel-les-Barges, une coopérative d'habitants en autopromotion réussie	53
III.2.3. Les Habeilles : une première exploration juridique hasardeuse... qui se solde par un échec	55
▶ Ce qu'il faut retenir	57
III.3. L'innovation dans les projets en partenariat avec un organisme HLM	58
III.3.1. Les différents montages et financements utilisés par les organismes HLM	59
III.3.2. Quelles adaptations de la méthodologie des organismes HLM pour intégrer les habitants ?	61
▶ Ce qu'il faut retenir	63
IV. L'habitat participatif dans son quartier : Quelle perméabilité des logiques participatives ?	64
IV.1 Un volontarisme des habitants pour créer du lien avec le quartier	65
IV.1.1. Recruter des habitants du quartier	66
▶ Ce qu'il faut retenir	67
IV.1.2. Mener des actions collectives en direction du quartier	68
▶ Ce qu'il faut retenir	70
IV.2. Une image positive sur le quartier et des effets d'entraînement	71
IV.3. Quel impact à moyen terme des démarches d'habitat participatif en quartier politique de la ville ?	73

Conclusion : L'habitat participatif peut-il devenir un outil de politique publique dans les QPV ? 74

Partie 1. L'habitat participatif au service de quels enjeux ? 74

1. Apporter de la mixité deans les quartiers et à l'échelle du bâtiment 74
2. Favoriser le vivre ensemble à l'échelle de l'immeuble et à l'échelle du quartier 75
3. Construire une image positive pour le quartier et susciter des effets d'entraînements 75
4. Améliorer la qualité constructive... et l'efficacité économique en autopromotion 76
5. Apporter du sens pour faire évoluer les pratiques des acteurs qui font la ville 77

Partie 2. Les principaux enseignements de cette études 78

1. De multiples acteurs associés 78
2. Une logique de projet plutôt qu'une gestion par dispositif 79
3. Quels habitants pour quelles motivations ? 79
4. Travailler avec des habitants : le rôle des accompagnateurs 80
5. Une diversité des montages juridiques et financiers et quelques freins qui restent à lever 81

Partie 3. L'habitat participatif, R&D du logement de demain 82

► **Pilotage et relations partenaires** : Jean-Baptiste Dupont, CAHP Île de France

► **Comité de Pilotage** : Coordin'action, Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), Union Sociale pour l'Habitat (USH), Fédération des Coopératives HLM, Réseau des Collectivités pour l'Habitat Participatif, Fondation Abbé Pierre, Caisse des Dépôts et Consignations.

► **Méthodologie, rédaction du rapport d'étude et du rapport de synthèse** : Pierre Lévy, Regain

► **Rédacteurs des monographies** :

Crêt de Roc : Bénédicte Le Roy, Les Habiles / Odile Melot et Luc d'Arras, Cohab'titude

Chamarel : Pete Kirkham, Fédération Habicoop

Les Habeilles : Charlotte Garcia, Regain

La K-Bane : Frédérique Debruille, CAHP Île de France

Coop Colette : Frédérique Debruille, CAHP Île de France

Châteauroux : Jean-Baptiste Dupont, CAHP Île de France

CAHP IDF, Cohab'titude, la Fédération Habicoop, les Habiles et Regain sont membres d'Habitat Participatif France.

► **Contact** : Pierre Lévy, Regain plevy@regain-hg.org

Cette étude a bénéficié d'un soutien financier du CGET de l'USH et de la Fondation Abbé Pierre

Introduction

La participation citoyenne est au cœur des priorités de la politique de la ville et du nouveau programme national de la rénovation urbaine (NPNRU), laquelle s'est traduite notamment par l'inscription du principe de co-construction avec les habitants dans la Loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014. L'habitat participatif repose depuis ses origines sur cette notion d'implication citoyenne. Les retours de plus de trente ans d'expériences montrent comment cet habitat citoyen et solidaire a contribué au lien social dans les territoires.

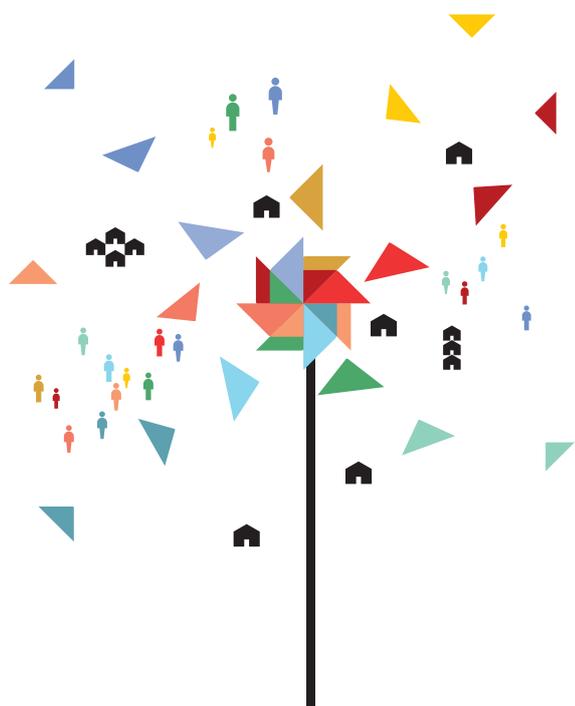
Dès 2014, ont été initiées quelques initiatives d'habitat participatif en quartiers prioritaires de la politique de la ville. Parmi elles, certaines visaient soit une offre nouvelle d'habitat comme alternative résidentielle à des habitants issus du Parc HLM (Coop Colette à Vitry dans le quartier Balzac), soit le développement d'une forme d'*empowerment*, en remettant les habitants au cœur de processus de rénovation et d'occupation de leur habitat (L'Arlequin à Grenoble). Par ailleurs, dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU 2), un certain nombre d'initiatives ont été inscrites dans la programmation (étude habitat participatif / phase pré-opérationnelle avec pour maître d'ouvrage le CCAS de Châteauroux). Début 2019, on pouvait déjà recenser 21 projets d'habitat participatif achevé ou en cours de développement en QPV.

La Coordin'action, le CGET et l'USH ont ainsi identifié l'intérêt d'une étude action permettant l'observation et la capitalisation d'expériences sur les projets d'habitat participatif en quartier politique de la ville. L'USH et le CGET ont souhaité soutenir cette action et y associer l'ANRU, le Réseau National des Collectivités en faveur de l'Habitat Participatif, la Caisse des Dépôts et Consignations et la Fondation Abbé Pierre.

Le présent document, élaboré en 2020 grâce au soutien de la FAP, est un condensé de cette étude menée en 2017 et 2018 par la Coordin'action.

Cette étude vise deux objectifs majeurs :

- ▶ **Le premier** consiste à s'interroger sur la pertinence de ce type de projet pour des quartiers prioritaires, qui ne fournissent à priori pas le public privilégié de l'habitat participatif. Ces projets y trouvent-ils une demande ? Celle-ci est-elle interne au quartier ou l'habitat participatif permet-il de faire venir de nouvelles populations attirées par ce type d'innovation sociale dans l'habitat ? Quelle est la plus-value de ces démarches pour les habitants qui s'y impliquent ? Comment les quartiers accueillent-ils ces initiatives ? Et au final, quels sont les impacts de ces types de projets sur la dynamique des quartiers, notamment en matière de mixité, de lien social et d'image ?
- ▶ **Le second** objectif est plus orienté vers l'opérationnel, et doit permettre de comprendre de l'intérieur la manière (les différentes manières) dont sont construits ces projets, les conditions de réussite et les points de vigilance, de manière à capitaliser sur les bonnes pratiques à l'usage des futurs acteurs souhaitant développer de l'Habitat Participatif en QPV.

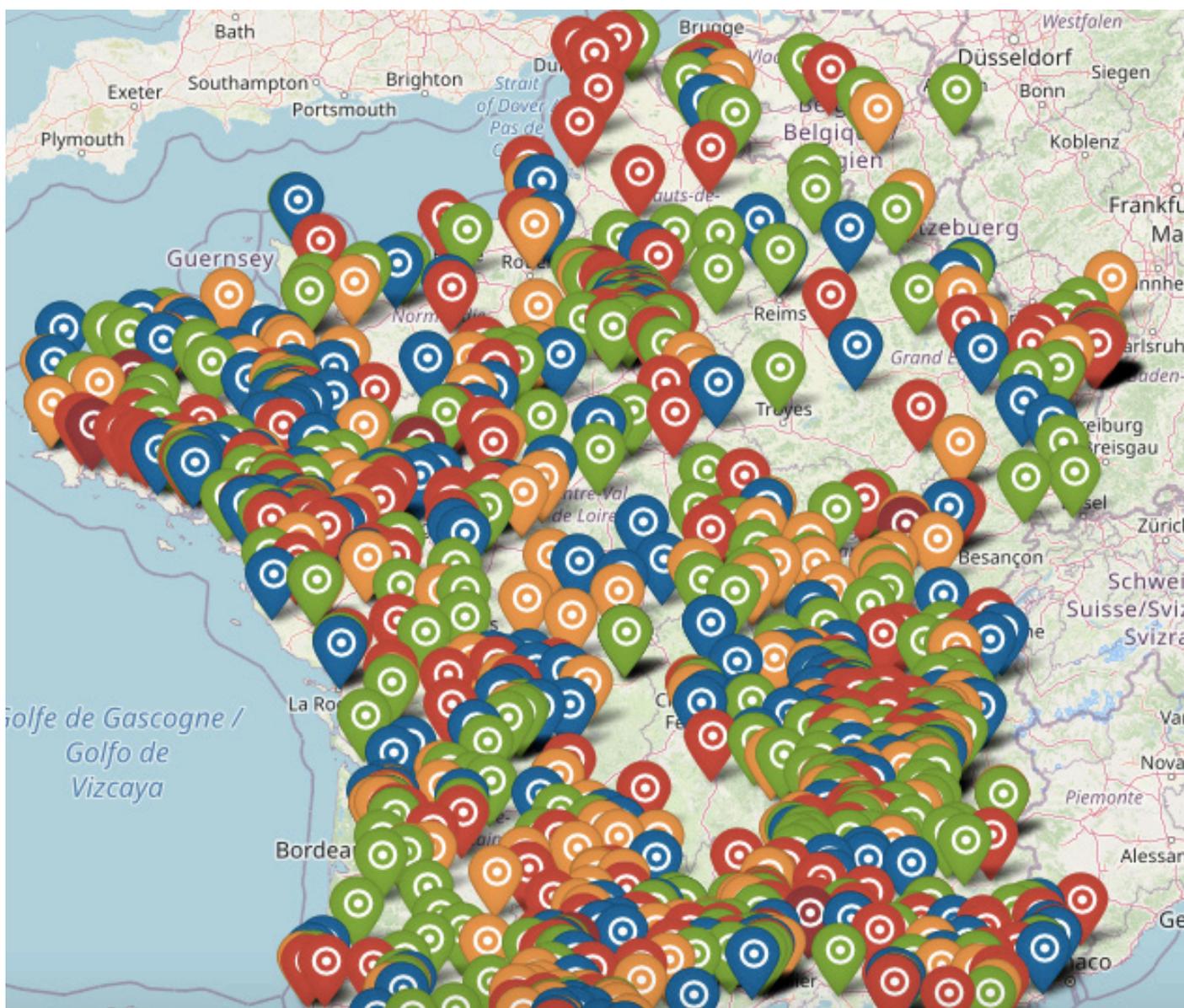


Panorama des projets d'habitat participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville

1. Constitution de la base de données nationale de l'habitat participatif

Préalablement à la réalisation de cette étude, la Coordin'action a constitué un travail de recensement de l'ensemble des initiatives d'habitat participatif dans les quartiers prioritaires à travers la création d'une base de données nationale menée en collaboration avec les Colibris. L'Union Sociale pour l'Habitat a apporté une contribution importante permettant d'étoffer le contenu de cette base de données.





2 | Extrait de la cartographie issue de la base de données

Depuis son lancement, la base de données est déjà riche de plus de **762 groupes / projets** (2020), dont **579 projets** en stade d'étude (204), de travaux (141) ou habités (236). L'objectif de cette base de données est de disposer d'un seul espace de collecte des données. Il remplace ainsi l'ensemble des recensements existants.

La création d'un onglet «Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)» a permis d'identifier en 2017 **14 projets ou réalisations** d'habitat participatif dans ce zonage spécifique, sur la base desquels s'est fait le choix de l'échantillon étudié dans cette étude.

En juillet 2020, suite à une nouvelle réactualisation, on recense **29 projets en zone QPV ou ANRU** (voir liste page suivante). Ce recensement, réalisé sur une base déclarative des porteurs de projets, ne peut viser à l'exhaustivité. Par ailleurs, les projets situés dans la zone des 300m ANRU ne sont pas recensés. Il permet néanmoins de donner une image des tendances qui se dessinent en QPV.

Ainsi, sur ces **29 projets** :

- ▶ **6** ont été initiés en 2010 ou avant **12** ont été initiés entre 2011 et 2016 **4** ont été initiés en 2017 **2** ont été initiés en 2018 **5** ont été initiés en 2019
- ▶ **11** sont aboutis **3** sont en phase travaux **7** sont en phase étude de conception **7** autres projets en sont encore au stade de la réflexion initiale
- ▶ **14** sont à l'origine d'une collectivité **10** sont d'origine citoyenne **5** sont d'origine professionnelle

Pour les seules années 2015 à 2019, **4** sont d'origine citoyenne, **9** d'origine institutionnelle et **5** d'origine professionnelle; on pressent de fait l'intérêt grandissant des collectivités pour ce type de projets, et l'émergence de structures professionnelles spécialisées sur l'habitat participatif (Coopimmo, qui développe également de nombreux projets d'habitats participatifs dans la bande des 500m autour des projets ANRU, non recensés dans [ce tableau](#)).

- ▶ À l'exception de **2 projets** situés à Lyon et Mulhouse qui sont en réhabilitation (tous deux à l'origine des habitants et encore en cours de constitution), tous les projets sont des programmes immobiliers neufs

En termes de statut d'occupation,

- ▶ **3** projets sont réalisés (ou envisagés) en coopérative d'habitants **3** sont en société civile d'attribution **2** projets prévoient une Société civile coopérative de construction (S3C)
- 2** prévoient une société civile immobilière d'attribution (SCI-APP) **5** intègrent du locatif social bailleur (auquel il faut ajouter les 3 projets en coopérative montés en PLS et les 2 SCI-APP)
- 6** ont vocation à être en accession sociale **3** seront en accession libre

Le futur statut juridique de **6 projets** en phase de réflexion initiale ou d'étude n'est pas encore défini. Signalons un projet (Mulhouse), à l'initiative d'un particulier engagé qui achète et rénove un immeuble de 4 logements qu'il met en location dans un état d'esprit d'habitat participatif.

Enfin,

- ▶ **15** projets sur 29 intègrent un partenariat avec un organisme HLM et **3** prévoient d'en développer un **3** projets sont développés avec le promoteur social Coopimmo
- 5** opérations sont développées en autopromotion, à Montreuil (1990), Bagnolet (2004), Saint-Étienne (2007), Vaulx-en-Velin (2012), Nantes (2017) et Mulhouse (2018)

3 Les projets d'habitat participatif en QPV recensés dans la BDD Coordin'action (actualisation juillet 2020)

INITIATIVE DU PROJET	NOM DU PROJET	VILLE	AVANCEMENT	STRUCTURES JURIDIQUES	ORIGINE DE L'INITIATIVE	ORGANISME HLM PARTENAIRE
1987	Le Luat	Montreuil (93)	PROJET ABOUTI	Locatif social	Institutionnelle (collectivités)	OPH Montreuillois
1990	La Souris Verte	Montreuil (93)	PROJET ABOUTI	SCIA	Citoyenne (habitants)	
2004	Habitat & Activités (Usine Biset)	Bagnolet (93)	PROJET ABOUTI	SCIA	Citoyenne (habitants)	
2007	Les Castors du Crêt de roc	Saint-Étienne (42)	PROJET ABOUTI	SCCC	Citoyenne (habitants)	
2009	Le Moulin - Coopérative La Gargousse	Lyon (69)	Travaux	Coopérative d'habitant	Citoyenne (habitants)	Rhône Saône Habitat
2010	Résidence Babolat	La Courneuve (93)	PROJET ABOUTI	Accession sociale	Institutionnelle (collectivités)	En recherche de bailleur
2011	Praxinoscope	Montreuil (93)	PROJET ABOUTI	Locatif social	Citoyenne (habitants)	OPH Montreuillois
2012	Place des Habeilles	Marseille (13)	Études	Locatif social	Institutionnelle (collectivités)	Grand Delta Habitat
2012	Chamarel les Barges	Vaulx-en-Velin (69)	PROJET ABOUTI	Coopérative d'habitant	Citoyenne (habitants)	
2014	Casalma	Rennes (35)	Travaux	Copropriété	Institutionnelle (collectivités)	Habitation Familiale
2014	Coop Colette	Vitry sur Seine (94)	PROJET ABOUTI	Accession sociale (copro)	Institutionnelle (collectivités)	Coopimmo (promoteur social)
2015	HP Bourges Nord	Bourges Nord (18)	Réflexion collective initiale	Locatif social	Citoyenne (habitants)	En recherche de bailleur
2015	Oasis Dyonysis	Saint-Denis (93)	Réflexion collective initiale	Non défini	Professionnelle	Bailleur social I3F
2015	ZAC Blanqui – Plateau des Malassis	Bagnolet (93)	PROJET ABOUTI	Accession sociale	Institutionnelle (collectivités)	Coopimmo (promoteur social)
2015	Écho Participatif	Paris 19e (75)	PROJET ABOUTI	Locatif social	Professionnelle	Batigère
2016	Habitat Participatif Châteauroux	Châteauroux (36)	Réflexion collective initiale	Non défini	Institutionnelle (collectivités)	OPAC 36
2016	BVGM	Rouen (76)	Travaux	Location sociale et accession	Citoyenne (habitants)	Logiseine
2016	Petits Pêcheurs	Montreuil (93)	Études	Copropriété	Institutionnelle (collectivités)	Coopimmo (promoteur social)
2017	Les Liens du Sud	Lille (59)	Études	Association	Professionnelle	Vilogia
2017	La K-Bane	Le Kremlin Bicêtre (94)	Études	SCIAPP et accession sociale	Institutionnelle (collectivités)	Kremlin Bicêtre Habitat (OPH)
2017	Tikercouet	Nantes (44)	Études	SCCC	Institutionnelle (collectivités)	Habitat et Humanisme (1 logement)
2017	Espaces Imaginaires Fertiles (EIF)	Montreuil (93)	Préfiguration	SCIAPP	Institutionnelle (collectivités)	En recherche de bailleur
2018	Eco-Habitat participatif Canal Couvert	Mulhouse (68)	PROJET ABOUTI	Propriété individuelle + locations	Citoyenne (particulier propriétaire)	
2018	Habitat Participatif Poitou / Villejean	Rennes (35)	Études	Non défini, SCIA	Institutionnelle (collectivités)	
2019	Habitat Participatif aux Hauts de St-Aubin	Angers (49)	Réflexion collective initiale	Non défini	Professionnelle	Les Castors Angevins
2019	Les Bobines	Villeurbanne (69)	Réflexion collective initiale	Coopérative d'habitant	Institutionnelle (collectivités)	Rhône Saône Habitat
2019	Les Communs d'abord	Saint-Etienne (42)	Études	Non défini	Citoyenne (habitants)	
2019	Les Hauts de Penn ar stang	Lannion (22)	Réflexion collective initiale	Non défini	Institutionnelle (collectivités)	
2019	Particip'Activ	Orly (94)	Réflexion collective initiale	Accession sociale	Professionnelle	Coopérative HLM Logipostel

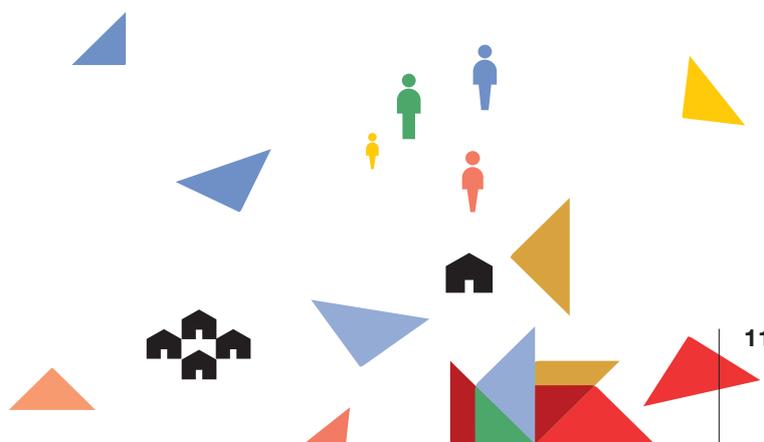
Méthodologie

La Coordin'action nationale des associations de l'habitat participatif¹, auteure de cette recherche-action, est l'union de 14 associations françaises qui a pour objectif d'animer le mouvement de l'Habitat Participatif en France, de rendre visible la diversité des projets et de favoriser le développement de l'Habitat Participatif sur l'ensemble du territoire français. Via ses associations membres, la Coordin'action est en lien avec plus de 500 projets ou réalisations d'habitats participatifs.

Le positionnement de la Coordin'action consiste à s'engager en faveur d'une réflexion qui n'inhibe pas l'action, en se fondant sur une démarche d'observation participante par les associations qui accompagnent les projets sur un temps long (plus de 18 mois).

Dans cette étude, 6 projets d'habitat participatif développés en QPV ont fait l'objet d'une monographie, dont les résultats ont été rassemblés et analysés de manière comparative dans un rapport de synthèse de 81 pages disponible sur [le site du mouvement HPF](#), rapport dont les principaux résultats sont ici condensés en vue d'une diffusion plus large. Les monographies ont été menées par 5 structures membres du mouvement, qui avaient déjà des liens de longue date avec les projets étudiés, soit en tant qu'accompagnateur, soit en tant qu'association de promotion de l'habitat participatif : CAHP Île de France, Regain PACA, Les Habiles, Habicoop et Cohabititude.

¹ La "Coordin'action des Associations de l'Habitat Participatif" s'est transformée en "Habitat Participatif France" en 2019



1 Sélection de l'échantillon pour l'étude de phase 2

La Coordin'action a sélectionné les 6 projets d'habitat participatif suivants pour participer à l'étude :

1. Saint-Etienne (Crêt de Roc - Soleil) – Les Castors du Crêt de Roc

Étude : Les Habiles et Cohab'titude

QUARTIER	ZAC Desjoyaux , quartier Crêt de Roc en centre ville de Saint-Etienne – zonage QPV et ANRU
DESRIPTIF OPÉRATION	13 logements (1050m ² SDP) en accession , dont 11 en accession ANRU (TVA à 5,5% + prime ANRU 10 000€). Développement de l'opération en autopromotion (montage en SCCC) , sans AMO.
CALENDRIER	Lancement de l'idée en 2007 Lancement des travaux en 2014 Emménagements entre août 2015 et février 2016
ÉLÉMENTS FINANCIERS	2350€ HT/m ² SDP
ORIGINE DES MEMBRES DU GROUPE	Le groupe est à l'origine du projet. Classes moyennes, dont 10 foyers de Saint-Etienne (dont issus du quartier). Age moyen : 56 ans. Majorité des membres du groupe déjà propriétaire.



2. Vaulx-en-Velin – Chamarel-les-Barges

Étude : Habicoop



QUARTIER	Quartier Barges-Cachin à Vaulx-en-Velin, zonage QPV (hors zone ANRU)
DESRIPTIF OPÉRATION	Coopérative d'habitants (SAS coopérative) de 16 logements (1217m ² SDP) en locatif social, dont 14 en PLS et 2 libres. Développement de l'opération en autopromotion , avec deux AMO (Habicoop + conducteur de travaux).
CALENDRIER	Lancement de l'idée en 2009 Lancement des travaux en 2015 Emménagement en juillet 2017
ÉLÉMENTS FINANCIERS	1825€ HT/m ² SDP total 2786€ HT/m ² SHAB (car 30% espaces partagés)
ORIGINE DES MEMBRES DU GROUPE	Le groupe est à l'origine du projet. Classes moyennes, dont 13 foyers originaires de la région Lyonnaise et 3 du quartier. Age moyen : 65 ans. Majorité des membres du groupe locataire, certains du parc social.

3. Marseille (Saint-Mauront) – Les Habelles

Étude : SCIC REGAIN

QUARTIER	Quartier Saint-Mauront à Marseille, zonage QPV et ANRU
DESRIPTIF OPÉRATION	MOA portée par la Coop HLM Grand Delta Habitat . 12 LLS, dont 8 PLA1 et 4 PLUS + 27,5% espaces communs.
CALENDRIER	Lancement de l'idée en 2010 Partenariat PACT13 entre 2013 et 2014 Partenariat GDH depuis 2016 PC déposé en 2014 Phase étude En attente de dérogation sur LLS en zone ANRU
ÉLÉMENTS FINANCIERS	2272€ HT/m ² SDP prévisionnel (travail sur budget toujours en cours)
ORIGINE DES MEMBRES DU GROUPE	Le groupe est à l'origine du projet. Classes moyennes culturelles désargentées + classes populaires du quartier. Tous les habitants sont locataires, certains du parc social.



4. Vitry-sur-Seine (Quartier Balzac) – Coop Colette

Étude : CAHP IDF

QUARTIER	Quartier Balzac , zonage ANRU et QPV
DESRIPTIF OPÉRATION	Opération mixte de 6 logements en HP montés en PSLA , intégré dans un programme accession de 26 logements. MOA : SCCV Vitry îlot 1c (Coop HLM Coop Immo gérant associé) / AMO-AMU-MOe : Atelier 15.
CALENDRIER	Démarrage projet : juillet 2014 Livraison : juin 2018
ÉLÉMENTS FINANCIERS	Prix de vente moyen pour PSLA : 2919€ HT/m ² SHAB, espaces partagés inclus (7,5% de la surface), soit 2700€ HT/m ² SDP.
ORIGINE DES MEMBRES DU GROUPE	Le groupe n'est pas à l'origine du projet. 6 familles avec de jeunes enfants (moyenne d'âge 35 ans), originaires de Vitry et locataires du parc privé ou social. 100% primo-accédants.



5. Kremlin-Bicêtre (Péri - Schumann Bergonié) – rue Kennedy

Étude : SCIC CAHP IDF

QUARTIER	Quartier Schumann au KB. Zonage ANRU (à proximité immédiate quartier Banuffles en QPV)
DESRIPTIF OPÉRATION	24 logements en Accession ANRU 5,5%, PSLA, SCIAPP (PLAI et PLUS). MOA portée par le Groupe ARCADE . Partenariat KB Habitat sur montage locatif de la SCIAPP.
CALENDRIER	Démarrage projet : février 2017 Phase étude Livraison prévue pour été 2020
ÉLÉMENTS FINANCIERS	Prix de vente pour PSLA : 3696€ HT/m ² SHAB Prix de vente pour SCIAPP : 2881€ HT/m ² SHAB
ORIGINE DES MEMBRES DU GROUPE	Le groupe n'est pas à l'origine du projet. 18 familles identifiées sur 24 à ce jour, tous locataires (privés ou social), tous originaires du KB. Classes populaires en ascension sociale. 7 ménages aux RM < 3000€ et 8 ménages aux RM > 3000€.

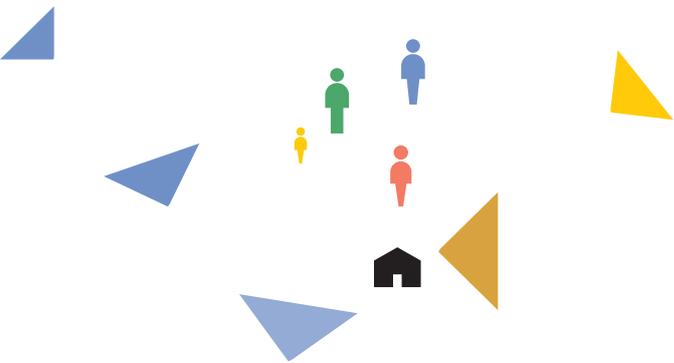


6. Châteauroux (Quartier Saint-Jean – Saint-Jacques)

Étude : SCIC CAHP IDF



QUARTIER	Saint-Jean – Saint-Jacques , zonage ANRU et QPV
DESRIPTIF OPÉRATION	Inscription HP dans le projet ANRU Châteauroux. Développement du projet confié au CCAS. AMO : Alice Oechsner et JB Dupont sur 1 ^{ère} phase. Hypothèse de montage en Accession ANRU et/ou SCIAPP.
CALENDRIER	Démarrage projet : février 2016 Phase constitution du groupe
ÉLÉMENTS FINANCIERS	Non déterminés
ORIGINE DES MEMBRES DU GROUPE	Le groupe n'est pas à l'origine du projet. Groupe de 8 seniors (+ de 60 ans) constitué, originaires des classes moyennes, qui veulent vivre en HP mais souhaitent s'installer en centre ville (en dehors du quartier). Personnes originaires de Châteauroux et locataires (privé et social).



Sur cet échantillon, 3 projets ont été portés et développés par les habitants (*bottom up*), 3 ont été initiés par des collectivités (*top down*). 3 sont aboutis, 2 sont en phase d'étude et 1 en est encore au stade de la constitution du collectif d'habitants. 2 projets ont été développés en autopromotion, 3 se montent en partenariat avec un organisme HLM et le 6^{ème} n'est pas encore démarré mais il est également pressenti en partenariat avec un organisme HLM.

Enfin, sur les 5 projets entrés en phase opérationnelle ou achevés, il y a une coopérative d'habitant (SAS coopérative), une société d'attribution (SCCCV) et une SCIAPP, ce qui permet au final de constituer un échantillon à la fois fidèle aux tendances générales et témoignant de la diversité des montages possibles et des systèmes d'acteurs que l'on retrouve dans ce type de projets.

2 , Sources de l'étude

Le travail monographique mené par les associations membres de la Coordin'action a reposé sur une méthodologie commune d'observation. L'approche qualitative des projets d'habitat participatifs sélectionnés a reposé essentiellement sur :

- ▶ Des entretiens qualitatifs avec l'ensemble des parties prenantes du projet (habitants, organisme HLM, architecte, AMO, pouvoirs publics associés, etc.).
- ▶ De l'observation participante des différentes réunions (réunions d'animation, réunions internes au groupe d'habitants, réunions avec les partenaires du projet), notamment pour les 4 projets sur lesquels les structures en charge de l'étude sont également en charge de l'accompagnement : Habicoop sur Chamarel à Vaulx-en-Velin, CAHP Île de France sur la K-Bane au Kremlin-Bicêtre et sur Châteauroux, Regain sur les Habelles à Marseille.
- ▶ Une analyse documentaire à partir des matériaux produits au cours de l'élaboration du projet.

Compte tenu de la durée de l'observation (18 mois) et d'un échantillon de projets se situant à différents stades de la réalisation, l'observation a pu porter sur toutes les phases essentielles :

- ▶ De l'initiation au permis de construire représentatifs de différents contextes de QPV : typologie des territoires (taille de ville) et initiatives (d'un groupe, d'une collectivité, d'un opérateur HLM), caractéristiques de l'offre résidentielle,
- ▶ Des travaux à l'emménagement : en choisissant des projets pour lesquels on dispose d'un accès aisé aux initiateurs des projets de façon à pouvoir bénéficier de la mémoire de la première phase.
- ▶ La vie du projet après sa livraison

Les monographies des 6 projets sont disponibles sur une dropbox accessibles à tous : [ici](#).

3 , Les questionnements

Un questionnaire commun été élaboré et partagé par les 6 études monographiques, permettant de mener l'étude comparative, autour des 4 thèmes suivants :

- ▶ 1. Le système d'acteurs du projet
- ▶ 2. Le développement de la capacité d'agir des habitants
- ▶ 3. Le montage juridique et financier
- ▶ 4. Les interactions entre le projet et le quartier

Ces 4 grandes thématiques, qui ont été l'objet d'un certain nombre de questionnements spécifiques (consultables dans le rapport d'étude complet mentionné ci-dessus), fournissent la structuration du rapport de synthèse.

4 , Implication des habitants dans l'étude-action

L'étude-action avait vocation à permettre l'implication des habitants à différents stades de l'étude :

- ▶ Le temps du projet : les habitants sont acteurs du projet, dans une position de coproducteurs de leur lieu de vie.
- ▶ Le temps de la prise de recul : des ateliers ont été organisés avec certains groupes pour développer une distance critique des habitants sur leur propre projet, et les monographies leur ont systématiquement été données à relire.
- ▶ Le temps de la démarche comparative : **un séminaire intergroupe a été organisé à Lyon le 9 juin 2018** afin que des représentants de chaque groupe puissent se rencontrer et partager leurs expériences, permettant une prise de recul des différents observateurs.

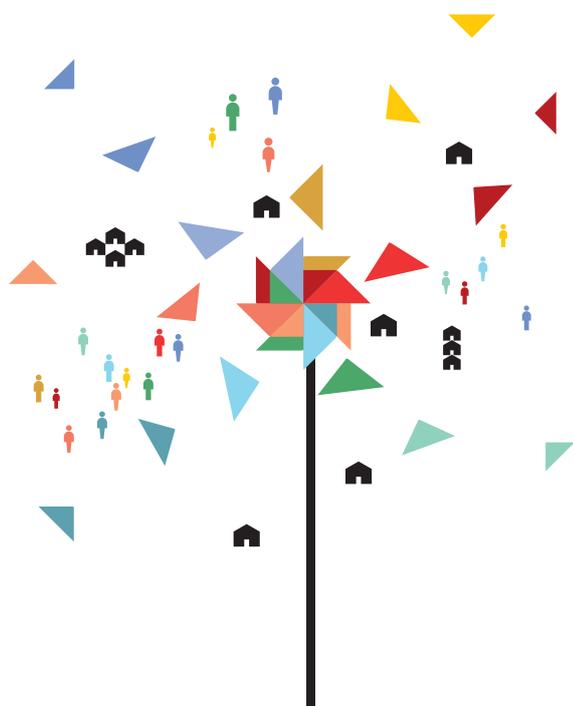


Émergence

L'initiative du projet et la construction du système d'acteurs

L'habitat participatif est encore dans une phase pionnière. Il n'existe pas de dispositifs dédiés dans lesquels il suffirait de s'insérer. Ces projets sont avant tout des histoires d'hommes et de femmes à la volonté forte, futurs habitants, élus, maîtres d'ouvrages, architectes, accompagnateurs... qui déploient leur énergie pour tenter d'innover en voulant redonner une place centrale aux habitants. Ce faisant, c'est tout un système d'acteurs qui doit faire un pas de côté et sortir de ses habitudes professionnelles pour adhérer à une vision nouvelle, dont la mise en œuvre implique une démarche projet complexe, laquelle doit s'inventer en marchant tant la présence d'habitants fortement impliqués vient percuter les usages classiques en matière de production de l'habitat et faire se heurter le projet aux cadres.

Cette partie retrace les différentes manières dont un projet d'habitat participatif peut émerger en QPV et présente la façon dont ils sont "portés" jusqu'à ce que soit construit un système d'acteurs complet à même d'amener le projet à son terme. Elle s'attache également à observer les modalités de régulation des nombreuses négociations qui sont – ou ont été – le quotidien de ces 6 études de cas.



1.1. Initiative et pilotage des projets d'habitat participatif

1.1.1. Projets *bottom up* et projets *top down*

Les projets d'habitat participatif proviennent historiquement d'initiatives citoyennes qui se constituent par elles-mêmes et qui portent un engagement fort, lequel se traduit par une volonté d'investissement dans le pilotage du projet, dont la dimension d'innovation constitue une caractéristique essentielle. Les 3 projets les plus anciens de notre échantillon sont ainsi tous issus de groupes qui se constituent sans encadrement professionnel (même si dans certains cas, l'initiative du projet peut être publique), et qui assurent eux-mêmes le développement de leur projet. Dans la suite de cette étude, nous qualifierons ces projets de **bottom up** :

- ▶ **2007 : Les Castors du Crêt de Roc à Saint Etienne**, projet développé en SCCC² (société d'attribution) et en autopromotion, sans AMO extérieur au groupe.
- ▶ **2010 : Chamarel-les-Barges à Vaulx-en-Velin**, projet développé en Coopérative d'habitants et en autopromotion, accompagné par Habicoop sur le volet juridique et financier.
- ▶ **2011 : Place des Habelles à Marseille**, projet initialement envisagé sous forme de coopérative d'habitants et en autopromotion, qui face aux contraintes non résolues évolue vers une maîtrise d'ouvrage HLM pour un projet entièrement composé de logements sociaux. Le projet est né de la rencontre entre, d'une part, une initiative conjointe de l'Établissement Public Foncier PACA (identification d'un foncier) et de l'accompagnateur Toïts de Choix, et d'autre part d'un groupe d'habitants préconstitués au sein de l'association Habitat Groupé Marseille. Si le groupe a bénéficié d'un accompagnement initial par Toïts de Choix qu'il a lui-même financé, cette structure est écartée après 3 mois de travail et il poursuit son cheminement sans accompagnement jusqu'en 2019, année à partir de laquelle celui-ci sera assuré par la SCIC Regain.



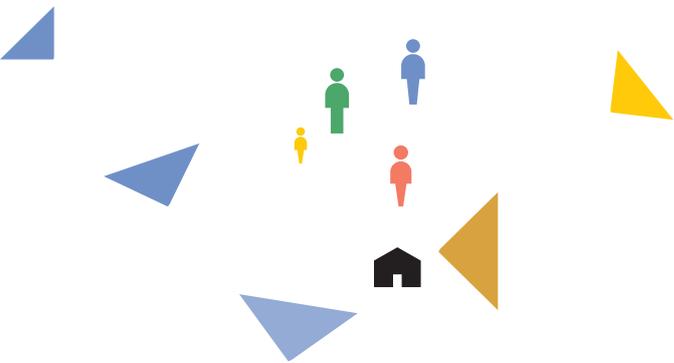
À partir du signal politique lancé par la promulgation de la Loi ALUR portant la création des Sociétés d'Habitat Participatif en 2014³, l'habitat participatif se popularise et commence à devenir un objet de politique publique pour certaines collectivités ayant fait le choix de l'innovation. De nouveaux types de projets sont engagés avec un ancrage institutionnel plus fort, pour lesquelles la commande publique permet la mise en place d'un accompagnement professionnel qui précède la constitution du groupe :

- ▶ **2014 : Le projet Coop Colette à Vitry-sur-Seine** est initié par la SEMISE (aménageur) et la ville de Vitry-sur-Seine. Pour Elizabeth Langlais, de la SEMISE, *"l'objectif n'était pas d'obtenir une charge foncière importante mais des personnes impliquées dans leur résidence et leur quartier"*. La SEMISE recrute un opérateur (Cooplmmo) et une structure d'accompagnement (Atelier 15) chargés de porter le projet et de constituer le groupe d'habitants.
- ▶ **2015 : Le projet Saint-Jean – Saint-Jacques à Châteauroux** est initié par un pool d'acteurs institutionnels suite à un voyage d'étude sur l'habitat participatif : ville de Châteauroux, Métropole de Châteauroux, CCAS, puis OPHAC, avec inscription du projet dans la convention NPNRU 2. Le CCAS, chargé de piloter le projet, recrute deux accompagnateurs pour constituer puis accompagner le groupe d'habitants.
- ▶ **2016-2018 : le projet la K-Bane au Kremlin-Bicêtre** est initié par la mairie du Kremlin-Bicêtre, qui s'appuie sur une mission d'AMU (CAHP Île de France) pour étudier la faisabilité du projet, constituer le système d'acteurs opérationnel, puis recruter et accompagner les habitants.

²SCCCV : Société Civile Coopérative de Construction Vente

³Notons que ces sociétés sont toujours inopérantes, aucune n'ayant encore vue le jour en 2020





1.1.2. Quel pilotage des projets ? Des "militants professionnels" aux "professionnels militants"

L'une des premières questions posées par la conduite de ce type de projet, dont l'essence est de conférer aux habitants une place prépondérante, a trait aux compétences requises pour le piloter.

Ces opérations d'habitat participatif cumulent en effet 4 types de difficultés spécifiques :

- ▶ Fédérer, construire puis animer une bonne cohésion des habitants autour du projet, lesquels doivent agir en tant que collectif organisé
- ▶ Associer des habitants non professionnels à la maîtrise d'ouvrage d'une opération immobilière, dans un système de normes et de logiques de financements complexes (pour deux des projets étudiés, les habitants constitués en société portent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage)
- ▶ Convaincre, mobiliser, puis faire travailler en partenariat un nombre important d'acteurs institutionnels et privés ayant chacun leurs contraintes pour construire une synergie autour d'un projet atypique impliquant de sortir de certaines règles de fonctionnement usuelles
- ▶ Trouver le chemin pour innover, tant sur le plan juridique que sur la méthode, afin d'intégrer les habitants en position (quasi) décisionnelle

L'histoire de chacun des 6 projets présentés dans cette étude est conditionnée par la recherche des solutions à l'une ou l'autre de ces difficultés, qui pour être surmontées nécessitent de réunir deux caractéristiques essentielles :

- ▶ **Disposer des compétences et de la vision d'ensemble du système-projet pour assurer un pilotage technique, financier et partenarial** réaliste du projet d'habitat participatif : il faut donc associer des personnes ayant des compétences professionnelles en projet immobilier
- ▶ **S'appuyer sur une vision mobilisatrice** et rassembler suffisamment d'énergie et de motivation initiale pour conduire cette aventure en surmontant une à une toutes les difficultés

Professionalisme et militantisme sont donc les deux caractéristiques indissociables à conjuguer pour assurer un pilotage réussi d'une opération d'habitat participatif.

On retrouve ces deux composantes dans le pilotage de chacun des 6 projets étudiés dans cette étude, à travers des configurations différentes.

Notons que cette notion de "pilotage" est ici utilisée pour désigner le réel "porteur du projet" (qui en porte le sens) et qu'elle ne correspond pas à un cadre contractuel officiel. Il s'agit en quelque sorte d'un pilotage officieux effectué par un ou plusieurs acteurs se sentant investi(s) de la responsabilité de faire aboutir le projet, une *posture* à la fois proactive et vigilante permettant de garder le cap, qui est partiellement indépendante de la *position* effective dans le système d'acteurs, et qui ne correspond donc pas forcément à la maîtrise d'ouvrage du projet.

Ce qu'il faut retenir

Sur les 3 premiers projets *bottom up*, la composante habitante est très militante et fortement investie dans le pilotage du projet, tous imaginés initialement en autopromotion (seuls 2 sur 3 y parviendront).

Des "professionnels militants" proactifs et mobilisant de bonnes compétences techniques travaillent en lien étroit avec le groupe de futurs habitants, comme la spécialiste du logement social AMG qui adhère au groupe des **Habeilles** (sans pour autant se positionner comme habitante), ou le solide partenariat construit entre **Chamarel** et Habicoop qui se concrétise notamment par la présence de membres de Chamarel au sein de la gouvernance d'Habicoop. Le projet du **Crêt de Roc** à Saint-Etienne se traduit par l'engagement personnel de l'architecte urbaniste en chef de la ZAC, à l'initiative du projet d'habitat participatif et plus largement de l'approche "éco-quartier" mise en œuvre au sein de la ZAC Desjoyaux, qui devient habitant des Castors du Crêt de Roc.

Ces professionnels militants, qui conjuguent tous des compétences dans le champ de l'immobilier et une bonne expérience en gestion de projet, contribuent fortement à la construction d'une légitimité du groupe vis-à-vis des partenaires du projet, qu'ils soient publics (collectivité, aménageur) ou privés (bailleur social, architecte, notaire, banque, entreprises...). Dans ces 3 projets, ils proposent une vision, donnent confiance et forment les habitants non professionnels pour leur permettre d'avoir prise sur les décisions, ils organisent leurs demandes pour les rendre audibles sur le plan technique et ils mobilisent les partenaires au service du projet (de manière plus ou moins formelle), pour rechercher des solutions innovantes permettant de faire sortir l'opération.

Ce dernier point est important, car à y regarder de près, il est fréquent de voir un pilotage pluriel se mettre en place, avec plus ou moins de bonheur selon les contextes. Et de fait, c'est tout un système d'acteurs qui doit se mobiliser et chercher des solutions pour faire sortir les projets ([voir chapitre ci-dessous](#)).

Les 3 projets *top down* vivent quant à eux une situation différente au regard du pilotage du projet, dont les habitants sont généralement absents. Ceux-ci ne souhaitent pas porter la responsabilité d'une opération dont ils ne sont pas à l'initiative et dont les tenants et aboutissants leur échappent. Les élus communaux des 3 projets étudiés sont impliqués dans l'initiative du projet mais ils se font rapidement conseiller par une structure d'accompagnement spécialisée dans l'habitat participatif pour construire un dispositif opérationnel et confier le pilotage à un tiers.

- ▶ **À Vitry-sur-Seine**, bien que le recrutement officiel de la SCOP Atelier 15 comme prestataire passe formellement par un appel d'offre lui permettant de cumuler les fonctions d'AMO, d'AMU (assistant à maîtrise d'usage) et de maître d'œuvre, les discussions sont amorcées très en amont avec la Mairie. Très engagés sur l'habitat participatif, Coopimmo et Atelier 15 répondent ensemble à l'appel à projets de la SEMISE et on peut considérer qu'ils assurent ensemble le pilotage effectif du projet Coop Colette.
- ▶ **Au Kremlin-Bicêtre**, les échanges informels entre le Maire et la structure d'accompagnement CAHP Île de France permettent d'imaginer un habitat participatif reposant sur la constitution d'une SCIAPP (un dispositif permettant une accession sociale progressive sécurisée), habitat participatif dont l'AMU sera ensuite assurée par CAHP IDF (recruté contractuellement par l'opérateur ARCADE, maîtrise d'ouvrage) et qui peut être considéré comme le réel "porteur du projet".
- ▶ **À Châteauroux**, les élus et le CCAS imaginent le projet initial avec Hal'âge, association spécialisée sur l'habitat participatif pour les seniors; or, si cette association a pu organiser un voyage d'étude, elle ne peut s'engager sur le pilotage concret d'un projet immobilier qui reste en dehors de son champ de compétence. Dès que le soutien financier de la Métropole et de l'ANRU sont acquis, le CCAS est alors officiellement mandaté pour piloter le projet. Mais faute d'un salarié au profil "professionnel de l'immobilier militant" réellement dédié au projet, et malgré le recrutement de deux accompagnateurs qui resteront dans une posture de prestataires ayant peu de prise sur le pilotage global de la démarche, le projet ne parviendra jamais vraiment à trouver la voie de sa faisabilité.

1.2.

Il faut beaucoup de "bonnes fées" pour faire un beau projet

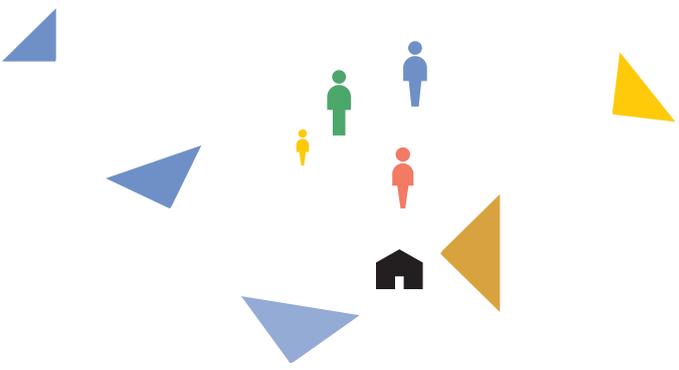
1.2.1. L'indispensable soutien des collectivités

Localisés en zone ANRU (pour 5 projets sur 6) ou QPV (Chamarel à Vaulx-en-Verin, seul projet à ne pas être en zone ANRU), tous les projets doivent nécessairement recevoir l'aval et le soutien des collectivités, et le cas échéant, de l'aménageur chargé de la réhabilitation du quartier.

De façon générale, **tous les fonciers des projets sont publics**, qu'ils relèvent du domaine privé de la commune (Kremlin-Bicêtre, Vaulx-en-Verin), qu'ils soient gérés par un aménageur (Saint-Etienne et Vitry-sur-Seine) ou encore porté par l'Établissement Public Foncier Régional (Marseille). Sur Châteauroux, le foncier n'a pas été déterminé en amont du projet mais il doit être proposé sur le domaine public relevant du plan de rénovation programmé par l'ANRU.

Par ailleurs, tous les projets ont pu bénéficier de financements publics exceptionnels ([voir partie 3](#)).





1.2.2. Quel positionnement pour les organismes HLM ?

L'engagement des collectivités permet de mobiliser un organisme HLM pour faciliter le montage de l'opération. De fait, tous les opérateurs se sont investis dans l'habitat participatif en réponse à une commande politique.

Mis-à-part à Saint-Etienne, où les bailleurs sociaux contactés par l'architecte urbaniste de la ZAC en 2006 ont décliné les sollicitations qui leur ont été adressées, tous les projets s'appuient d'une manière ou d'une autre sur un organisme HLM :

- ▶ **À Vaulx-en-Velin**, la coopérative d'habitants **Chamarel** développe son projet en autopromotion. Il lui est néanmoins indispensable de mobiliser un organisme HLM pour construire son plan de financement. En effet, la Coopérative se finance sur des PLS (Prêt Locatif Social) contractés auprès du Crédit Agricole, prêts sociaux qui doivent être garantis par les collectivités (50% Vaulx-en-Velin et 50% Métropole du Grand Lyon). Pour être mis en place, ce système de garantie doit être contre-garanti par un organisme HLM qui s'engage à reprendre l'immeuble en cas de défaut de paiement de la coopérative. C'est l'intervention de Mme Geoffroy, Maire de Vaulx-en-Velin, qui permet de mobiliser l'**Office Public** du Grand Lyon **Est Métropole Habitat**, lequel apportera cette caution nécessaire au financement du projet. S'il reconnaît l'intérêt de la démarche, et bien qu'impliqué dans d'autres projets d'habitat participatif sur le Grand Lyon, EMH ne souhaite cependant pas multiplier les projets où il ne jouerait que le rôle de garant sans être plus en lien avec l'opérationnel.



- ▶ **À Marseille**, c'est d'abord **l'association PACT13** (aujourd'hui **Soliha**) qui est mobilisée par la Région PACA (laquelle siège à son conseil d'administration) pour soutenir un projet initialement très innovant impliquant une coopérative d'habitants. Après plusieurs évolutions dans les hypothèses de montage juridique, et faute d'un accord final avec les habitants sur le montage financier de l'opération, le PACT13 finit par quitter la partie en 2014. Le projet est relancé en 2015 par la Mairie de Marseille qui souhaite inscrire l'habitat participatif des Habelles dans le cadre de l'initiative Jamel Debbouze portée par la Fondation Abbé Pierre et la Caisse des Dépôts et Consignations. La ville invite alors **la Coopérative HLM Grand Delta Habitat** à reprendre la maîtrise d'ouvrage du projet, dans une configuration plus classique où est prévu la construction de 12 logements en locatif social, dont 8 en PLAI et 4 en PLUS, ainsi que de nombreux espaces communs.
- ▶ **À Vitry-sur-Seine**, le montage est d'emblée plus classique. L'ensemble de l'opération prévoit 26 logements en accession sociale (PSLA), dont seulement 6 seront finalement conçus de manière participative. **La coopérative HLM CoopImmo** qui assure la maîtrise d'ouvrage est recrutée en mars 2014 sur appel d'offre de la SEMISE, à travers une consultation fléchée habitat participatif, pour laquelle CoopImmo s'associe avec Atelier 15.
- ▶ **Au Kremlin-Bicêtre**, la Mairie sollicite dès la première réunion de travail **l'Office Public KB Habitat** pour monter cette opération d'habitat participatif comptant 24 appartements, dont 14 en accession sociale et 10 en SCI-APP (Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété), innovation qui semble bien répondre à la vocation des organismes HLM.

Le montage en **SCI d'Accession Progressive à la Propriété coopérative** (art. 34 loi ENL/2006), mis en œuvre pour la première fois par le Groupe Hlm des Chalets à Toulouse, permet de développer une accession très sociale (sous plafonds PLUS et PLAI) dans les conditions de financement du locatif social.

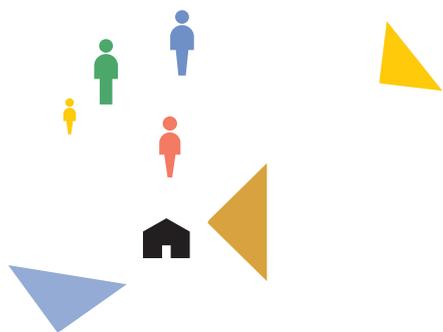
Un organisme HLM crée une SCI-APP avec les habitants intéressés, locataires et associés personnes physiques, et apporte à cette SCI un immeuble réalisé dans les conditions de financement HLM. Cet organisme est associé majoritaire et le gérant locatif pour le compte de la SCI. Il cède progressivement ses parts aux associés personnes physiques au fur et à mesure du remboursement des emprunts.

Cette forme d'accession à la propriété s'adresse aux foyers qui n'ont pas accès aux emprunts immobiliers mais peuvent assumer cependant l'effort d'un loyer HLM + 20%, et permet d'assurer pendant toute la période de leur accession (qui peut aller jusqu'à la durée de remboursement des emprunts ODC) toutes les garanties d'une bonne gestion HLM mettant ainsi les accédants à l'abri des risques inhérents à l'accession à la propriété des plus modestes.

Par l'investissement des locataires - accédants dans leur bien commun, ce type d'accession en "location coopérative" est vertueux du point de vue d'un développement durable au plan social et économique, en ce qu'il favorise une bonne gestion et un bon entretien dans la durée, les locataires étant solidairement concernés par la valorisation de leur bien.

Ce dispositif d'accession sociale sécurisée, éligible à l'article 55 de la loi SRU, est une alternative au locatif social dans la perspective du renouvellement urbain des quartiers en zone ANRU.





D'abord un peu réticente, Marianne Picard, Directrice Générale de KB Habitat s'approprie progressivement le projet, dont elle est aujourd'hui une avocate convaincue : *"On doit se réinterroger, réinterroger la place de l'habitant, notamment via l'Habitat Participatif. Dans ce projet, la SCI-APP est l'outil qui me semble le plus important en tant que bailleur car il va nous permettre de pouvoir répondre à une catégorie de locataires qui aspire à devenir propriétaire mais qui ne peut le devenir dans des opérations privées : c'est notre vocation sociale qui s'exprime là"*.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération de construction est assurée après appel d'offre par **Antin Résidences**, une **ESH** filiale du **Groupe ARCADE**, qui assure la vente des logements aux particuliers en accession sécurisée (Accession ANRU, PSLA) et en VEFA sociale à la SCI-APP.

Enfin, à **Châteauroux**, l'**OPAC 36** (Office Public du Conseil Départemental de l'Indre) est pressenti et invité dès les premières réunions par la ville pour assurer la maîtrise d'ouvrage du projet. Un "accord d'objectifs" signé en début de projet (2016) prévoit d'ailleurs qu'après les phases d'étude et de mobilisation des habitants pilotés par le CCAS, le pilotage opérationnel soit repris par l'OPAC. En revanche, le montage envisagé reste très ouvert, puisqu'aucun programme n'a encore été proposé précisant si les logements devaient se faire en locatif social ou en accession. En définitive, les dernières discussions orientent le projet vers une SCIAPP... mais aucun groupe n'est pour l'instant volontaire pour s'installer dans le quartier Saint-Jean ou Saint-Jacques relevant du zonage ANRU.

On relèvera que sur 6 opérateurs HLM, 3 sont des Offices Publics, deux sont des Coopératives HLM et le dernier est une SA, mobilisée en cours de projet sur appel d'offre.

1.2.3 , La coordination des acteurs impliqués

Dans tout projet multi-acteurs, et particulièrement s'il est innovant, **se pose la question de l'articulation des différents acteurs impliqués**, à un moment ou à un autre, dans le projet.

Si la qualité du pilotage est évidemment essentiel, il ne peut suffire car souvent effectué de manière plus ou moins informelle par le groupe ou une personne qui n'est pas positionnée au sein de la maîtrise d'ouvrage, à laquelle revient normalement ce rôle de pilote. Il est donc aussi nécessaire d'appuyer la coordination du projet sur des éléments formels et légitimes pour l'ensemble du système d'acteurs.

À travers cette étude, on constate que cette coordination peut reposer sur deux "outils" : la mise en place d'un **comité de pilotage** d'une part, et l'élaboration d'un **document cadre** d'autre part.

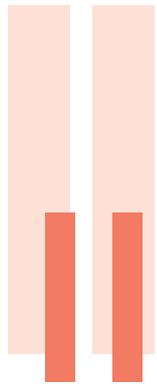
I.3.

Préconisations sur le système d'acteur

En conclusion, pour assurer la réussite de futurs projets d'habitat participatif en zone QPV ou ANRU, il apparaît essentiel de :

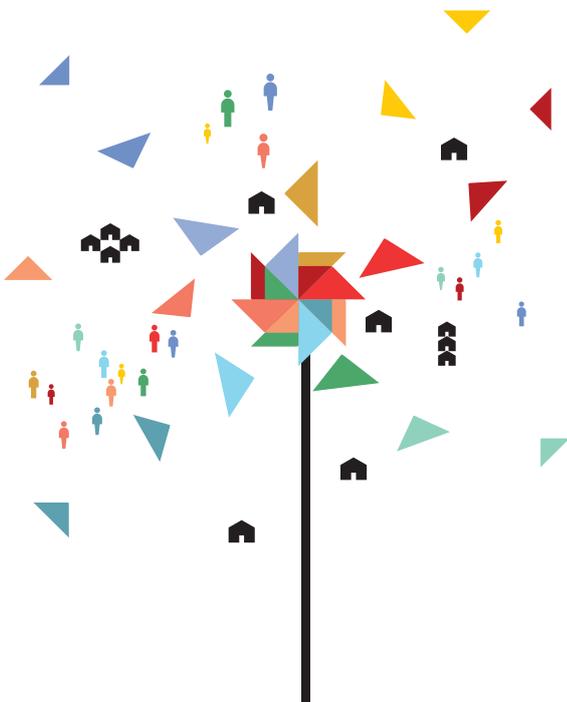
- ▶ **Associer la collectivité à l'initiative du projet**, et le cas échéant l'aménageur du quartier où s'implante le projet d'habitat participatif
- ▶ **S'assurer d'un réel pilotage technique et politique du projet**. Ce pilote, qu'on pourrait désigner comme "le porteur de projet", n'est pas nécessairement le maître d'ouvrage ou le commanditaire / initiateur du projet. Cette fonction doit être assurée par des acteurs à la fois techniquement compétents dans le montage d'une opération immobilière et convaincus par l'habitat participatif car énergie et persévérance sont indispensables pour faire aboutir ce type de projets, qui se construit sur la durée et pour lequel il est nécessaire de convaincre. Ce pilotage de compétence et de conviction doit être si possible explicitement reconnu dans le système d'acteurs afin que sa légitimité puisse être acceptée par le maître d'ouvrage, les acteurs institutionnels et les habitants. Un groupe d'habitants engagé, surtout s'il est à l'initiative du projet et s'il dispose des compétences techniques suffisantes en interne, doit dans la mesure du possible être associé à ce pilotage.
- ▶ **Mobiliser un organisme HLM partenaire volontaire pour innover**, lequel devra désigner en son sein une personne référente et motivée pour suivre le projet en tenant compte du temps supplémentaire à mobiliser par rapport à une opération classique.
- ▶ **Associer les acteurs impliqués sur le projet au sein d'un comité de pilotage** : collectivités, aménageur, opérateur HLM, AMO/AMU, représentants du collectif des habitants, ANRU, DDT, autres financeurs éventuels. Cette liste n'est ni impérative, ni exhaustive. Le rôle du COPIL est à la fois de partager la compréhension et les informations sur le projet et d'impliquer un maximum d'acteurs dans la recherche et l'acceptation de solutions innovantes, lesquelles font souvent l'objet de négociations.
- ▶ **Élaborer dès que possible un document cadre** dont le contenu doit intégrer les points suivants :
 - ▶ 1. Présenter les objectifs du projet (public cible, objectifs politiques et opérationnels),
 - ▶ 2. Présenter le système d'acteurs et proposer des règles du jeu (rôles et responsabilités de chacun, création d'un COPIL, préciser la place des habitants) et
 - ▶ 3. Présenter les conditions de faisabilité opérationnelle (terrain, programme indicatif, montage juridique et financier, identification des financements nécessaires, calendrier de réalisation...). **Ce document cadre**, qui peut être rédigé par l'AMO du projet, **est un document évolutif et non contractuel** destiné à être partagé au sein du COPIL. Il pourra être complété par des conventions entre acteurs dès lors qu'il existe des enjeux financiers.





Les Habitants

D'où proviennent les habitants qui rejoignent un projet d'habitat participatif en QPV et quelles sont leurs motivations à s'impliquer dans ce type de démarche ? Le lieu d'implantation interfère-t-il sur la sociologie des groupes, où le simple fait de proposer d'implanter un habitat participatif dans un quartier populaire suffit-il à y faire (re)venir les classes moyennes écolos, catégorie sociale habituellement sur-représentée dans ce type de projet ? Ce chapitre questionne également la manière dont les habitants de ces projets arrivent effectivement (ou pas) à se positionner comme de véritables acteurs, gage que l'habitat participatif ne perd pas tout son sens lorsqu'il s'implante dans les territoires relégués de la République. Plus que la question de la localisation en QPV, l'initiative de la démarche semble déterminante dans la réponse à ces deux questionnements.

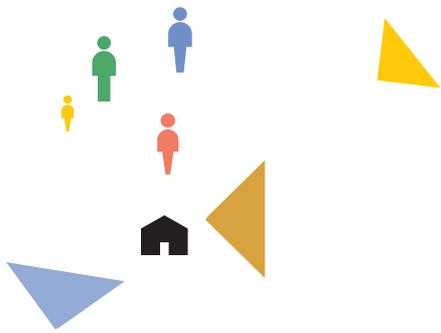


II.1.

Les projets *bottom up*, des habitants moteurs qui se positionnent sur la maîtrise d'ouvrage

Les 3 projets initiés par les habitants rassemblent un certain nombre de caractéristiques sociologiques semblables, qui les amène à se positionner sur la maîtrise d'ouvrage de leur opération, soit en assurant directement leur développement en autopromotion (aux Castors du Crêt de Roc et à Chamarel), soit en revendiquant une position de co-maîtrise d'ouvrage sur la phase de conception si c'est un organisme HLM qui porte l'opération (Les Habeilles).





11.1.1 Profils et motivations : un militantisme du vivre ensemble et de la démocratie participative

Dans les 3 projets concernés, le noyau fondateur du groupe d'habitants est constitué de personnes majoritairement issues de la classe moyenne, dont le militantisme de quartier est au cœur de l'implication sur le projet d'habitat participatif.

► **Aux Castors du Crêt de Roc**, le groupe d'origine s'est constitué autour d'une AMAP montée par "l'Association Familiale Protestante". Ce groupe de 13 foyers, qui est composé d'enseignants, de cadres moyens, d'un travailleur social, d'une secrétaire comptable, d'un personnel de crèche... comporte 15 actifs, 4 retraités et une personne au foyer, très majoritairement issus de Saint-Etienne. Pour ce projet d'accession sociale en autopromotion, 11 foyers sur 13 ont obtenu une TVA à 5,5%, ce qui dénote un pouvoir d'achat suffisant pour acheter mais néanmoins limité car se situant sous les plafonds de ressources de l'accession ANRU, la majorité des habitants étant par ailleurs déjà propriétaire avant d'habiter au Crêt de Roc. La principale motivation du groupe à s'implanter dans le quartier délaissé de la ZAC Desjoyaux est "l'estimation qu'il est de leur responsabilité d'aller *là où personne ne veut aller*, se considérant comme *des riches, plutôt culturels que financiers*". Ses valeurs principales sont tournées vers le vivre ensemble et l'écologie. On notera qu'un certain nombre de familles intéressées quitteront le groupe en cours de route, d'une part pour des raisons financières, d'autre part, pour les plus jeunes, car le projet tarde trop à se réaliser. De manière générale, le groupe se renouvellera partiellement tout au long des sept années de réalisation du projet.





► **À Chamarel-les-Barges**, projet de coopérative d'habitants centré sur la question du bien vieillir, les seize logements sont occupés par quatorze célibataires et deux couples, âgés de 60 à 75 ans. Seuls 3 foyers sont originaires de la commune de Vaulx-en-Velin, dix viennent de la région lyonnaise et 3 personnes viennent d'autres régions. Ce projet de coopérative dont les habitants occupent leur logement en locatif (14 PLS et 2 libres) mobilise essentiellement des locataires, pour certains issus du logement social. Le noyau initial, composé pour une bonne part d'enseignants retraités, de travailleurs sociaux et de soignants, s'est retrouvé "sur le désir de ne pas vivre isolé à l'âge de la retraite. Le désir de rester acteur et décideur de leur vie. Leurs motivations sont la solidarité, l'ouverture sur les autres, la démocratie, l'autogestion, l'écologie, contribuer à bien vivre ensemble sur le quartier et bien vieillir ensemble... et faire les choses, pour démontrer que cela est possible".

► **Le projet des Habelles** qui s'implante dans le quartier de Saint-Mauront à Marseille, réputé comme l'un des plus pauvres de France, prévoit 12 logements sociaux. L'orientation sociale du projet est plus forte que pour les deux projets précédents, même si à l'origine, les fondateurs (qui ont tous quitté le projet) relevaient pour certains du PLS et étaient issus de catégories plus aisées (ancien chef d'entreprise, directrice d'un centre social, une jeune architecte...).

"Le groupe initial compte sept foyers (une dizaine de personnes âgées de 30 à 60 ans) issus du centre-ville de Marseille. Aucun ne réside dans le quartier de Saint-Mauront mais beaucoup sont engagés dans des réseaux militants et associatifs. Au départ, les personnes du groupe ne se connaissent pas mais partagent très rapidement le souhait de 'vivre autrement', d'incarner une autre forme d'Habiter et de s'investir dans le quartier. Ils affichent une orientation politique marquée à gauche, pour la propriété collective, la non spéculation, le souhait d'une autogestion très poussée, la valorisation de l'ancrage populaire du projet. Cette dimension politique se retrouve encore aujourd'hui dans les valeurs du groupe actuel d'habitants".

Le groupe initial recherche activement de nouveaux membres via des permanences hebdomadaires dans un café associatif et dans le quartier de Saint-Mauront (à la Maison pour Tous, le centre social du quartier). Pendant plusieurs années, on constate cependant un fort turn-over au sein du collectif en raison de tensions internes. En définitive, on se retrouve en 2018 avec un groupe composé de deux catégories de membres : une partie du collectif (le noyau porteur, qui pilote le projet) est composée de personnes issues de la classe moyenne désargentée qui s'engagent dans le projet sur la base d'un militantisme proche des motivations d'origine. L'autre partie du groupe est composée de personnes issues du quartier aux revenus très modestes qui ont besoin d'accéder à un logement social, soumis à plus de 3 ans d'attente à Marseille. Ces personnes vont tisser des liens affectifs avec les porteurs du projet et peu à peu se prêter au jeu de la participation. Au final, le groupe formé est très cosmopolite et réunit 6 origines différentes mais avec un fonctionnement à deux vitesses, certains membres étant très impliqués sur le portage du projet (ceux ayant les prérequis culturels et politiques les plus forts) et d'autres beaucoup moins (ceux dont l'origine populaire est plus marquée).

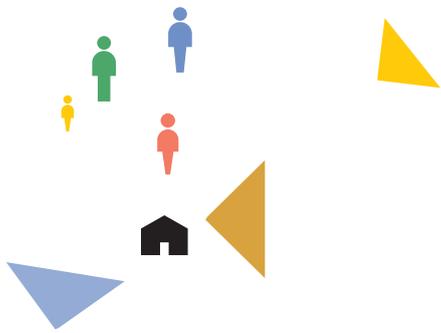


Ce qu'il faut retenir

Tous les projets *bottom up* sont constitués pour une part non négligeable d'habitants issus de la classe moyenne, au moins sur le plan culturel, motivés notamment comme aux Castors du Crêt de Roc par "l'estimation qu'il est de leur responsabilité d'aller là où personne ne veut aller". De ce point de vue, **l'enjeu d'amener plus de mixité sociale dans les quartiers QPV est indéniablement une réussite**. Et dès lors que le montage du projet le permet (notamment en proposant de la location sociale), **cette composition initiale n'est pas incompatible avec le recrutement d'habitants issus des couches populaires du quartier**, même si cette mixité interne doit faire l'objet d'efforts spécifiques (permanences des habitants dans le quartier) qui peuvent prendre un certain temps (les Habeilles).

Par ailleurs, **tous les projets d'habitat participatif font face à un turn over de leurs membres**. Mais pour les projets *bottom up*, même lorsque les initiateurs de la démarche sont partis, **cette caractéristique ne semble pas être un frein à l'aboutissement des projets**, les groupes étant **porteurs d'une micro-culture spécifique** qui perdure dans le temps au-delà des individus et **assure la pérennité du groupe-projet face à ses interlocuteurs** institutionnels et opérationnels.

Cette composition et ces engagements militants construisent un profil particulier **qui impacte la manière dont sont pilotés les projets de l'intérieur**. Ainsi, le projet est d'emblée **vécu comme une aventure risquée, nécessitant un fort engagement sur la durée** (au moins 7 ans pour les 3 projets) mais qui en vaut la peine. On peut ainsi compter sur les habitants pour **porter leur projet** et **être moteur dans la construction d'alliances** permettant de trouver la voie de leur faisabilité.



II.1.2. La gouvernance interne des groupes d'habitants sur les projets *bottom up*

Ce chapitre, bien documenté dans les 3 monographies étudiées, pourrait faire l'objet d'une étude spécifique tellement les interactions sont riches dans ces groupes qui se développent sur la longue durée. On se contentera ici de décrire les quelques caractéristiques essentielles permettant de comprendre les grands principes de gouvernance dans les projets *bottom up*.

La construction du groupe

À l'origine des 3 projets, on trouve un noyau fondateur de personnes qui se sont souvent rencontrées au sein d'associations militantes préexistantes à l'habitat participatif, et qui fondent le projet autour d'une opportunité foncière.

- ▶ **Au Crêt de Roc**, une parcelle dédiée à l'habitat participatif est envisagée dès l'origine par l'architecte conseil de la ZAC Desjoyaux, qui recrute ses premiers membres au sein de l'AMAP du quartier.
- ▶ **À Marseille**, l'idée initiale de créer un habitat participatif sur une "dent creuse" du quartier Saint-Mauront émerge de concertations entre l'EPFR PACA, la ville de Marseille et l'AMO Toïts de Choix, lequel s'adresse à l'association "Habitat Groupé Marseille" pour trouver les habitants.
- ▶ **À Vaulx-en-Velin**, le processus de constitution du groupe est un peu différent, puisque la constitution de l'association Chamarel qui se mobilise autour de la recherche de solutions pour bien vieillir précède l'identification du terrain, lequel est apporté par la ville suite aux sollicitations de cette association.

Dès que le noyau est constitué, le processus de recrutement résulte d'une double démarche : d'une part l'organisation de **nombreuses réunions d'information dans le quartier** (et au dehors) par les habitants, et d'autre part **la formalisation d'un processus de cooptation assez codifié** qui doit permettre de s'assurer de l'engagement et de la compatibilité des nouvelles recrues avec le projet.

Cette cooptation repose toujours sur 3 points :

- ▶ s'assurer de la compatibilité de valeurs autour d'un projet partagé,
- ▶ vérifier la capacité financière des candidats à intégrer le projet (ou leur éligibilité à un logement social),
- ▶ enfin prendre le temps d'une période d'observation réciproque afin de mieux peser l'engagement à venir.

On relèvera néanmoins que si cette formalisation du processus de cooptation est toujours de mise, les habitants font en pratique preuve d'une certaine souplesse selon le profil des candidats et le stade d'avancement du projet.

Enfin, dans tous ces projets, le groupe ne se constitue que très progressivement et il est rarement complet avant le début de la construction.

Des implications différenciées, source de conflits mais aussi moteur de la dynamique de gouvernance des groupes

En dépit des précautions prises au moment du recrutement et bien que les projets participatifs reposent généralement sur des valeurs d'équité et d'implication égale de tous les membres, comme dans tout groupe humain, le niveau d'investissement des uns et des autres est souvent très inégal. Cette caractéristique est particulièrement vraie sur les projets *bottom up* car le pilotage de ce type de projet repose en grande partie sur les habitants, et que celui-ci requiert des compétences particulières et une disponibilité importante qui sont inégalement réparties au sein du groupe.

Ce différentiel d'implication et l'émergence d'un leadership interne, pourtant nécessaire à la gestion de projet et à l'interlocution avec les partenaires, est souvent en contradiction avec l'idéologie portée par le groupe, et **sont la principale cause structurelle des conflits internes**, comme celui, très virulent, qui conduit **Les Habelles** à exclure le couple fondateur du projet en 2014.

Mais quelle que soit la virulence de ces conflits, les groupes sont obligés de les gérer. Ainsi, que ce soit pour organiser la répartition des tâches nécessaires à l'avancement du projet ou pour prévenir (ou guérir) les tensions, la gestion du différentiel d'implication des uns et des autres est le moteur le plus puissant conduisant à formaliser la gouvernance des groupes d'habitants, parfois en ayant recours à des intervenants extérieurs. Le recours au dispositif des "Cercles bleus" proposé par l'association La Plateforme à Marseille, s'il n'a pas suffi à éviter l'exclusion par le groupe, permettra néanmoins *de mettre en place un certain nombre de nouvelles pratiques dans sa gouvernance interne*. De même, les Castors du Crêt de Roc feront appel à un cabinet extérieur pour trois jours de médiation juste avant le lancement des travaux pour gérer (difficilement) une crise interne liée à des questionnements sur le rôle et les responsabilités des gérants dans la conduite du projet.

La répartition des responsabilités à Chamarel :

Être investi d'une *responsabilité*, ne signifie pas *prendre les décisions concernant cette responsabilité*. Ces décisions se prennent par le groupe (sauf urgence).

Les explications données à cette occasion par les responsables augmentent les savoirs des autres :

- ▶ Importance du travail en binômes, trinômes, commissions, etc. : partage des compétences, apprentissage du travail en équipe,
- ▶ Une responsabilité pour chacun avec importance du *tuilage*,
- ▶ Renforcement du sentiment de responsabilité collective,
- ▶ Il n'est pas question ici de *parts égales de travail* mais du fait que chacun doit avoir une place, une responsabilité. Il doit pouvoir en changer facilement, y compris pour prendre une responsabilité sans en avoir la compétence initiale, mais il est volontaire pour l'acquérir avec l'aide du *tuilage* (exemple du passage sur 1 an de la gérance de la SAS),
- ▶ Lier la responsabilité à l'intérêt et au plaisir personnel.



Les outils de gouvernance au cœur des groupes : gestion des réunions et décision par consentement

Tous les projets d'habitat participatif sont confrontés aux mêmes problématiques pendant le développement de leur projet : passer des heures en réunion, qui doivent être efficaces pour rester supportables, et prendre de nombreuses décisions importantes sans qu'elles ne suscitent de conflits ou de départs au sein du collectif.

Ce sont d'abord les réunions qui sont l'objet d'une attention particulière. La plupart des groupes ayant un peu de pratique en la matière feraient pâlir d'envie nombre de professionnels, tant l'écoute y est bonne et l'efficacité avérée. Cette caractéristique se retrouve chez les trois groupes étudiés, qui tous adoptent le même système de prise de décision, à savoir **la prise de décision par consentement**, processus permettant de faire évoluer une proposition initiale par l'intelligence collective en tenant compte des remarques des uns et des autres jusqu'à ce qu'elle ne rencontre plus d'objection de la part d'aucun membre du groupe.

La prise de décision au consentement telle que formalisée par le groupe des Habelles :

Une décision prise par consentement est la validation d'une résolution sans objections. C'est la recherche de la décision acceptable pour tous. Le consentement signifie qu'aucun membre du collectif n'exprime une objection "vitale" motivée par des arguments concernant les intérêts du membre ou du projet dans son ensemble. C'est l'assurance que, dans le collectif des associés, aucune décision ne sera prise si l'un des membres y oppose des objections raisonnables. Ce moment de la prise de décision est à distinguer du moment du débat qui doit précéder le présent cycle de formalisation de la décision.

La procédure se décompose en 5 étapes :

- ▶ 1. Présentation de la proposition
- ▶ 2. Tour de clarification permettant à chacun de demander des explications de compréhension
- ▶ 3. Tour d'expression permettant de réagir, éventuellement de façon émotionnelle, à la proposition présentée
- ▶ 4. Les objections doivent ensuite être présentées avec les pistes de solution permettant de lever l'objection, de manière à bonifier la proposition initiale
- ▶ 5. Enfin, le constat de la décision achève le processus par un tour de table où chacun confirme qu'il n'a plus d'objection sur l'adoption de la proposition après bonification.

Ce processus permet d'éviter le système du vote qui, en créant une *minorité qui s'oppose*, peut générer du clivage au sein du groupe et une difficulté à faire ensuite respecter les décisions collectives.

Ce qu'il faut retenir

Cette habitude du fonctionnement collectif «en mode projet» est un élément important de la qualité du vivre ensemble future. À travers ces épreuves et ces apprentissages méthodologiques, **les collectifs** (au moins ceux qui réussissent) **développent en leur sein une micro-culture spécifique à l'habitat participatif qui valorise la capacité d'écoute, le sens du dialogue et une certaine empathie permettant de mieux gérer les tensions avant qu'elles ne dégénèrent en conflits irréconciliables**. Les nombreux tours de table et les outils utilisés facilitent grandement la gestion des fortes personnalités, par ailleurs souvent présentes dans ce type de collectifs et nécessaires à l'avancement des projets.

- ▶ **Marianne Picard**, Directrice Générale de KB Habitat, relève tout l'avantage que des bailleurs sociaux peuvent tirer de ces apprentissages collectifs chez leurs futurs usagers : "*Le côté Habitat Participatif est pertinent compte tenu des problématiques rencontrées dans le logement social : partage commun de règles, vivre ensemble*".

11.1.3.

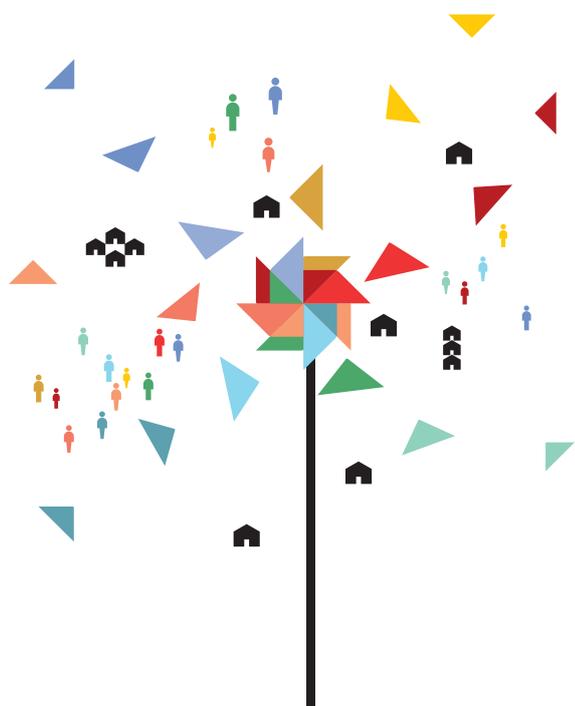
Le positionnement des habitants vis-à-vis des autres acteurs

Les habitants ne sont pas des professionnels de l'immobilier, ce qui les rend à la fois peu légitimes et peu aptes à participer aux choix structurants pour le montage de leur opération. Pour ne pas laisser tout le pouvoir aux sachants, **tous les groupes étudiés entrent dans un processus d'apprentissage technique**, que ce soit en recourant aux compétences internes, aux conseils de leur AMO ou à des formations extérieures.

► **Au Crêt de Roc**, l'architecte urbaniste de la ZAC à l'origine du projet est également membre du groupe, et "se retrouve très vite en position d'AMO bénévole pour le groupe, à la fois militant de cette nouvelle forme d'habitat et traitant le dossier avec sa culture professionnelle". Son implication personnelle dans le projet "apporte une caution technique, qui rassure le groupe et fiabilise la relation avec les institutions". Plus le projet avance, plus son rôle de formateur auprès du groupe semble important. Ainsi, pendant la phase de conception avec l'architecte, celui-ci "continue à assumer un rôle d'accompagnant entre l'architecte et le groupe et fait un important acte de pédagogie pour apporter les connaissances nécessaires au groupe et faciliter les échanges : après discussion avec le groupe, il fait des plans, des synthèses... qu'il transmet à l'architecte. Ce rôle n'est pas simplement celui d'un AMO programmateur, car il accompagne le groupe sur la durée et pour toutes les phases du projet".

► **À Chamarel**, "l'idée d'aller vers une auto promotion a entraîné le besoin de formation. Le groupe a suivi une formation de l'association Oïkos sur la construction écologique et participé aux ateliers avec des étudiants en architecture de l'ENSAL (...) ce qui lui a permis de prendre des décisions plus éclairées pour le choix de la maîtrise d'œuvre". Le groupe a également beaucoup travaillé avec Habicoop sur la programmation et sur le montage juridique de la coopérative d'habitants.

► À partir de 2012, **le collectif Les Habelles** est rejoint par une professionnelle, formatrice et consultante, ancienne directrice de SEM et spécialiste des montages en locatif social, qui reprend à son compte les objectifs politiques du groupe et se met à son service. Elle aide surtout le collectif à défendre une position de partenaire à voix égale avec l'opérateur : "AMG forme les membres du groupe à la lecture des bilans d'investissement et d'exploitation, et l'examen des éléments financiers de l'opération génère de multiples questions à débattre avec le PACT [premier partenaire opérationnel de l'opération]. Ce dernier vit ce questionnement comme une intrusion et une remise en cause de sa compétence." Relation qui vire au conflictuel lorsque le PACT13 propose de remplacer certains espaces communs par des logements pour équilibrer le budget, ce qui amène à la rupture du partenariat. Cette forte volonté d'implication est néanmoins maintenue dans le nouveau partenariat que le collectif des Habelles construit avec un second opérateur, Grand Delta Habitat, à partir de 2016.



Ce qu'il faut retenir

De façon générale, et ce constat est tout aussi vrai pour le projet des Habelles que pour les projets des Castors du Crêt de Roc et de Chamarel, on a affaire dans les projets *bottom up* à des habitants qui sont fortement montés en compétences et souhaitent se positionner d'égal à égal avec des partenaires qui n'en ont pas l'habitude... pour faire évoluer les pratiques professionnelles en réintégrant les habitants dans le système d'acteurs et défendre la possibilité d'innovation.

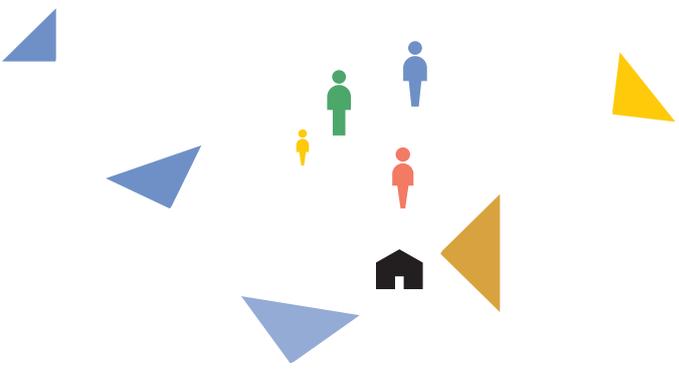
II.2.

Les projets *top down* des habitants accompagnés, d'abord mobilisés par une opportunité d'évolution résidentielle, qui découvrent avec bonheur le participatif

Les 3 projets *top down* de notre étude ont été initiés par des collectivités et s'adressent prioritairement (voir en exclusivité pour les deux communes de la région parisienne) à leurs ressortissants. La première question qui se pose alors est de savoir comment constituer un collectif d'habitants. En effet, si dans les projets *bottom up* le groupe préexiste au projet, ou à tout le moins se constitue de manière autonome, il n'en va pas de même lorsque l'initiative du projet est institutionnelle. La construction de ce groupe va d'autant moins de soi que les quartiers d'implantation sont associés à une image négative. L'un des enjeux de cette étude est ainsi d'évaluer dans quelle mesure la faible attractivité des quartiers en QPV peut être compensée par l'intérêt suscité par l'habitat participatif, et d'en analyser les leviers de motivation et les limites éventuelles.

Une fois le groupe constitué, on observe un processus d'*empowerment* des habitants, au cours duquel certaines conditions doivent cependant être réunies pour ne pas *perdre le groupe* en cours de route. Avec l'approfondissement de leur engagement, les habitants acquièrent une meilleure perception du système de contraintes qui limitent leurs choix mais qui leur permet paradoxalement d'augmenter leur capacité d'agir. Dans les trois cas observés, cet apprentissage se traduit par une volonté de peser de manière de plus en plus forte dans la co-construction du projet.





II.2.1.

La constitution du groupe en QPV, une mission confiée à un accompagnateur professionnel

Dans les projets *top down*, la construction des groupes d'habitants n'a pas reposé sur une dynamique interne de cooptation comme pour les projets *bottom up*. Cette mission délicate de constituer un collectif citoyen a été confiée à un Assistant à Maîtrise d'Usage (AMU), qui accompagne ensuite les habitants dans toutes les étapes du projet.

Le recrutement de l'AMU

L'objet de la mission, constituer puis accompagner un groupe, est la même mais la manière dont celle-ci est contractualisée diffère fortement dans chacun des projets étudiés.

- ▶ **Au Kremlin-Bicêtre**, l'AMU est portée par CAHP Île-de-France et la mission de constitution puis d'accompagnement du groupe est financée dans un premier temps (2016-2018) par une implication bénévole de la part des responsables de la structure et sur fonds propres. Pour réaliser la mission pré-opérationnelle, CAHP IDF a noué un partenariat avec la SCIC 'Faire Ville' pour le développement de la SCIAPP. Cette mission intègre le montage juridique et financier. Ce n'est que dans un second temps, lorsque la maîtrise d'ouvrage du projet est confiée au groupe ARCADE, que CAHP contractualise avec cet organisme HLM qui intègre le montant de ses honoraires dans l'économie du projet. À noter cependant que le premier versement était conditionné à la signature de la promesse de vente sur le terrain et que l'accompagnement mis en place par CAHP-IDF en 2018 est financé en trésorerie sur fonds propres et grâce à des prêts participatifs de la SOLIFAP (Fondation Abbé Pierre) et de Garance (France Active).
- ▶ **À Coop Colette**, c'est un concours lancé par la ville et l'aménageur en mars 2014 qui permet de recruter une équipe complète, capable de mener le projet de bout en bout. Pour la réponse à cet appel d'offre portant sur le développement d'un programme d'habitat participatif, Atelier 15, qui porte la maîtrise d'œuvre (MOE), l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et l'assistance à maîtrise d'usage (AMU) s'associe à CoopImmo, coopérative HLM qui doit porter la maîtrise d'ouvrage (MOA). Leur réponse intègre une méthodologie sur la constitution du groupe et la participation des habitants, mais également une solution de montage juridique et financier et une proposition architecturale. De ce fait, toute la rémunération des intervenants est intégrée dans le budget de l'opération.
- ▶ **À Châteauroux**, le projet est inscrit en février 2016 dans le protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Châteauroux Métropole, cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU. Dans ce cadre, le développement du projet est confié au CCAS, qui dispose d'un budget spécifique alloué par l'ANRU et la Métropole. C'est donc le CCAS qui recrute deux accompagnateurs, Alice Oechsner (Habitat Participatif Centre) et Jean-Baptiste Dupont (AP2C), lesquels sont chargés de constituer puis d'accompagner le groupe.

Les autres acteurs impliqués dans la constitution des groupes

Si les AMU proposent tous une méthodologie permettant un engagement progressif des habitants dans le projet, ils doivent s'appuyer sur des prescripteurs locaux pour diffuser l'information dans le quartier et toucher des candidats potentiels.

Les 3 projets étudiés se sont ainsi appuyés sur les services de la Ville et leur Office Public pour mobiliser les habitants, qui ont essentiellement communiqué par la voix institutionnelle (journaux municipaux, affichage, courrier aux locataires...) et la presse.

À l'exception du prêt de locaux associatifs pour tenir les réunions, la mobilisation des acteurs de proximité, lorsqu'ils ont été sollicités, semble avoir été difficile, que ce soit "faute d'intérêt et de temps" ou parce que "le concept semble éloigné de leur quotidien et difficile à transmettre".

De façon générale, il ressort des 3 projets enquêtés la difficulté à constituer un groupe d'habitants dans un quartier QPV, le plus grand groupe constitué, au Kremlin-Bicêtre, rassemblant 18 foyers (sur 24 envisagés) après 10 mois de travail. Il a été décidé avec le groupe que les 4 logements restant ne seraient attribués qu'une fois le projet architectural stabilisé. Que le groupe ne soit pas complet n'est cependant pas un frein pour démarrer le travail d'accompagnement et le développement du projet.

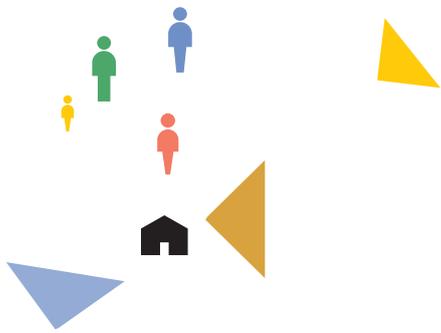


Profil et motivations des habitants candidats : une classe populaire en situation d'ascension sociale, entre opportunité d'accéder à la propriété et découverte de l'habitat participatif

► **Le projet d'accession sociale de Vitry-sur-Seine** propose des logements en PSLA à partir de 3080€ TTC/m²

(pour des T3 et des T4 de 65 à 85m²) pour ceux qui s'engageaient dans la démarche participative, et à partir de 3200€ TTC/m² pour les autres. Malgré un groupe stabilisé pendant plusieurs mois à une dizaine de ménages, seuls 6 ménages s'embarqueront finalement dans l'aventure de l'habitat participatif : tous sont des familles avec de jeunes enfants, dont la moyenne d'âge est de 35 ans. Ces ménages sont primo-accédants et plusieurs d'entre eux étaient locataires du parc social de Vitry. Aucun n'avait entendu parler d'habitat participatif avant la première réunion d'information : *"Le groupe était relativement homogène. Aucun n'était issu du monde associatif. Dans un premier temps, il a fallu donner de l'énergie, libérer la parole pour faire en sorte que les personnes se sentent libres de dire ce qu'elles pensaient"* rapporte Estelle Gourvennec, accompagnatrice à Atelier 15. L'enjeu d'accéder à la propriété et à un logement souvent plus grand pouvant être personnalisé semble prioritaire dans la motivation de ces familles : *"En ce moment, on est en location. Mon mari et moi dormons sur le canapé et les enfants ont chacun leur chambre. Bientôt, nous aurons chacun notre chambre en duplex. Et ce qui est génial c'est qu'on a pu aménager notre intérieur. On aura la cuisine qu'on veut et deux salles de bain"* explique cette future habitante de Coop Colette qui décrit bien un parcours résidentiel marquant une ascension sociale plutôt qu'une recherche d'action collective. M. Ermisse, témoin des ateliers pour le compte de la ville de Vitry-sur-Seine relève ainsi : *"au départ, les habitants réfléchissaient uniquement à leur cellule d'habitat ; on n'avait pas le sentiment que les habitants voulaient vraiment réfléchir à un espace à partager avec les autres. C'est venu après."* C'est donc le projet d'accession sociale dans un logement neuf et personnalisable, accompagné d'une incitation financière, qui ont été les premiers leviers de motivation des habitants... avant que ceux-ci ne se prennent au jeu de l'habitat participatif.

► **À la K-Bane**, projet dont la communication initiale a également été centrée sur l'accession sociale, *"pour la très grande majorité des familles composant le groupe, le fait de devenir propriétaire est la première motivation à participer au projet"*. D'après Assia Gali, Responsable du service Habitat du Kremlin-Bicêtre, *"on a vérifié : les trois quarts des ménages inscrits aujourd'hui dans le projet relèvent du logement social. De ce point de vue, c'est vraiment une réussite"*. Pour faciliter ce parcours résidentiel, l'accession sociale classique (en PSLA et accession ANRU) est proposée au tarif de 3900€ TTC/m² parking compris, soit 30 % moins cher que le marché immobilier au Kremlin-Bicêtre, ville située en première couronne parisienne. Elle est couplée avec une offre en SCI-APP à 3170€ TTC/m² qui permet une accession progressive à la propriété échelonnée sur 40 ans. Le groupe K-Bane, composé aujourd'hui de 18 ménages, est de ce fait socialement plus hétérogène qu'à Coop Colette : si les familles avec enfants constituent la moitié des ménages (9 sur 18), le collectif d'habitants regroupe aussi 5 familles monoparentales, 2 couples sans enfant et 2 personnes seules. Sur le plan financier, 11 ménages ont un revenu compris entre 2000€ et 4000€ par mois, 5 ménages ont un revenu inférieur à 2000€ (dont 3 un revenu inférieur à 1500€) et 2 ménages ont un revenu mensuel supérieur à 4000€/mois. Tous sont primo-accédants, dont 13 issus du parc social de la ville, qui s'inscrivent dans un parcours résidentiel positif. Ces candidats ne connaissaient pas l'habitat participatif mais une proportion significative du groupe était par ailleurs déjà investie au sein du tissu associatif local et familial des fonctionnements collectifs. Comme à Coop Colette, après un certain temps passé dans le projet, les habitants adhèrent à la démarche qui prend le dessus sur l'objectif initial : *"Maintenant que je sais ce que c'est, même si j'avais les moyens, ce serait en habitat participatif"* dit une habitante, tandis qu'une autre affirme : *"J'ai découvert l'habitat participatif et ça m'a plu. Le groupe de personnes est très sympathique ; il y a une bonne entente. Là où je suis, je suis finalement assez isolée : bonjour bonsoir et c'est tout"*.



Les difficultés rencontrées dans le recrutement des habitants

Ces difficultés peuvent varier selon les projets, sans qu'une constante ne se dégage clairement.

Les difficultés à Coop Colette :

- ▶ Le manque de moyens financiers : à Vitry, une soixantaine de personnes a participé aux ateliers de formations et visites organisées par les accompagnateurs. Mais "si la majorité d'entre elles a déclaré reconnaître la pertinence de la démarche et a exprimé le souhait de pouvoir s'inscrire dans le projet, beaucoup n'ont pas pu pour des raisons financières participer au projet".
- ▶ Un vivier de candidats à l'accession restreint : le projet d'habitat participatif a été l'une des dernières opérations du projet de renouvellement urbain, or, d'après Alain Coste d'Atelier 15, "*sur un tel projet de renouvellement urbain, la question du peuplement se pose. Pour le premier lot, les gens se demandent quand le métro va arriver. Et pour le dernier, le gisement pour du parcours résidentiel est épuisé*". Après réflexion, Mme Elizabeth Langlais de la SEMISE estime que les restrictions aux seuls Vitriots n'étaient peut-être pas justifiées et suggère qu' "*on aurait aussi pu ouvrir aux habitants d'autres villes qui souhaitaient intégrer un projet d'habitat participatif*".
- ▶ La durée du projet (4 ans) est également présentée comme facteur de difficulté, même si les acteurs du projet soulignent l'importance de ce temps long pour réussir la démarche participative.

Une fois le groupe constitué, les 6 ménages ayant suivi jusqu'au bout la démarche participative ont généré une certaine attraction sur les vingt autres ménages acquéreurs dans la même opération immobilière. Durant les 18 mois de travaux, les familles des deux projets (habitat participatif et habitat classique) ont fait connaissance. Un nombre significatif de familles composant le projet d'habitat classique ont manifesté leur intérêt pour l'habitat participatif, voire même leur regret de n'avoir pas eu l'occasion de participer à l'opération. "*Avec du recul, il aurait été pertinent que l'ensemble du programme soit en habitat participatif*", rapporte Estelle Gourvenec, accompagnatrice d'Atelier 15. Au final, 6 familles ont participé à la conception de leur habitat, mais une vingtaine pourrait s'engager dans la gestion coopérative du lieu.

Le peu de difficultés à la K-Bane :

Au regard de l'attractivité de sa situation en première couronne parisienne et de son prix, le projet du Kremlin-Bicêtre semble être **celui qui a connu le moins de difficultés à recruter des habitants** : plus de 85 personnes lors de la première réunion d'information, et un groupe constitué de 18 personnes, ce qui s'explique notamment par **l'intégration d'une SCIAPP permettant de proposer une solution d'accession très sociale pour les ménages les plus modestes** du quartier.

La constitution d'un "noyau dur" de 6/7 familles (pas toujours les mêmes) a pu se constituer ; moteur du groupe, il lui a souvent permis de ne pas s'essouffler, malgré les difficultés rencontrées. Par ailleurs, "**le rythme soutenu des ateliers, couplé aux travaux en sous-groupes chez les habitants et aux temps plus festifs a permis de constituer le collectif, aujourd'hui très volontaire et dynamique**" rapporte Frédérique Debrulle, directrice du développement de CAHP.

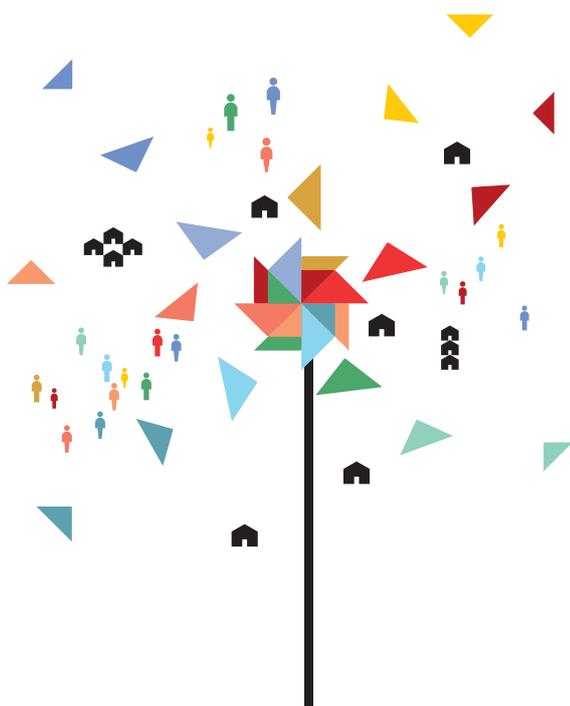
Le quartier reste attractif et ne semble pas avoir été un frein à la mobilisation des habitants : la parcelle est située à proximité du quartier prioritaire politique de la ville, en zone pavillonnaire, peu marquée par les grands ensembles de logements sociaux et proche de nombreux équipements (hôpital, centre-ville, future gare du Grand Paris Express). Le terrain du projet est également limitrophe d'une mosquée et d'une synagogue, lesquelles n'ont pas généré de réactions négatives de la part des habitants. On notera qu'au lancement du projet, le CCAS avait été sollicité afin d'intégrer davantage de personnes du quartier Schuman situé à côté (qui cumule les difficultés) sans obtenir les résultats espérés.

L'échec à Châteauroux :

Le projet de Châteauroux, qui n'est pas parvenu à constituer de groupe en QPV, est particulièrement intéressant à observer en ce qu'il semble lui cumuler tous les handicaps et erreurs qui peuvent nuire à la construction d'un collectif d'habitants :

- ▶ **La localisation dans un quartier en grande souffrance socio-économique**, situé à la périphérie du centre-ville qui concentre les plus forts taux de population en précarité de Châteauroux : personnes isolées, familles monoparentales, chômage, faible niveau scolaire et de formation. Les habitants ont un "**sentiment d'assignation à résidence dans le quartier**" et pour ceux qui en ont la possibilité, le parcours résidentiel souhaité est plutôt de quitter le quartier pour se reloger en maisonnette en bénéficiant d'un PSLA.
- ▶ **Un marché de l'immobilier très bas** qui fait concurrence au marché du neuf et sur lequel la vacance est remontée : "*une famille présente à la première réunion a préféré accéder rapidement à la propriété en acquérant un pavillon en quelques mois*".
- ▶ "**Des expériences de voisinage vécues comme une promiscuité inconfortable**", où l'idée d'espaces partagés pacifiés relève d'un idéal inatteignable.
- ▶ **Dans ce contexte qui cumule les handicaps, le déficit de gestion du projet accentue les difficultés** : initié dans l'enthousiasme suite à un voyage d'étude en Allemagne, le projet se construit autour d'un concept mais manque d'ancrage et d'un pilotage opérationnel suffisant. Chaque partenaire souhaite y retrouver ses publics prioritaires : femmes seules et familles monoparentales à faible revenu (CCAS), habitants éligibles au logement social (bailleur), personnes vieillissantes (Hal'âge), sans qu'une réflexion n'ait été poussée sur les déséquilibres que pouvaient produire cette accumulation de fragilités. Par ailleurs, l'emplacement du terrain reste une question ouverte pour certains, alors que les orientations sont déjà définies pour d'autres qui ciblent une parcelle servant habituellement de terrain de jeux aux enfants. L'absence de précision sur le futur statut des logements (locatif, accession) demeure également un point d'interrogation dont la clarification est pourtant vitale au regard du public visé. Enfin, la multiplicité des acteurs relais de proximité, peu impliqués dans le projet et qui le comprennent mal, rend la communication trop fragile pour être véritablement mobilisatrice. Lors des entretiens menés en avril 2018 dans le cadre de cette étude action, les habitants exprimeront également que l'absence d'un pilote local dédié au projet a été un obstacle à la mobilisation.

Cet échec n'est cependant que relatif, puisque la démarche aura permis de faire émerger un groupe d'une dizaine de seniors mobilisés sur la question du vieillissement mais préférant s'installer en centre-ville, qui se constitue en association et prend son autonomie tout en souhaitant rester un point d'appui pour le projet d'habitat participatif en QPV. De fait, le projet est maintenu dans la programmation ANRU 2 : le montage se précise avec notamment la possibilité d'intégrer une SCI-APP pour proposer des solutions aux plus modestes, et de nouvelles opportunités de terrain sont possibles compte-tenu des démolitions réalisées, qui présenteraient l'avantage d'être mieux articulées avec le centre-ville et de ne pas occuper des espaces publics que les habitants ne se sentaient pas en droit d'aliéner.



Ce qu'il faut retenir

POUR LA MOBILISATION DES HABITANTS

- ▶ **L'impact de l'image et de la dynamique du quartier** : C'est une évidence mais rappelons-là : il est beaucoup plus facile de mobiliser des habitants sur ce type de projet dans un quartier qui devient attractif que dans un quartier qui cumule les difficultés. **La dimension participative ne suffit pas à compenser ce handicap de localisation et le projet immobilier doit également avoir des qualités intrinsèques pour mobiliser.**
- ▶ **L'état du marché immobilier doit également être pris en considération.** Qu'il soit très détendu comme à Châteauroux où le seul enjeu d'accéder ne suffit pas, ou que le vivier d'accédants soit trop restreint, comme à Coop Colette qui est l'une des dernières opérations d'accession du projet de renouvellement urbain, et le recrutement des habitants peut être considérablement ralenti.
- ▶ Dans la configuration où la constitution d'une offre immobilière attractive était la plus difficile (Châteauroux), **le principal levier de mobilisation ayant fonctionné est celui du "bien vieillir ensemble"**, même si les habitants mobilisés ne souhaitaient pas s'installer dans le quartier.
- ▶ Une fois le collectif d'habitants constitué, et après plusieurs mois de démarche participative, **il peut se mettre en place une dynamique interne susceptible d'attirer de nouveaux habitants.**

PRÉCONISATIONS POUR LA MOBILISATION DE GROUPES D'HABITANTS EN QPV

- ▶ La méthodologie de constitution d'un groupe doit **s'appuyer sur une Assistance à Maîtrise d'Usage**, qui sert à la fois de pilote de la démarche, de référent central des habitants tout au long du processus et d'intermédiaire / médiateur vis-à-vis des autres acteurs.
- ▶ Pour toucher le public cible, cette AMU doit être **complétée par une communication institutionnelle** d'une part (journal de la Municipalité, affichage public, courrier aux locataires, presse...) et **s'appuyer sur un réseau de prescripteurs de proximité** d'autre part. Si l'on veut qu'ils se fassent de bons relais pour mobiliser leur public, ces acteurs locaux doivent être eux-mêmes suffisamment impliqués et mobilisés, ce qui passe notamment par leur information (/formation) préalable afin qu'ils disposent d'une vision claire du projet.
- ▶ **Le cadre de faisabilité du projet doit être clarifié avant de communiquer** vers les habitants.
- ▶ **Le choix d'une localisation qui marque un processus d'ascension sociale** : la dimension participative ne permet pas de compenser à elle seule le sentiment d'assignation à résidence dans un quartier délaissé. Pour le public susceptible d'être intéressé, **la capacité d'attraction de ce type de projet doit aller de paire avec le sentiment d'un parcours résidentiel positif**, ce qui passe par le choix d'une parcelle de qualité, reliée aux espaces de centralités de la commune.
- ▶ De nombreuses personnes intéressées par ce type de projet n'ont pas les capacités financières pour s'engager sur de l'accession. **Une part de logements réalisés en locatif social, ou un montage en SCIAPP venant en complément de l'accession sociale** semblent un moyen adapté pour permettre à des ménages plus modestes de participer à cette démarche.

II.2.2 . La co-conception du projet avec les habitants

Les 3 projets *top down* n'en sont pas au même stade d'avancement, permettant d'observer les différentes manières dont peuvent s'impliquer les habitants en fonction des étapes de la réalisation.

► **La co-construction en phase de constitution du collectif (Châteauroux)**

À Châteauroux, la participation d'habitants qui ne se sont pas encore positionnés comme acteurs à part entière du projet s'exprime d'abord à travers un regard critique formulé à l'égard des personnes en charge de la conduite du projet. Lors des entretiens menés en avril 2018 dans le cadre de cette étude action, certains feront part de leur incompréhension face aux méthodes d'animation : "*on nous faisait rêver mais on ne se sentait pas en sécurité*". Dans un groupe qui commence à se structurer autour d'une douzaine de seniors issus des classes moyennes, certains habitants ont trouvé "*les méthodes peu adaptées aux différents niveaux de classe sociale*", d'autant que "*la question de l'accueil des nouveaux s'est posée tardivement*" et que l'"*on n'a pas fait attention à ceux qui venaient des quartiers*". "*Qui était garant du respect des individus ?*" s'interroge encore un habitant sans doute déçu par une expérience qu'il considère probablement comme ratée.

Cependant, si le groupe de seniors qui émerge suite à la visite de deux opérations à Angers et à Bourges se construit d'abord en réaction à une animation jugée "trop directive", il finit par prendre son autonomie et développe sa propre dynamique créatrice en se réunissant régulièrement – sans AMU mais avec le soutien du CCAS qui prête ses locaux –, jusqu'à la création d'une association des habitants, HAPPI. Alors que ce collectif intègre le comité de pilotage du projet, il se dote d'objectifs propres, à savoir la recherche de solutions alternatives de logement dans la troisième partie de vie, mais refuse de se projeter sur le terrain proposé en QPV pour rechercher une localisation plus centre-ville.





► **La co-construction du système d'acteurs (Kremlin-Bicêtre)**

Le projet La K-Bane permet d'observer la manière dont réagit un collectif d'habitants lorsqu'il est invité à donner son avis sur la constitution du système d'acteurs. En effet, quelques mois seulement après la première réunion de constitution du groupe (mars 2017), le premier opérateur pressenti ne donnant pas satisfaction, la mairie lance une consultation afin de recruter un nouvel opérateur pour porter la construction (décembre 2017) et propose aux habitants de participer au jury de sélection. Globalement, la séquence du choix de l'opérateur n'a pas été bien vécue par le groupe. La plupart des familles s'interroge sur la pertinence d'avoir été associée à ce choix : *"Pour le choix de l'opérateur, je voulais faire confiance à l'AMU qui a l'expertise", "Je ne m'y connais pas. Plus jamais ça. En plus, comme les esquisses n'étaient pas finies, je ne comprends pas par rapport à quoi on a choisi. J'espère qu'on ne sera pas associé à d'autres choses, comme le maître d'œuvre", "On nous laisse le choix mais finalement on n'a pas le choix ; c'est là qu'on s'est rendu compte qu'on ne décidait pas vraiment."* D'autres ont un avis moins tranché : *"Avec une formation plus poussée, le choix aurait peut-être été plus aisé"*.

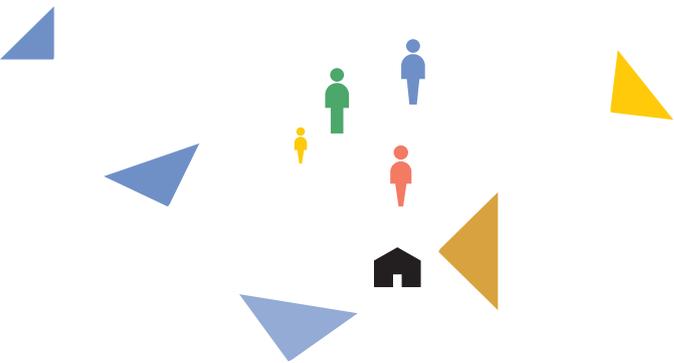
Cette étape a permis aux familles de comprendre que tous leurs souhaits ne pourraient être satisfaits. L'AMU, Faire Ville, les services de la Ville ont explicité les différentes contraintes qui s'imposent au projet : le terrain et les règles du PLU, l'équilibre économique du projet, le cahier des charges de KB habitat... paramètres dont il fallait tenir compte pour le choix de l'opérateur mais que ne maîtrisaient pas (encore) les habitants.

Plusieurs semaines après avoir acté le choix de l'opérateur (le groupe ARCADE), les positions ont un peu évolué et un petit nombre de ménages accepte maintenant de participer au choix de l'architecte. La majorité du groupe ne souhaite encore pas l'être mais est désormais favorable à ce que ceux qui le veulent soient associés à la décision, et tout le groupe a travaillé sur les critères de sélection.

Peu à peu, les exigences se font plus précises : *"On ne veut pas une cage d'escalier pour les PSLA et une autre pour les SCI-APP. Là-dessus, on ne transigera pas. Il faut qu'on soit partie prenante"*. Mais si l'invitation à participer aux choix structurants commence à être prise au sérieux, une certaine méfiance demeure : *"Il faut voir ce que ça va donner pour voir si réellement ce qu'on a décidé a été pris en compte. Peut-être pas à 100 % mais en tous cas dans la majorité"*.

On relèvera que comme dans les projets *bottom up*, les habitants ont appris à prendre leur décision selon le processus du consentement, qui constitue un moteur d'intégration au sein du groupe.





► **La conception architecturale participative (Vitry-sur-Seine)**

À Coop Colette, l'AMU est portée par Atelier 15 qui assure également la maîtrise d'œuvre du projet. L'équipe particulièrement motivée pour inviter les habitants à s'impliquer dans la conception. Le travail de co-conception du bâtiment a été réalisé à partir de l'étude de faisabilité remise lors du concours, elle-même résultant d'une part des "contraintes urbanistiques mais également de partis pris constructifs : architecture bioclimatique et construction bois. L'ensemble des plateaux de logements était traversant est/ouest ou nord/sud et la desserte des logements se faisait par de larges coursives extérieures", Estelle Gouvernec, Atelier 15.

Les ateliers participatifs ont permis d'explicitier aux habitants ces partis pris. Par ailleurs, des entretiens individuels ont été organisés avec les familles. Le recueil de leurs souhaits et l'analyse de leur situation financière a permis de dessiner avec eux l'aménagement de leur futur logement. L'élaboration d'un projet en habitat participatif étant itératif, l'outil de visualisation 3D BIM a permis de faciliter les allers/retours entre les familles et le groupe.

Le collectif n'a cependant pas toujours répondu présent là où les attendaient des concepteurs du projet plus innovants que les habitants. "Au départ, les habitants réfléchissaient uniquement à leur cellule d'habitat ; on n'avait pas le sentiment que les habitants voulaient vraiment réfléchir à un espace à partager avec les autres. C'est venu après". M. Ermisse, Ville de Vitry-sur-Seine.

Les habitants étaient surtout soucieux d'obtenir plus de surface et d'économies. Ils ont ainsi opté pour une construction moins onéreuse, mixte bois / béton, dans le but d'injecter l'économie réalisée en superficie supplémentaire pour leurs logements. Également, dans l'objectif de privilégier une gestion future économe de l'opération, ils ont choisi de renoncer à l'ascenseur. Après le dépôt du PC, certaines dérogations ont été demandées afin d'alléger encore le coût du projet comme le remplacement des fenêtres en bois par des fenêtres en PVC. "Il y a eu pas mal de changements architecturaux ; c'est un des écueils du projet ; les habitants ont souhaité davantage de mètres carrés au détriment de matériaux nobles", déplore M. Ermisse.

Pris à contre-pied, Atelier 15 aura cependant globalement su respecter leurs orientations. Un habitant témoigne : "Jusqu'à ce qu'ils comprennent l'impact de leur décision, les habitants suivaient les choses ; WWWWça a pris du temps. Pour le terrain, l'opérateur et l'architecte, nous n'avons pas eu le choix. Pour les matériaux, on nous a présenté à chaque fois les avantages et les inconvénients. Et surtout l'impact sur le budget. Parfois, on a eu l'impression d'être mis de côté car, vu les contraintes techniques et financières, les décisions étaient prises. Une fois, on est allé directement chez le commerçant et on a pu montrer qu'il y avait d'autres choix".

Au final, même si leur créativité ne correspond pas exactement à celle espérée par les architectes, les habitants expriment de nouvelles demandes, attestant de l'émergence d'une conscience de groupe : pour que le projet soit ouvert sur le quartier, il était important que la salle commune, destinée à l'organisation d'activités associatives externes, soit visible depuis la rue. Les habitants ont présenté leur projet de vie et son impact sur le dessin du bâtiment, ce qui amène à une demande de dérogation. "Finalement le local partagé est positionné directement sur la voie et peut s'ouvrir au quartier. Pour cela on a dû faire modifier la fiche de lot", explique Mme Elizabeth Langlais, de la Semise.

Après un démarrage assez timide, et grâce à l'écoute des concepteurs, "les habitants qui sont restés dans le projet ont aujourd'hui un sentiment de fierté" relève M. Ermisse. "Ma fille me dit on 'va pouvoir faire la fête des voisins'. On est très content, c'est un nouveau départ" assure également une future habitante de Coop Colette.

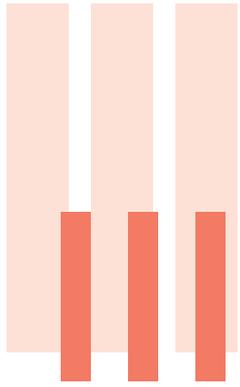
Ce qu'il faut retenir

LA PLACE DES HABITANTS
DANS LES PROJETS EN QPV

- ▶ **Les projets *bottom up* et les projets *top down*** qui se développent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville **font appel à des leviers de motivation différents** : si l'intérêt pour le collectif, **le militantisme de quartier**, l'éducation populaire, l'écologie et le bien vieillir sont généralement les moteurs des groupes constitués à l'initiative des habitants, ceux qui se constituent suite à une commande politique répondent d'avantage à une promesse d'**ascension sociale**, puis, après que le groupe soit constitué, leur motivation évolue vers la qualité relationnelle et le bien vivre ensemble.
- ▶ **Les motivations politiques sont les plus puissantes pour engager un groupe sur un quartier à l'image très dégradée**, comme c'est le cas pour le quartier du Crêt de Roc à Saint-Etienne et dans le quartier Saint-Mauront à Marseille. Ainsi, proposer un projet d'habitat participatif en QPV peut offrir une opportunité d'investissement à des citoyens déjà engagés s'ils existent mais cet engagement n'émerge pas spontanément là où il n'existait pas auparavant. Auquel cas, si l'opération immobilière n'apparaît pas comme suffisamment attractive en elle-même, la mobilisation d'un groupe en logique *top down* sur un quartier difficile peut échouer (Châteauroux).
- ▶ **L'accessibilité financière de ce type de projet est une vraie question** : en raison du coût de l'accession, même sociale, de nombreux ménages intéressés renoncent à ce type de projet. Inversement, dès lors que l'on propose de la location sociale ou de la SCIAPP, les classes les plus populaires s'investissent dans le projet (Les Habilles, la K-Bane).

Dans sa construction, les groupes passent par plusieurs étapes :

- ▶ 1. Le temps de l'observation et du choix de l'engagement personnel, pendant lequel les candidats sont avant tout en recherche de clarté sur les contours du projet et ne souhaitent pas porter de responsabilité trop forte.
- ▶ 2. Le temps de la participation individuelle et de l'apprentissage du collectif, qui a besoin d'un cadre structuré et d'enjeux concrets et simples sur lesquels se positionner pour s'exprimer au mieux.
- ▶ 3. L'émergence d'un "Nous" collectif : les relations affectives se densifient, le groupe prend confiance en lui et ose faire part d'une certaine autonomie de choix face aux autres acteurs du projet ; il commence par se heurter, puis finit par mieux appréhender les contraintes du projet. Ce moment, où peuvent apparaître contestation et besoin d'autonomie vis-à-vis des autres acteurs du projet (y compris de l'AMU) est essentiel dans la construction du groupe, et répond au fond aux promesses de participation inscrites dans l'habitat participatif.
- ▶ 4. L'intégration des contraintes du projet et la meilleure compréhension du fonctionnement des autres acteurs – autant que la reconnaissance par ces acteurs de la montée en maturité du groupe – permettent au collectif d'habitants de trouver sa place comme maîtrise d'usage du projet. La construction d'une identité collective se poursuit avec l'apparition d'une micro-culture locale qui s'appuie sur les outils de gouvernance appris en cours de projet et facilite l'intégration de nouveaux habitants.
- ▶ 5. Le groupe est prêt pour préparer la bonne gestion future et le vivre ensemble en son sein et avec le quartier.



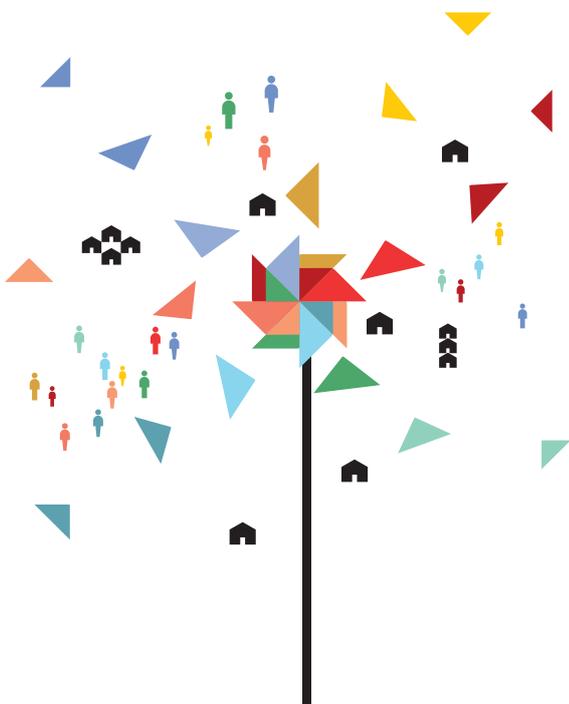
Le montage juridique et financier :

Innover pour améliorer la qualité des projets

L'habitat participatif est historiquement attaché à une image d'innovation juridique. Le mouvement national s'est en effet construit autour d'un principe central, replacer les habitants au cœur des projets, qui se décline principalement de deux manières : l'autopromotion, c'est-à-dire que les habitants portent eux-mêmes la maîtrise d'ouvrage en créant une société dont ils sont collectivement sociétaires, et les coopératives d'habitants, qui explorent la notion de propriété collective. Ces deux orientations se retrouvent déclinées dans la loi ALUR (2014) qui crée les Sociétés d'Habitat Participatif sous ses deux formes de Coopérative d'Habitants d'une part et de Société d'Autopromotion et d'Attribution d'autre part. Mais celles-ci ne sont toujours pas opérationnelles en décembre 2018, et aucun projet en France ne relève aujourd'hui de ces statuts dédiés. On retrouve cependant ces deux approches (coopérative et autopromotion) dans les projets QPV étudiés, montés à partir des statuts existants, et le projet Chamarel à Vaulx-en-Velin cumule même ces deux logiques.

La recherche de démocratisation de l'habitat participatif conduit également un certain nombre de projets (4 sur 6) à confier la maîtrise d'ouvrage à un organisme HLM, permettant d'une part de disposer des aides de l'État pour produire du logement abordable et d'autre part de sécuriser les projets en allégeant les responsabilités portées par les habitants. Ces montages d'opération plus classiques demandent néanmoins à être adaptés dans leur méthodologie de mise en œuvre pour y intégrer la maîtrise d'usage habitante et ils développent également leur lot d'innovations juridiques comme la mise en place de SCI d'Accession Progressive à la Propriété (SCIAPP), formule d'accession progressive très sociale s'appuyant sur un montage en locatif social pouvant intégrer des ménages sous les plafonds de ressources PLUS et PLAI.

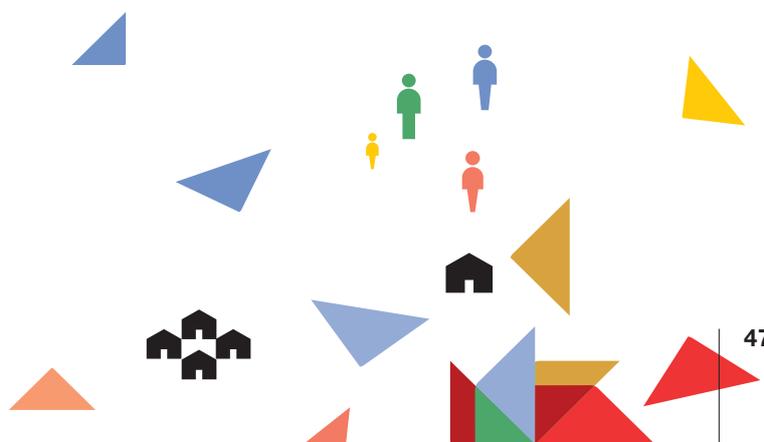
Mais il ne s'agit pas d'innover pour innover. Les enjeux de ces multiples expérimentations, à l'aune desquels il convient de les évaluer, sont de trois ordres : permettre une réelle participation des habitants dont on attend qu'elle favorise le renforcement des liens sociaux et la citoyenneté, point qui pour l'essentiel a fait l'objet du chapitre précédent, mais aussi concilier écologie et économie, soit les deux enjeux qui seront au cœur des nouveaux modes de construire au 21^{ème} siècle. Ce chapitre s'attachera donc à faire apparaître quels niveaux de qualité peuvent être atteints en QPV lorsque l'on choisit de développer le projet en habitat participatif, à quels prix et à quelles conditions.

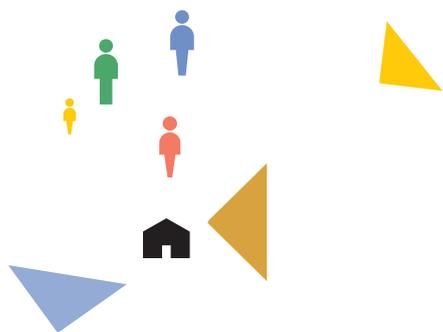


III.1.

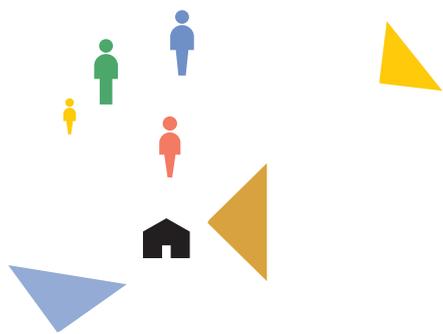
Comparatif des montages juridiques et financiers des 6 projets

Le comparatif des montages développés par les 6 projets (page suivante) permet de se faire une idée de la diversité des statuts juridiques utilisés, des coûts et de la qualité obtenue (ou visés pour les projets qui ne sont pas encore réalisés).





PROJETS ET LOCALISATION	MONTAGE JURIDIQUE	PROGRAMME DE SURFACE	COÛT DU PROJET	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	AIDES SPÉCIFIQUES ET DÉROGATIONS
Castors de Crêt de Roc Saint-Etienne Réalisé Zone ANRU PSLA zone B2	Projet en autopromotion Société Civile Coopérative de Construction (SCCC) avec attribution en propriété	SDP : 1289m² SHAB : 1055m ² 13 logements en accession ANRU Espaces partagés : 10% SDP	Total Budget : 3 390 000€ TTC Prix de revient SDP (hors sub) : 2350€ HT Prix final m² SHAB (avec sub) : 2885€ TTC espaces communs inclus dont 2700€ payés lors de la construction et 185€ en 2024	++++ Immeuble presque passif réalisé à 95% en bois, cuve de récupération des eaux de pluie Pas de labellisation pour économie	Accession ANRU TVA 5,5% Sub SEDL (fondations spéciales) : 216 000€ Prime ANRU : 10 000€/logement Report du paiement du foncier à 2024 (150€ x 1289 m ² SDP) soit 183€/m ² SHAB
Chamarel les Barges Vaulx-en-Velin Réalisé Zone QPV PSLA : zone B1 LLS : zone 2	Projet en autopromotion SAS coopérative avec montage en locatif : 14 PLS 2 logements libres	SDP : 1217m² SHAB : 800m ² 16 logements Espaces partagés : 30% SDP	Total Budget : 2 344 221€ TTC Prix de revient SDP (hors sub) : 1825€ HT Loyers mensuels : faibles revenus : 5,93€ loyer + 0,17€ en CCA (rbst dans 40 ans) = 6,10€/m ² SU PLS : 9,37€ + 2,87€ = 12,24€/m ² Libres : 11,34 + 3,86 = 15€/m ²	++++ Construction bois-paille Labellisation H&E Logements adaptables pour vieillissement	TVA 5,5% (PLS) Sub Région : 78 500€ Caisses de retraites : 142 200€ PTZ CARSAT : 612 115€ Caution sur PLS Commune (50%) et Métropole (50%) Contre garantie sur caution apportée par Est Métropole Habitat
Les Habeilles Marseille Faisabilité => données prévisionnelles Zone ANRU PSLA : zone A LLS : zone 2	Maîtrise d'Ouvrage bailleur social portée par Grand Delta Habitat 12 logements locatifs sociaux dont 8 PLAI et 4 PLUS	SDP : 922m² SHAB : 700m ² 12 logements Espaces partagés : 27% SDP	Total Budget : 2,1 M (GDH) Prix de revient SDP (hors sub) : Projet GDH : 2272€/m² HT (prévisionnel)	++++ => +++ Permis déposé par le groupe en bois et isolation en fibres de bois => reprise du PC par GDH et construction béton pour réduire les coûts.	Sub Métropole : 200 000€ Sub Région : 150 000€ (à confirmer) Sub Conseil Départemental : 90 000€ (à confirmer) Sub FAP : 180 000€ (à confirmer) Abattement sur vente terrain par l'EPF : 60 000€ (pour compenser l'augmentation de la TVA de 5,5% à 10%) Dérogation obtenue pour faire du LLS en zone ANRU



PROJETS ET LOCALISATION	MONTAGE JURIDIQUE	PROGRAMME DE SURFACE	COÛT DU PROJET	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	AIDES SPÉCIFIQUES ET DÉROGATIONS
Coop Colette Vitry-sur-Seine Réalisé Zone ANRU PSLA : zone A	Maîtrise d'Ouvrage SCCV – société civile de construction vente (+ association d'habitants) avec délégation au bailleur social Cooplmmo 6 logements en PSLA	SDP : 1990m² SHAB : 450m ² 6 logements Espaces partagés : 10% SDP	Prix de revient : 2700€ HT/m² SDP Prix de vente : 2919€ HT/m² SHAB Coût de construction hors charges foncières : 3,5M€ HT	++++ => +++ Construction bois-béton, architecture bioclimatique (logements traversant)	TVA 5,5% PSLA Pas d'autres informations
La K-Bane Le Kremlin-Bicêtre Faisabilité => données prévisionnelles Zone ANRU PSLA : zone A bis LLS : zone 1 bis	Maîtrise d'Ouvrage portée par le groupe ARCADE + Montage et gestion de la SCI-APP portée par KB-Habitat. 24 logements dont : 10 en SCI-APP, 6 en PSLA , 8 en accession ANRU	SDP : 1690m² 24 logements Espaces partagés : 10%	Prix de vente : 3696€ HT/m² SHAB pour l'accession ANRU et 2881€ HT/m² pour les SCI-APP	+++ RT2012 - 20% Construction Béton Toiture végétalisée Panneaux solaires thermiques	Accession ANRU SCI-APP (montage financier en cours) Décote sur le prix du foncier appartenant à la ville
Châteauroux Constitution du groupe Zone ANRU PSLA : Zone B2 LLS : zone 3	Maîtrise d'Ouvrage bailleur social qui devrait être portée par l'OPHAC 36	Non déterminé	Non déterminé	Non déterminé	Subvention ANRU et Métropole au CCAS sur la phase d'émergence

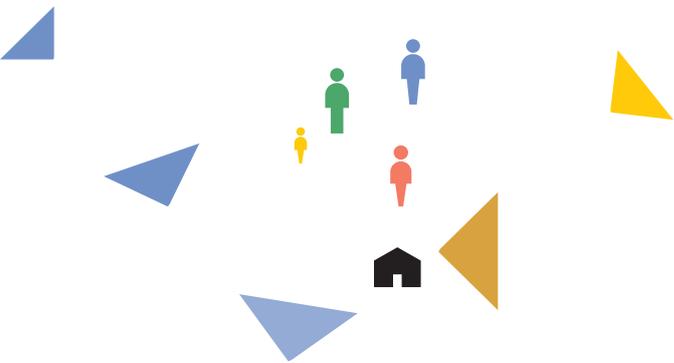
Sur le plan strictement financier, tous les projets ont bénéficié d'une TVA à taux réduit (sauf les deux logements en locatif libre à Chamarel). À l'exception du projet Chamarel, qui semble d'un rapport qualité prix réellement plus intéressant, il est difficile de faire apparaître un impact déterminant du montage utilisé sur le prix de revient des logements, qui nécessiterait une étude économique plus fine intégrant de nombreux paramètres.

Sur le plan de la construction, de manière générale, la démarche en habitat participatif tire partout les ambitions écologiques vers le haut. On constate cependant que les projets menés en autopromotion ont des objectifs écologiques nettement plus élevés, notamment dans le souhait d'utiliser des matériaux isolants biosourcés et avec un souhait systématique de construire en bois pour les auto-promoteurs tandis que la structure béton reste largement privilégiée lorsque les organismes HLM gèrent la maîtrise d'ouvrage.

III.2.

Le montage des projets en autopromotion





III.2.1 Les Castors du Crêt de Roc, une société d'attribution pour gérer l'autopromotion

► Le montage juridique en société d'attribution

Les réflexions sur le statut juridique du projet sont engagées dès son origine. Après avoir tenté, sans succès, une approche de bailleurs sociaux pour porter l'opération en 2006, le groupe du Crêt de Roc opte pour développer son projet en autopromotion. Le groupe opte dès 2007 pour une société d'attribution, ce qui l'amènera à créer en 2011, sur conseil de leur notaire, une Société Civile Coopérative de Construction (SCCC).

Les sociétés d'attributions reposent sur le principe suivant : la société est divisée en groupes de parts sociales indivises, lesquels sont associés à des lots définis par un état descriptif de division annexé aux statuts. Cela permet d'établir un lien clair, dans les statuts, entre un sociétaire, le groupe de parts qu'il détient et le lot qui lui sera attribué après la livraison de son logement, ce qui facilite la possibilité de souscrire un emprunt bancaire immobilier à titre individuel. Pour financer l'acquisition du terrain et la construction, la société procède à des appels de fonds auprès de ses sociétaires, et confie la responsabilité de la conduite d'opération à ses gérants. Une fois la construction réalisée, les lots affectés à chaque associé peuvent être attribués en pleine propriété (la SCCC est alors dissoute et laisse la place à une copropriété) ou être attribués en jouissance. Dans ce second cas, qui a été choisi au Crêt de Roc, un sociétaire qui souhaiterait quitter le lieu revend ses parts sociales, lesquelles confèrent un droit de jouissance exclusif ("comme un propriétaire") sur le logement concerné et un droit d'usage sur les parties communes. Comme pour un logement détenu en pleine propriété, le prix de vente est librement convenu entre le vendeur et l'acquéreur, et dépend essentiellement de la valeur du bien au moment de la vente. Cependant, tout nouvel entrant doit être agréé par les autres sociétaires, ce qui permet de s'assurer qu'il partage bien les objectifs du projet collectif.

Ce montage, adapté à l'autopromotion, a cependant suscité quelques difficultés dans sa mise en œuvre au Crêt de Roc, essentiellement liées à sa méconnaissance par les interlocuteurs du projet, notamment le notaire et la banque, laquelle imposera de manière abusive une garantie financière d'achèvement (GFA) qui coûtera 1,3% du projet.

Par ailleurs, 11 familles du groupe bénéficient, du fait de leurs revenus, d'une TVA à 5,5%. Comme c'est la SCCC qui construit, la TVA à 19,6% puis 20 % est appliquée durant le chantier, et chacun des 11 foyers concernés doit remplir un dossier pour récupérer le différentiel de TVA après livraison des logements.

► **La gestion de l'autopromotion par les habitants**

Outre les difficultés liées au montage juridique, la gestion de l'autopromotion s'est révélée être une tâche d'ampleur pour ce projet qui n'a pas bénéficié de l'appui d'un AMO externe.

Au sein du groupe, la division des tâches s'est organisée principalement en fonction des intérêts et compétences de chacun :

- un groupe "gérant" s'occupe des assurances, des banques, de la comptabilité puis du suivi de chantier,
- un groupe "technique" intervient notamment sur les questions d'électricité,
- d'autres groupes sont constitués sur les espaces extérieurs et la gestion quotidienne.

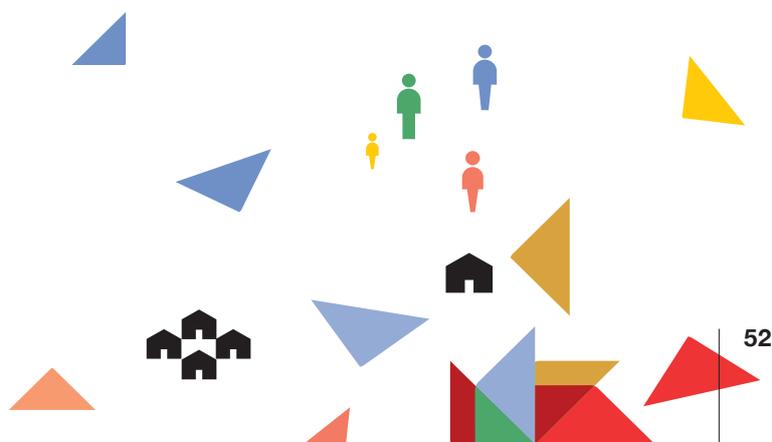
Au sein du groupe, certaines personnes mobilisent des compétences utiles : parmi les trois gérants qui assurent la phase chantier, l'un a eu des postes professionnels proches du maître d'ouvrage pour de grosses opérations, une autre possède une expérience en rénovation urbaine. Ils sont tous les deux à la retraite, ce qui leur permet de consacrer un temps important à l'opération.

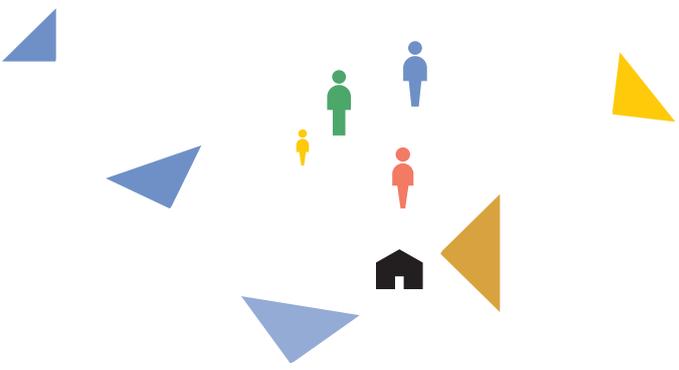
La lourdeur de la charge a cependant généré des conflits au sein du groupe, dont l'un des points de cristallisation s'est avéré être la mauvaise insonorisation des logements. Outre les reproches adressés à l'architecte, la discussion a évolué sur la place des gérants que l'on résumera par ces quelques positions divergentes exprimées par les habitants :

- *"On s'est lancé tête baissée sans rien connaître et on a eu la chance que 3 collègues soient disponibles. Ils ont fait un travail énorme et on ne les remerciera jamais assez. Il y a eu un manque manifeste coté MOE et certains pensent que les cogérants n'ont pas fait leur boulot".*
- *"Certains ont parlé de prise de pouvoir par les gérants".*
- *"La réalité, c'est que pendant un chantier, les choses vont très vite et il faut réagir tout de suite. Les entreprises ne peuvent pas attendre que le groupe puisse se réunir".*

Selon l'un des co-gérants de l'époque, il y a eu quelques difficultés avec l'architecte notamment dans la mise en place de limites : savoir à quel moment on arrête d'écouter les avis et on fixe une proposition. Malgré une pédagogie engagée et une grande écoute (peut-être trop grande ?), il y a eu des incompréhensions et des tensions. Certains reviennent sur des problèmes bien trop tard : ainsi des décisions des phases d'études sont remises en cause en phase chantier. Cela a généré des difficultés de collaboration avec les entreprises, et une perte de temps répercutée dans chaque phase de projet.

À travers ces difficultés, le groupe a pris conscience de la difficulté d'être maître d'ouvrage et estime que si c'était à refaire, le recours à une AMO serait indispensable pour ce type de projet.





III.2.2.

Chamarel-les-Barges, une coopérative d'habitants en autopromotion réussie

► Le montage juridique en coopérative d'habitants

Dès l'origine, le groupe fondateur souhaite créer son habitat via une coopérative d'habitants pour les valeurs qu'elle incarne à ses yeux : propriété collective, démocratie, non spéculation et logement abordable. Le statut conseillé par Habicoop, AMO juridique du projet, est une Société par Actions Simplifiée Coopérative (SASC).

Le principe général de ce montage est le suivant : les habitants sont collectivement sociétaires de la SASC laquelle est propriétaire de l'immeuble, et ils occupent individuellement leur logement comme locataires via un bail de location relevant de la loi de 1989. La souplesse des statuts en SAS permet de construire une certaine finesse dans la gouvernance, avec notamment 4 catégories de parts sociales :

- A. Les coopérateurs résidents. Ces parts correspondent à leurs apports initiaux.
- B. Les investisseurs non-résidents avec droits de vote limités à 20% du total.
- C. Les investisseurs amis sans droit de vote.
- H. Une part dotée d'un droit de véto pour garantir la non spéculation souscrite par la Fédération Française des Coopératives d'Habitants.

► Le montage financier à Chamarel

Pour le financement, chaque sociétaire a contribué en fonds propres pour l'achat de parts sociales. L'ensemble des apports sociétaires représente 20% du coût de l'opération (530 200€ au total), ce qui implique un apport de 30 000€ par habitant en moyenne, certains ayant apporté un peu plus pour que d'autres puissent apporter moins. Dans le plan de financement initial, les 80% restant devaient provenir d'emprunts portés par la coopérative.

Au final, le plan de financement intégré au budget d'opération a été le suivant :

Subventions	220 700€	9,42%
Subvention Région à l'innovation	78 500€	3,35%
Subventions caisses de retraite (MGEN et AGRR)	142 200€	6,07%
Emprunts	1 891 115€	80,67%
PTZ CARSAT	612 115€	26,11%
Emprunt PLS bâti	1 004 000€	42,83%
Emprunt PLS foncier	275 000€	11,73%
Autofinancement	232 406€*	9,91%
TOTAL	2 344 221€	100%

* Le plan de financement initial a été monté sans tenir compte des subventions. Celles-ci permettent de faire passer l'autofinancement de 20% à 9,91%.

Le montage financier repose essentiellement sur deux leviers :

- ▶ Un financement relativement important lié à l'orientation "senior" du projet (PTZ CARSAT et subventions des caisses de retraite) qui ont permis de financer les deux logements locatifs libres,
- ▶ Un financement issu du locatif social en PLS (Prêt Locatif Social) qui concerne 14 logements sur 16, ouvrant la possibilité d'une TVA à 5,5%, de l'exonération de taxes foncières pendant 25 ans et d'emprunts sur la longue durée (40 ans sur le bâti et 50 ans sur le foncier).

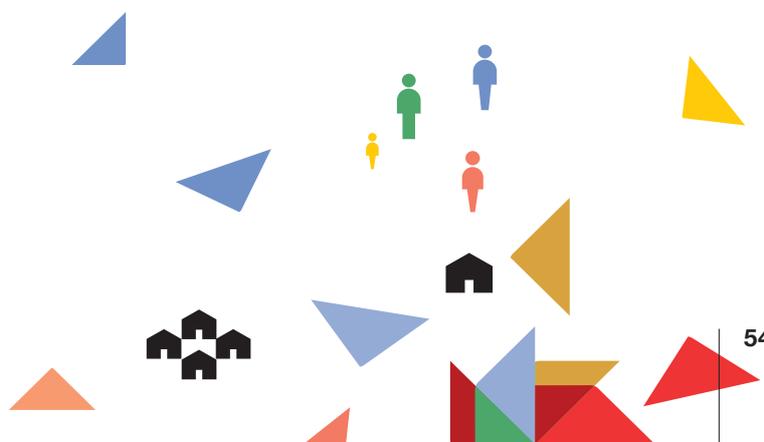
Ce financement, accordé par le Crédit Agricole, implique cependant certaines difficultés de montage. La première, qui a été facilement surmontée avec l'appui des collectivités, est l'agrément de l'opération en PLS par le délégataire des aides à la pierre, en l'occurrence la Métropole qui soutient le projet. La seconde est plus technique, puisque pour être accordé, le PLS doit être garanti par une collectivité, en l'occurrence la ville de Vaulx-en-Verin (pour 50%) et la Métropole (pour 50%). La collectivité du Grand Lyon a cependant exigé que sa garantie soit "contre-garantie" par un organisme HLM, lequel devait s'engager à réintégrer les logements dans son patrimoine en cas de défaut de paiement de la coopérative. À la demande de la commune, Est Métropole Habitat s'est mobilisé *in extremis* et un peu à contrecœur pour permettre au projet de voir le jour.

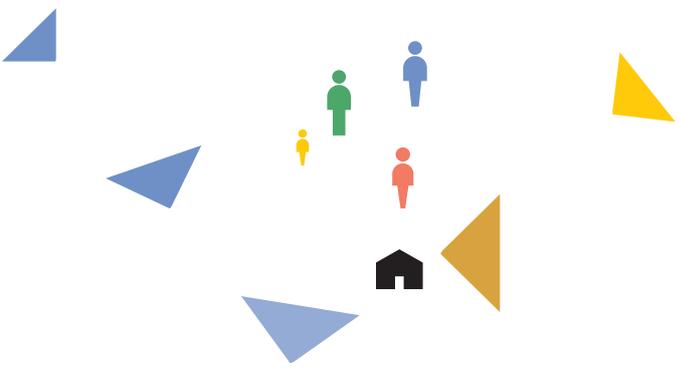
Par ailleurs, malgré un prix de sortie très compétitif, l'importance des espaces partagés rend l'équilibre financier difficile à tenir en s'en tenant aux loyers plafonnés. Pour compléter le financement, et grâce à la qualité de sociétaire de chacun des habitants, il est donc imaginé de compléter les loyers par un apport mensuel en comptes courants d'associés remboursables après 40 ans, soit à la fin du remboursement de l'emprunt principal.

▶ **La gestion de l'autopromotion**

Contrairement au projet des Castors du Crêt de Roc, Chamarel se fait accompagner par deux AMO : Habicoop, qui accompagne le montage juridique et financier et un AMO technique qui assure la conduite d'opération. Par ailleurs, l'excellente collaboration développée avec le cabinet d'architecture Arkétype est à souligner. Le groupe peut ainsi se focaliser sur le fonctionnement de son organisation interne. La forte implication de ses membres, à la fois retraités (c'est-à-dire ayant du temps) et militants permet une vraie rigueur dans le travail. Valérie Morel, accompagnatrice à Habicoop, témoigne :

"Ce qui ressortait était vraiment une méthode alors que tous les groupes ne peuvent pas se réunir toutes les semaines, en disant qu'ils allaient travailler sur les points en amont. Ce mécanisme a vraiment permis à tout le monde de prendre part au projet. La décision d'avoir des logements identiques a beaucoup simplifié les prises de décisions parce que du coup les gens regardaient plus l'intérêt collectif. Quand c'était tranché, c'était tranché. Quand les nouveaux arrivaient ils ne revenaient pas sur ce qui avait été décidé".





III.2.3.

Les Habelles : une première exploration juridique hasardeuse... qui se solde par un échec

Moins réussie en revanche est l'expérience de Marseille, où les intentions de départ, trop ambitieuses et mal maîtrisées, se soldent par une forte évolution du projet et le retrait du premier bailleur social impliqué, le PACT13.

► **Un montage en locatif social innovant**

Très militant, le collectif des Habelles refuse dès l'origine la spéculation immobilière sur le projet, et souhaite développer un montage en coopérative d'habitants à caractère social, initialement envisagé en autopromotion. Mais l'enjeu pour le groupe est d'abord de donner la possibilité aux gens du quartier de Saint-Mauront de participer sans que le niveau de revenu constitue une barrière. Le choix d'un habitat participatif en locatif social s'impose ainsi progressivement, impliquant de renoncer à l'autopromotion et de s'associer à un bailleur social.

Grâce au soutien de la Région PACA, qui s'implique dans le projet à partir de 2013, le PACT13 est mobilisé sur la base d'une convention rédigée par le groupe. Celle-ci prévoit une forte participation du collectif dans les prises de décisions. La "co-élaboration", la "co-conception" sont citées à de nombreuses reprises dans le document reflétant la volonté du groupe d'être associé un maximum aux prises de décisions techniques, programmatiques et financières. Il est en outre prévu que toute l'opération se fasse "à livre ouvert", le budget d'opération étant partagé avec les habitants qui doivent être consultés pour la validation du budget. Dans un bilan de projet rétrospectif rédigé par le PACT en 2015, la responsable innovation qui suit ce projet évoque : "*Certes, nous avons passé beaucoup de temps à faire de la pédagogie mais elle est interactive et sert les professionnels, qui de fait, n'envisageront plus la création de logement de manière exclusivement fonctionnelle. Il a été nécessaire de faire comprendre aux professionnels, tant du PACT que des instances réglementaires, que nous aurions à partager le pouvoir de décision, que la participation que chacun prône se situe exactement là, sur le partage, sur le fait de perdre et au final de transformer sa pratique professionnelle*".

Au niveau du montage, le collectif des habitants souhaite se porter directement acquéreur du terrain auprès de l'EPFR PACA. La promesse de vente est signée par deux membres du collectif début 2013. Ce terrain doit être mis à disposition du PACT13 sous forme d'un bail à construction. Après la livraison, il était prévu que le PACT13 établisse un contrat de location global à une future coopérative d'habitants à créer, qui devait se charger de sous-louer les logements aux habitants en obtenant un agrément d'intermédiation locative. Au terme du bail à construction, la coopérative d'habitants aurait ainsi pu devenir pleinement propriétaire de l'ensemble immobilier. Par ailleurs, le groupe souhaite conserver la maîtrise d'ouvrage en phase conception, le contrat avec l'architecte étant financé par l'association des habitants grâce à un cofinancement important de la Région PACA. Le permis de construire est ainsi déposé et obtenu au nom de l'association des habitants en 2014.

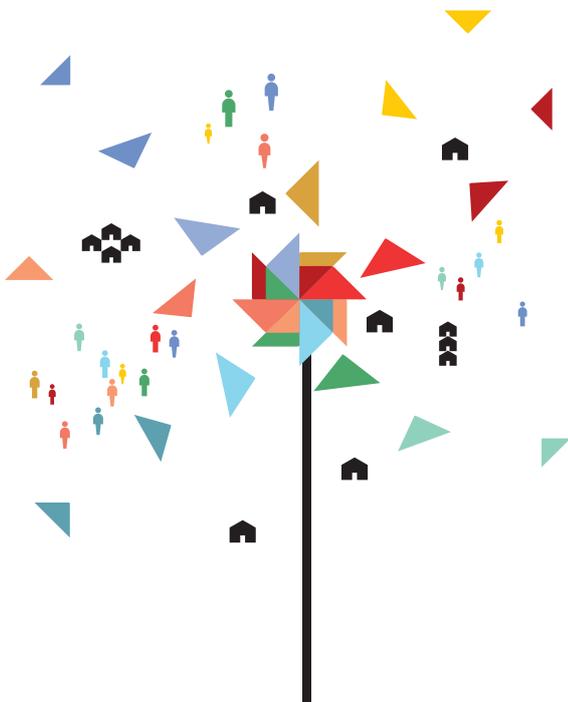
Mais en raison de l'incapacité financière des Habelles à acheter le terrain à l'EPFR PACA, les acteurs du projet projettent de faire évoluer le montage et prévoient que la promesse de vente sur le terrain soit transférée au PACT13. Par ailleurs, après une année d'exploration, l'hypothèse d'une coopérative d'habitants reprenant un bail de location global auprès du PACT13 pour ensuite sous-louer aux habitants est abandonnée au profit d'un montage locatif plus classique.

► **Des relations qui se tendent entre le groupe d'habitants et l'opérateur... et une crise de confiance qui amène à la rupture**

Au niveau de l'organisation le PACT13 n'a pas de chargé d'opération dédié mais plusieurs interlocuteurs (responsable innovation, architecte intégré, juriste, financier, directeur) ce qui rend difficile la mise en synthèse du projet, et, ajoutées à de fortes dissensions internes qui apparaissent au sein du collectif, nuit à la qualité des relations partenariales entre le groupe d'habitants et le PACT.

L'examen des éléments financiers génère de multiples questions à débattre avec le PACT. Ce dernier finit par vivre ces questionnements comme une intrusion et les discussions interminables minent la confiance entre les deux partenaires. Le principal point de désaccord entre le groupe et l'opérateur porte sur le financement des espaces partagés prévus dans le programme car le PACT souhaite en réduire la surface (27% de la surface totale) pour faciliter le financement du projet : il propose de remplacer certains espaces communs par 3 logements. Ces espaces partagés étant au cœur du projet d'habitat participatif, les Habeilles considèrent que la discussion sur les alternatives possibles et l'identification d'autres économies possibles dans le budget n'a pas suffisamment eu lieu. En septembre 2014, après deux ans de partenariat, les Habeilles n'acceptant pas le changement du programme de l'opération, le PACT13 se retire du projet, avant que le transfert de la promesse de vente sur le terrain ait eu lieu. Le groupe se retrouve sans bailleur social, mais titulaire d'une promesse de vente sur son terrain et d'un permis de construire obtenu.

Le projet sera relancé début 2016 grâce à un nouveau partenariat développé avec la Coopérative HLM Grand Delta Habitat, sur la base d'un montage en locatif social plus classique et avec une volonté de participation des habitants toujours aussi puissante.



Ce qu'il faut retenir

► **L'autopromotion permet une réelle possibilité d'expérimentation au niveau juridique.**

Néanmoins, les deux formes juridiques qui débouchent dans les cas étudiés par cette étude, la coopérative d'habitants avec un montage développé par Habicoop et l'autopromotion en SCCC ont déjà été expérimentées dans d'autres contextes et sont bien repérées par la Coordin'action. L'innovation juridique complète envisagée par le projet des Habelles, de surcroît développée sans AMO spécialisé, s'est, elle, révélée impossible à mettre en œuvre.

► **La performance peut réellement être au rendez-vous dans les projets en autopromotion,** avec comme à Chamarel un niveau de participation habitant très élevé et gratifiant, une qualité environnementale avérée et au final des coûts de sortie étonnamment compétitifs.

► Il faut cependant admettre que **le risque lié à cette innovation est aujourd'hui important pour ce mode opératoire**, impliquant des tâtonnements, parfois quelques crispations au sein du système d'acteurs et de manière générale des durées plus longues pour développer les projets.

► **Dans les 3 projets *bottom up* étudiés dans cette étude, le niveau de subventions (publiques et privées) est sensiblement plus élevé que pour des opérations normales.**

L'engagement des habitants, certaines spécificités des projets (innovation sociale, orientation senior, implication dans des quartiers difficiles...) justifient cette implication financière, même si des économies doivent être imaginées pour faciliter la reproductibilité de ces projets.

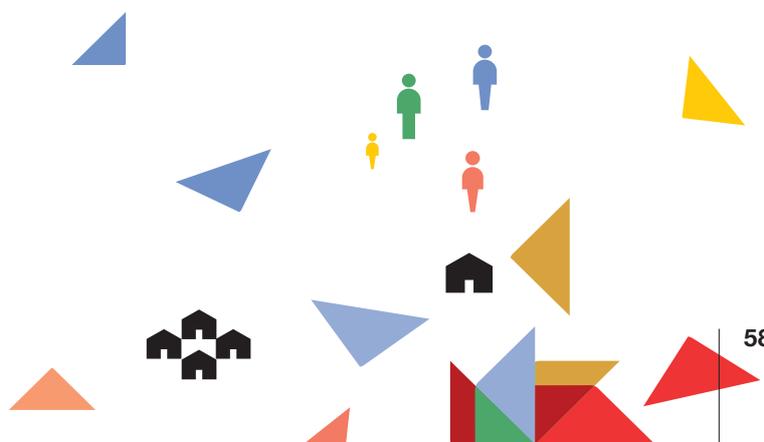
► Ce souci de reproductibilité et l'ambition d'apporter un réel progrès sociétal dans la manière de produire et vivre son habitat sont des motivations centrales pour tous les acteurs qui portent ces projets. **Ces motivations relèvent pleinement de la recherche d'utilité sociale, dont le sens peut être partagé avec tous les partenaires de ces projets**, ce qui explique le soutien parfois hors norme dont ils finissent par bénéficier.

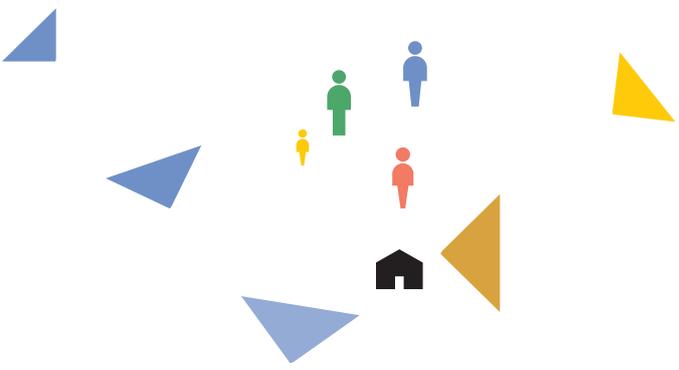
► Très clairement, le projet Chamarel, qui n'a pas hésité à se faire accompagner par deux AMO spécialisés, est celui qui sort dans les meilleures conditions. Les deux autres projets regrettent l'absence d'un accompagnateur, et **il faut encore rappeler que ce type de projet a tout à gagner à être accompagné par un AMO/AMU.**

► **Le seul projet en autopromotion visant l'accèsion sociale (Crêt de Roc) a pu largement bénéficier de toutes les aides prévues par l'ANRU : TVA à 5,5%, prime ANRU de 10 000€/logement, report du coût du foncier à 10 ans.** Il est cependant nécessaire d'**alléger les règles d'application de la TVA à 5,5% pour les accédants y ayant droit**, de manière à pouvoir en faire bénéficier la société d'attribution directement sans qu'il soit nécessaire aux habitants de se faire rembourser le différentiel de TVA après l'attribution des logements

III.3.

L'innovation dans
les projets en
partenariat avec un
organisme HLM





III.3.1.

Les différents montages et financements utilisés par les organismes HLM

► **PSLA et accession ANRU à 5,5%**

Coop Colette et la K-Bane, qui développent tous les deux un programme d'accèsion sociale avec un organisme HLM, ont recours à deux dispositifs : le PSLA (Prêt Social de Location Accession) et/ou accession ANRU, qui permettent tous deux de bénéficier d'une TVA à 5,5%.

Notons que le PSLA est un prêt accessible à tout opérateur même s'il ne dispose pas d'un agrément bailleur social, comme Coopimmo par exemple.

Si Coop Colette a monté toute son opération en PSLA, à la K-Bane, il a été laissé le choix aux habitants qui tous ont opté pour l'accèsion ANRU.

► **Le recours à une SCCV à Coop Colette**

À Vitry-sur-Seine, où l'objectif est de produire du PSLA, Coopimmo développe son opération avec une SCCV (Société Civile de Construction Vente). Signalons que Coopimmo utilise presque systématiquement ce montage même pour les opérations classiques. La SCCV est détenue à 100 % par Coopimmo et IDF Habitat, son bailleur d'adossment. Ce mode opératoire, qui n'est pas spécifique à l'habitat participatif, permet notamment d'isoler financièrement chaque opération.



► **La SCI-APP, pour une accession très progressive à la propriété au Kremlin-Bicêtre**

Le Kremlin-Bicêtre a souhaité expérimenter un nouveau dispositif d'accession à la propriété. Pour ce faire, CAHP-IDF s'est adjoint les compétences de la SCIC Faire Ville. Il s'agit de la SCIA-PP, société civile immobilière d'accession progressive à la propriété.

La SCI-APP a pour but de permettre à des ménages modestes locataires de leur logement d'en devenir progressivement propriétaires, selon leur capacité financière. Ce montage repose sur le principe suivant :

Il est créé une SCIAPP dont les associés sont l'organisme HLM, d'une part, qui apporte l'immeuble à la SCI, mobilise des prêts (PLUS ou PLAI) et assure la gérance, et les locataires qui détiennent à la création des parts représentant environ 2% de la valeur de leur logement. Les logements sont loués aux ménages personnes physiques selon le régime locatif HLM (PLUS ou PLAI). Les locataires achètent chaque mois à l'organisme HLM d'autres parts de la SCI via le règlement de leur redevance complémentaire à leur loyer.

Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement. L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la SCI-APP. La SCI-APP prend fin quand tous les logements ont été attribués aux associés personnes physiques ou quand ils sont tous redevenus locataires, en vertu d'une garantie de rachat et de relogement par l'organisme HLM : en cas de difficultés financières, le locataire associé peut revendre tout ou partie de ses parts à l'organisme HLM et il reste locataire de la SCI-APP.

À la K-Bane, la maîtrise d'ouvrage sur le projet de construction est portée par le groupe ARCADE, lequel revend 10 logements en VEFA à KB Habitat, Office missionné pour porter la SCIAPP. KB Habitat apportera dans un second temps les logements concernés à la SCI-APP, dont les habitants seront locataires et associés.

Ce montage présente le double avantage de pouvoir :

- intégrer un montage en locatif social PLUS et PLAI en zone ANRU sans avoir à demander de dérogation spéciale car il s'agit *in fine* d'un projet d'accession.
- d'éviter les commissions d'attribution de logement, passage délicat pour les projets d'habitat participatif dont les habitants sont impliqués très en amont de leur entrée dans les lieux.

► **Le locatif social en zone ANRU et la nécessaire demande de dérogation (les Habelles)**

Le seul projet intégralement développé en locatif social est celui des Habelles à Marseille, qui prévoit 8 PLAI et 4 PLUS. Ce programme correspond à la fois à la philosophie et aux revenus des habitants engagés dans le projet. Or depuis 2015, les orientations de l'ANRU en faveur de la mixité sociale ont changé et se traduisent par une impossibilité de réaliser des logements sociaux PLAI et PLUS en zone ANRU et QPV.

Le groupe des Habelles a développé un nouveau partenariat avec la Coopérative HLM Grand Delta Habitat qui accepte de reprendre l'opération à l'invitation de la ville de Marseille, mais le projet est rattrapé par ces nouvelles orientations de l'ANRU. Il faudra plus d'une année pour qu'une dérogation soit obtenue (mars 2019), suite à une intervention directe de la DHUP (Ministère du Logement).

Concernant les commissions d'attributions, point d'attention nécessaire pour les projets d'habitat participatif intégrant du logement social, celles-ci n'ont toujours pas eu lieu en juin 2020. Il est prévu des **négociations bilatérales au cas par cas avec les différents réservataires**, puis l'**organisation d'une CAL de pré-attribution** permettant de vérifier l'éligibilité des candidats présentés par le collectif d'habitants et de **formaliser un accord officieux** pour leur attribuer un logement lors de la CAL officielle (sous réserve d'une nouvelle vérification de leur éligibilité), laquelle ne peut intervenir que quelques mois avant l'emménagement.

III.3.2.

Quelles adaptations de la méthodologie des organismes HLM pour intégrer les habitants ?

Le chapitre 2.2 a présenté quels apprentissages et quelle organisation étaient nécessaires aux habitants pour prendre leur place dans un projet monté en partenariat avec un organisme HLM. Dans ce chapitre, **nous souhaitons renverser la perspective pour observer les implications méthodologiques de l'habitat participatif du point de vue des bailleurs sociaux**. En l'occurrence, ceux-ci peuvent avoir à se positionner par rapport aux deux types d'approche qui ont pu être observés :

Pour les projets initiés par les acteurs institutionnels, l'enjeu est d'abord et surtout de faire émerger une maîtrise d'usage, c'est-à-dire constituer très en amont un collectif d'habitants en suscitant une demande de participation, qu'il convient ensuite de structurer pour qu'elle s'exprime collectivement. Le groupe pourra alors participer à l'élaboration du programme de l'opération, portant notamment sur la typologie des logements à construire et sur la définition des espaces partagés, puis être associé au recrutement de l'architecte (au Kremlin-Bicêtre) et à la conception du bâtiment. Dans un second temps, les habitants sont accompagnés de manière à ce qu'ils puissent prendre en main la gestion, qui pour le seul projet achevé (Coop Colette) s'effectue à travers une copropriété, laquelle est gérée pour une première année d'apprentissage par CoopImmo avant d'être directement prise en main par les habitants. Ce travail est confié pour l'essentiel à un AMU, même si l'organisme HLM doit désigner en son sein un référent du projet qui participe à quelques réunions avec les habitants.

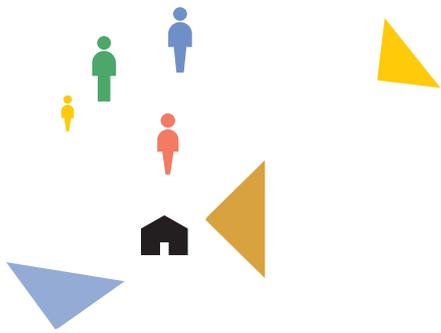
Marianne Picard, Directrice Générale de KB Habitat au Kremlin-Bicêtre, souligne à la fois l'intérêt et la difficulté de cette tâche : *"On essuie aussi les plâtres, on apprend tous en marchant et c'est là où ça peut être compliqué. Un des sujets les plus difficiles est aussi en interne aujourd'hui : faire comprendre que nos métiers se décalent. La difficulté est que l'habitat participatif est encore assez peu connu par le personnel et cela met du temps à s'intégrer. Mais c'est le rôle du logement social que d'inventer, de prendre des risques et d'être sur le temps long"*.

Pour les projets bottom up, en l'occurrence celui des Habeilles, la demande est plus forte puisque les habitants souhaitent à la fois être reconnus en tant que maîtrise d'usage et en tant que co-maîtrise d'ouvrage du projet, leur souhait de participation s'étendant à tous les aspects de l'opération, y compris financiers. La convention entre les Habeilles et Grand Delta Habitat précise les engagements :

Extrait de la convention entre le collectif des Habeilles et Grand Delta Habitat

- ▶ "4. Associer le collectif d'habitants à la conception participative avec la maîtrise d'œuvre sur les différentes phases (APS, APD, PRO), devant aboutir au DCE, en tenant compte des équilibres financiers de l'opération et dans un dialogue entre les objectifs du collectif et les préconisations du cahier des charges de Grand Delta Habitat."
- ▶ "7. Dans une démarche d'intelligence collective au service d'un projet d'innovation sociale explorant la possibilité d'un vrai partenariat entre organisme HLM et futurs habitants, et dans le respect des équilibres financiers de l'opération, associer le collectif d'habitants à l'élaboration des plans de financement de l'opération incluant le bilan d'exploitation, les montants prévisionnels des loyers et les prévisions de charges récupérables."





Dans cette configuration, l'organisme HLM doit aider à la structuration d'une maîtrise d'usage et reconnaître les habitants dans leur rôle de co-concepteur du projet – comme dans les projets *top down* –, mais il doit également s'attacher rapidement à co-construire un cadre avec les habitants permettant de clarifier les rôles et responsabilités de chacun, ceci afin d'innover tout en assurant la sortie de l'opération. Ce type d'exploration, sans doute très fructueuse si elle est menée en bonne intelligence – notamment au regard des potentialités de nouvelles ressources qui resteraient inaccessibles pour une opération plus classique –, comporte également des risques, comme cela a été évoqué à travers la relation avortée entre le collectif des Habeilles et le PACT13 ([chapitre 2.1.3](#) et [chapitre 3.2.3](#)), relation qui est également passée par des phases assez tendues avec le nouveau maître d'ouvrage GDH.

Listons ici quelques sources d'incompréhensions :

- ▶ L'absence de document cadre implique un flou, où toutes les attentes sont permises et toutes les frustrations sont promises.
- ▶ Les habitants et les représentants des organismes HLM n'attachent souvent pas la même importance aux engagements oraux et écrits : alors que les professionnels du logement social baignent dans une culture, des usages et un système de contrainte qui reprennent rapidement la force de l'habitude, parfois dans l'oubli de ce qui a pu être évoqué par un collègue lors d'une réunion de travail, les habitants arrivent neufs et en position de faiblesse dans un univers qu'ils comprennent mal, où toute expression favorable à leur implication venant de leur principal partenaire est prise très au sérieux, à fortiori si elle est écrite. **Il convient donc de conserver une certaine prudence** dans la phase initiale de séduction... tout en restant ouvert à l'innovation sans quoi le partenariat n'aurait pas lieu d'être.
- ▶ Les enjeux financiers cristallisent l'essentiel des sources potentielles de discordance entre habitants et organisme HLM, tant celui qui maîtrise les finances maîtrise le projet. Or les outils développés par les organismes HLM sont complexes, contraints et permettent difficilement d'innover, l'équation se réduisant généralement à construire un équilibre sur des économies de coûts qui se traduisent immédiatement en termes de prix de vente (s'il y a de l'accession), de surface ou de qualité d'une part, ou sur de nouvelles subventions à obtenir d'autre part. À condition de sortir des routines, le partage des réflexions avec un groupe formé et impliqué pourrait sans doute permettre d'appréhender plus finement et d'optimiser l'économie de ce type de projet. La méfiance des organismes HLM à fonctionner à livre ouvert avec les habitants, si elle est justifiée quant au temps qu'il conviendra de passer avec eux pour en expliquer les subtilités, est en revanche parfois excessive si la crainte est de ne pas tenir l'équilibre financier du projet dont les habitants comprennent très rapidement l'enjeu.

Dans cette configuration qui oscille entre plaisir d'aventures partagées si le sens du projet est porté ensemble et risque de conflit si les arbitrages économiques virent aux enjeux de pouvoir, la valeur ajoutée d'un accompagnateur jouant à la fois le rôle d'AMU auprès du groupe et d'AMO auprès du bailleur est réelle, celui-ci devant centrer son effort sur la qualité des relations partenariales et la construction d'une méthode et de règles communes pour éviter aux protagonistes de tomber dans un rapport de force, inhibiteur d'intelligence et inévitablement dommageable au projet.

Ce qu'il faut retenir

► **La mobilisation des dispositifs classiques d'accession sociale, PSLA et accession ANRU, ne pose pas de problème particulier dans les projets d'habitat participatif.**

► Depuis les instructions générales de programmation d'utilisation des crédits de l'État pour le logement social de 2015, **il est en revanche difficile de produire de l'habitat participatif en logement social en zone ANRU ou QPV**, alors que celui-ci **est indispensable pour créer de la mixité au sein des projets** et que l'intégration des populations les moins aisées des quartiers populaires peut permettre d'**avancer sur le chemin d'un droit à l'habitat participatif pour tous**. On notera que le projet Chamarel a échappé à cette difficulté car les coopératives d'habitants sont montées en PLS, qui ne sont pas soumises à cette restriction.

► Pour pallier cette difficulté, **les organismes HLM peuvent innover juridiquement et financièrement en créant une SCI-APP**, qui permet une accession progressive (et réversible) à la propriété sur la base d'un montage en locatif social (PLUS et PLAI) accolé à l'achat de parts sociales pouvant s'étaler sur 40 ans. **Ce dispositif, considéré comme de l'accession, n'est pas soumis à l'obligation des commissions d'attribution (Cal) mais à un passage en pré-Cal et permet de proposer des solutions financièrement accessibles à des ménages modestes** ne disposant pas d'apport personnel et non éligibles à un emprunt bancaire.

► **Construire une relation partenariale sur une opération de logements sociaux entre habitants et organismes HLM ne va pas de soi** et implique un changement des habitudes dans la méthodologie de travail. L'une des difficultés vient de ce que le "partenaire habitant" se construit tout au long du projet : si au démarrage, l'enjeu est de rassembler des candidats et de les organiser en collectif acceptant de jouer le jeu de la participation, dès que celui-ci prend confiance en lui, **ses aspirations vont souvent au-delà des attentes et la maîtrise d'usage peut souhaiter évoluer en co-maîtrise d'ouvrage**, pesant également sur les décisions structurant l'économie du projet. Ce cas de figure est particulièrement vrai dans les projets *bottom up*, initiés par les habitants.

► **Tous les projets font ainsi apparaître la nécessité de recourir à une AMU (assistance à maîtrise d'usage) pour accompagner le groupe** dans son apprentissage du projet et permettre une participation efficace des habitants d'une part, **mais aussi à une AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) pour accompagner l'organisme HLM** dans ses souhaits d'innovation et sa relation partenariale avec le groupe d'autre part.

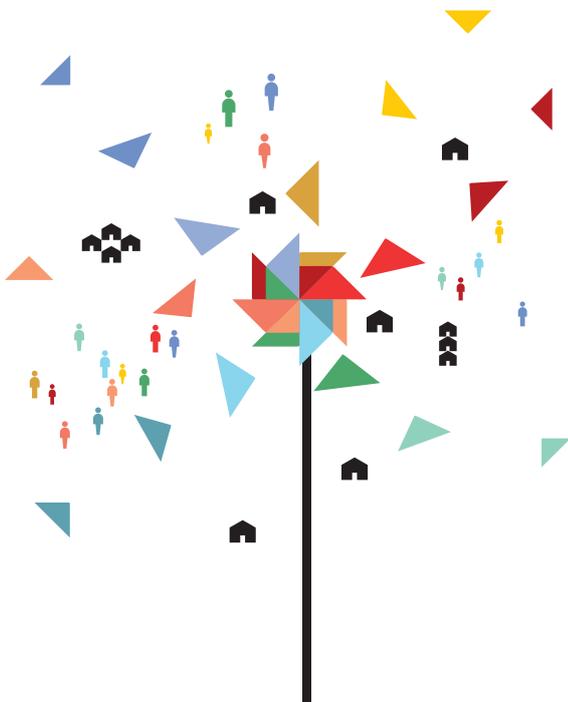
IV

L'habitat participatif dans son quartier

Quelle perméabilité des logiques participatives ?

S'il n'est pas difficile de se convaincre que l'aventure engagée par les habitants et leurs partenaires opérationnels vaut la peine d'être vécue, il reste à se demander si ce type de démarches peut avoir un impact à l'échelle des politiques publiques, c'est-à-dire si le fait d'encourager l'implantation de projets d'habitats participatifs au sein des quartiers QPV peut avoir des effets sur leur mixité et la qualité du vivre ensemble, sur l'image générale de ces quartiers à l'extérieur, voire si ces projets sont susceptibles d'enclencher des dynamiques pouvant influencer leur évolution vers un urbanisme plus apaisé.

Et en premier lieu, on peut s'interroger sur une idée reçue, à savoir que ces projets essentiellement portés par des personnes issues des classes moyennes culturelles auraient dans les quartiers populaires une propension à se refermer sur eux-mêmes, étant entendu que pour imaginer un impact sur leur voisinage qui soit autre chose qu'une statistique, il paraît tout de même préférable que ces projets restent ouverts sur leur environnement.

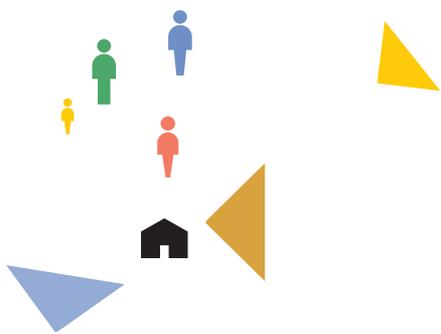


IV.1.

Un volontarisme des habitants pour créer du lien avec le quartier

Tous les groupes suffisamment avancés dans leur constitution sans exception ont mis en place des actions en direction des habitants de leur environnement proche. En premier lieu, et cela concerne naturellement surtout les projets *bottom up* qui font directement leur affaire de la constitution du groupe, ils cherchent à recruter des habitants au sein du quartier. Mais ces efforts ne s'arrêtent pas là et la plupart des groupes vont plus loin en participant également activement à la vie locale.





IV.1.1 Recruter des habitants du quartier

Les Castors du Crêt de Roc et le projet des **Habeilles** présentent les deux configurations les plus intéressantes au regard de cette problématique.

Au moment de l'émergence du projet, le quartier du **Crêt de Roc** est en fort délabrement, composé essentiellement d'habitations populaires avec la présence de plusieurs hangars ou ateliers professionnels, le tout en mauvais état. Son image est très négative, "*proche de l'image du Bronx ou de Chicago*", aux dires de R., habitant et militant associatif du quartier.

La contrepartie de cet état de désaffection est le développement d'un système d'entraide qui se manifeste sous la forme de groupes, associations, initiatives en tout genre. Le quartier est ainsi traversé par un fort mouvement de réinvestissement associatif, notamment par l'AFP (Association Familiale Protestante), lequel se caractérise par la création d'une AMAP en 2005, le développement d'espaces partagés et la création de l'association Rue du Développement Durable (RDD) qui crée le lieu "Au Pied des marches", espace de bureaux partagés pour des structures de l'ESS qui fait aussi office de réfectoire et de lieu de rencontres sur le quartier.

FLB, architecte urbaniste en chef de la ZAC Desjoyaux et porteur de l'initiative est aussi un habitant du quartier. Il passe par cette AMAP pour constituer le groupe, et en quelques semaines, plus d'une dizaine de familles dont 3 originaires du quartier se rassemblent sur la base d'un terrain qu'il a identifié. Le groupe organise plusieurs réunions publiques qui ont lieu "Au Pied des marches".

Ce collectif d'habitants, dont les valeurs s'inscrivent dans la logique de la Transition, marque le retour de classes moyennes diplômées qui apportent une réelle mixité sociale au quartier. Projet d'accession à la propriété, il n'a cependant pas d'ambition de mixité en interne.

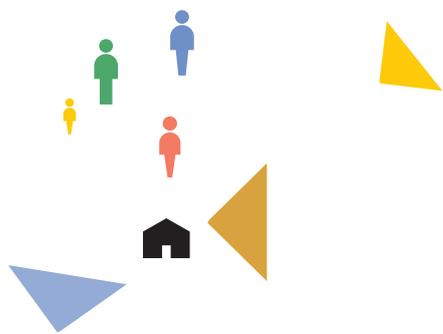
À Marseille, il a déjà été vu comment **le projet des Habeilles** a également été initié par des classes moyennes militantes qui se sont retrouvées au sein de l'association Habitat Groupé Marseille en 2008. Aucun membre du groupe initial ne réside dans le quartier de Saint-Mauront mais beaucoup sont engagés dans des réseaux associatifs du 3^{ème} arrondissement. Les motivations du collectif, en phase avec certaines problématiques très marseillaises, s'inscrivent cette fois dans la question du droit à un logement décent pour tous et le rejet de la spéculation. Cette orientation se retrouve dans le souhait très affirmé de s'ouvrir au quartier. Mais malgré plusieurs permanences et activités, les habitants de Saint-Mauront marquent un intérêt poli mais semble-t-il assez limité au projet. À partir de 2013 et jusqu'en 2019, une nouvelle recrue, à la fois diplômé, originaire de la migration et acteur associatif investi, va tenir des permanences chaque semaine à la Maison Pour Tous dans le quartier de Saint-Mauront, ce qui permet de rééquilibrer le collectif en intégrant de futurs habitants au profil beaucoup plus populaire.

Au final, le groupe a une mixité interne sociale et culturelle très forte (5 habitants sur 10 sont originaires du quartier) et rassemble 6 origines différentes.

Le projet de Chamarel a eu également une démarche volontariste pour s'ouvrir aux habitants du quartier dont le groupe fondateur n'est pas issu. Il a en effet organisé plusieurs réunions publiques à Vaulx, avec au final une seule des habitantes recrutée par cette voie. Les autres sont issus de l'entourage de Chamarel. Comme pour le Crêt de Roc, la mixité apportée par ce groupe est donc à appréhender d'avantage à l'échelle du quartier qu'au regard de sa composition interne.

Ce qu'il faut retenir

- ▶ Les habitants qui s'engagent le plus naturellement dans ce type de démarche sont issues des classes moyennes culturelles, et de ce fait **l'habitat participatif amène systématiquement de la mixité "par le haut" à l'échelle du quartier.**
- ▶ **Tous les groupes ont une démarche d'ouverture pour permettre à des habitants du quartier de les rejoindre,** avec cependant **des résultats au regard de la mixité interne inégaux.**
- ▶ En revanche, **cette ouverture vers des catégories sociales plus populaires ne va pas de soi pour les habitants du quartier,** qui ne se précipitent pas vers les démarches participatives. On peut chercher une piste d'explication dans des coûts d'accession qui restent élevés mais aussi dans des modalités d'intégration au groupe assez longues (plus de 6 mois à Chamarel) ayant pour objectif de sélectionner des personnes avec un niveau d'implication élevé sur la longue durée, ce qui peut paraître très sélectif pour des habitants au capital culturel plus faible.
- ▶ Le projet des Habelles fait un peu exception par son orientation spécifique mais aussi parce qu'il propose du logement social dans un contexte où le mal logement est un réel problème. **La conséquence est un fonctionnement du groupe à deux vitesses,** assumé par le collectif, et qui ne présume aucunement de son fonctionnement futur en mode habitation.



IV.1.2.

Mener des actions collectives en direction du quartier

Dans ce domaine encore, il n'est pas surprenant de constater que les trois groupes les plus volontaristes sont ceux qui ont été initiés par les habitants, lesquels déploient une réelle énergie citoyenne pour s'investir dans leur quartier.

► **Au Crêt de Roc**, un collectif constitué sur le quartier autour de la problématique des "espaces publics délaissés" met en place plusieurs initiatives de "jardins partagés éphémères", qui permettent de nettoyer et d'aménager plusieurs friches avec la participation active des habitants du quartier. Une fois en place, ces jardins sont utilisés comme outils pédagogiques par les écoles et le collège du quartier. L'un de ces jardins, "le Jardin de la Libellule" est créé sur une partie de la parcelle des "Castors du Crêt de Roc", et y restera 2 ans, jusqu'au démarrage du chantier.

Cependant, l'emménagement en 2015 suscite chez les habitants du quartier des réactions pas toujours très amicales face à un projet décalé, atypique, en bois... Le projet fait luxueux, les intérieurs se voyant le soir à travers les lumières, le tout en peu en contradiction avec la sobriété ou la vieillesse des habitations voisines existantes. Afin de pallier ces tensions, le groupe organise en juin 2016 un temps fort avec les voisins de la rue qui peuvent ainsi visiter et voir les locaux communs.

La première année est un peu difficile dans l'espace public, les dealers voulant garder leur territoire. Quelques dégradations ont lieu. Des aménagements adaptés doivent être réalisés, notamment au niveau de la sécurité de l'immeuble : l'ensemble du site est fermé sur la rue, le portail sur rue est équipé d'un interphone. Cette période peut être perçue comme une lutte de pouvoir entre les réseaux du quartier et les nouvelles familles installées. Les treize logements du groupe s'avèrent insuffisants dans cette confrontation mais la livraison de 27 nouveaux logements à proximité marquera une bascule qui permet d'atteindre une masse critique, et de voir le quartier s'apaiser.

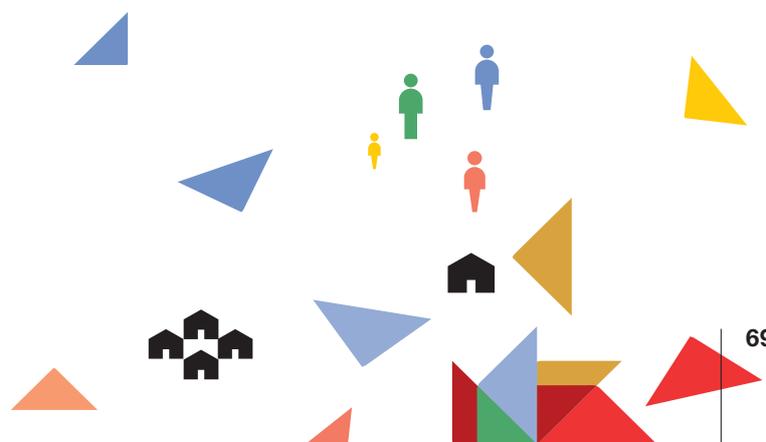


► **Pour Chamarel**, la localisation dans un QPV a été un hasard, au moins pour le groupe. Comme pour tout quartier "périphérique", l'animation de la vie sociale de quartier reste assez peu investie, les préoccupations des habitants relevant plutôt de la gestion du quotidien, centrée sur des micro-problématiques de proximité qui font l'essentiel des réunions du conseil de quartier. Les habitants de Chamarel ont souhaité ainsi contribuer à la création d'un projet de jardin partagé sur une friche proche de leur immeuble mais à ce jour la mobilisation d'autres habitants est restée insuffisante pour passer au concret. Chamarel a également participé à la fête du quartier et certains habitants s'impliquent à titre individuel dans la MJC, l'AMAP ou le Cinéma de quartier. Les enfants du groupe ont intégré les écoles du quartier. Les relations sont celles d'un bon voisinage. Pour autant, il n'y a pas de demandes d'occupation de la salle commune par les voisins

En fait, composé pour une grande part d'enseignants retraités, le collectif a surtout concentré ses efforts sur des projets partenariaux menés avec des structures éducatives. Si les contacts avec les adultes du quartier ont été assez peu nombreux, les habitants pensent que la connaissance de leur projet s'est faite surtout par le biais des enfants.



► **Le collectif des Habelles** n'est pas encore installé dans ses futurs logements, mais il est prévu dans le programme une salle en rez-de-chaussée qui sera louée à l'association des habitants, permettant une ouverture d'activités vers le quartier, même si le projet d'occupation concret reste encore à préciser. Par ailleurs, le groupe s'inscrit dans le réseau des acteurs du quartier de Saint-Mauront et s'implique localement (cours de théâtre, interventions de théâtre forum, cours de couture). Il participe chaque année à la fête des associations de Bellevue/Saint-Mauront, ainsi qu'à plusieurs activités socioculturelles organisées par différents acteurs du quartier. Le collectif est présent au Comité de Gestion organisé par le CUCS et composé de tous les acteurs socioculturels engagés dans le quartier.



► **Au Kremlin-Bicêtre**, et malgré une logique de constitution *top down*, les habitants de la **K-Bane** n'attendent pas non plus leur emménagement pour s'investir dès 2017 dans la création d'une AMAP, laquelle ouvre au printemps 2018 avec l'appui d'autres acteurs associatifs locaux : en attendant la livraison du bâtiment, un local a été mis à la disposition de l'AMAP permettant à celle-ci de fonctionner sans attendre, un peu à l'extérieur du quartier. Il conviendra de voir si celle-ci intègre *in fine* le local partagé du projet, c'est-à-dire le quartier prioritaire. Mme Picard, Directrice Générale de KB Habitat précise cependant que tout ne pourra pas reposer exclusivement sur les habitants qui devront être accompagnés : *"Le foncier est enclavé. Pour faire le lien avec l'ANRU, il y a nécessité à travailler avec le quartier ANRU, sinon on ne fait qu'utiliser ce périmètre, notamment le taux de TVA. Les expériences rapportées par les acteurs de l'habitat participatif sont positives, indiquant une valorisation des quartiers ANRU avec l'habitat participatif. Il nous faut créer des modalités d'animation avec le quartier. Spontanément, les habitants du PRIR n'iront pas forcément à l'AMAP. Il faudra travailler sur ce lien social en étant accompagné des acteurs sociaux. Car les futurs voisins, ce n'est pas leur métier d'être animateur de quartier"*.

Mais sans être animateur, les habitants se sont investis en juin 2018 aux Estivales du Kremlin-Bicêtre, un événement festif de lancement des congés d'été, où ils ont eu à cœur de présenter leur projet publiquement aux Kremlinois, et plus largement de les informer sur l'habitat participatif.

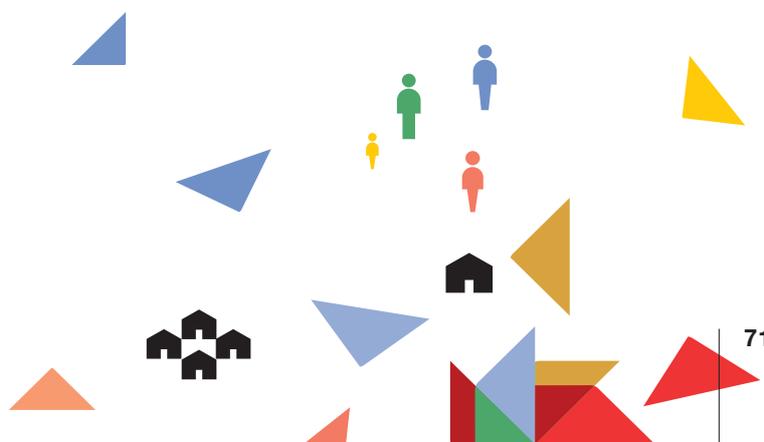
Ce qu'il faut retenir

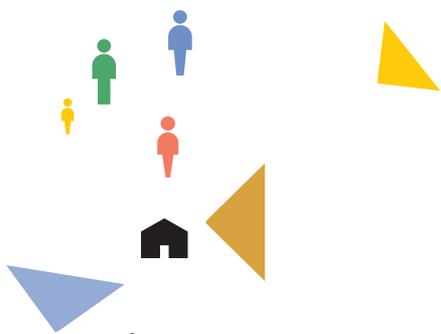
- La volonté d'implication des groupes d'habitat participatif est sans équivoque, et prend des formes variées selon la personnalité et l'histoire du collectif. S'il y a une idée fautive à laquelle il faut définitivement tordre le cou, c'est bien que ce type de projet serait autocentré et privilégierait un entre-soi sans volonté de liens avec l'extérieur. Bien au contraire, on sent qu'**avant même leur installation, les futurs habitants recherchent activement une implication dans la vie de leur quartier et s'engagent dans l'animation de sa vie collective** : tout se passe comme si la mise en œuvre d'une citoyenneté collective pour créer son propre logement permettait de développer par la même occasion ses autres engagements citoyens.
- **Cette recherche d'implication intervient dans des contextes souvent difficiles, où il n'est pas toujours évident de construire du lien avec des milieux sociaux très fragmentés.** Il faudra bien entendu mesurer les impacts de cette implication sur la durée. Mais sans faire preuve d'un idéalisme béat, gageons que ces énergies citoyennes engagées à l'horizontale (par des habitants pour des habitants) n'auront pas moins de répercussions positives pour le quartier que les projets sociaux plus verticaux et parfois déconsidérés engagés par les institutions.

IV.2.

Une image positive sur le quartier et des effets d'entraînement

Seuls 3 projets sont aujourd'hui aboutis, à Saint-Etienne, Vaulx-en-Velin et Vitry-sur-Seine. Tous bénéficient d'une image positive dans leur quartier et auprès des acteurs institutionnels qui ont approché cette démarche.





- ▶ **À Saint Etienne**, selon R., habitant et militant du quartier, les voisins reconnaissent que ce projet est valorisant pour le Crêt de Roc. La Coopérative, avec ses treize logements, a véhiculé une image emblématique bien plus importante que la centaine de logements réhabilités sur le même périmètre. La réussite de ce projet, qui est la première opération à sortir dans un contexte de crise où de nombreuses opérations immobilières ont été annulées suite à l'effondrement durable des prix immobiliers, a permis aux constructeurs plus classiques de revenir progressivement et a eu un effet très positif sur les interlocuteurs institutionnels.

Ainsi :

- ▶ La position des salariés de l'ANRU a évolué au fil du projet. Réticents au début, ils sont devenus favorables au fil du temps, au point de demander conseil au groupe sur un projet similaire.
 - ▶ Du côté des interlocuteurs du service urbanisme de la ville, leur réceptivité s'est améliorée au fil de la concrétisation du projet. Le dernier interlocuteur de la ville a d'ailleurs sollicité les cogérants de la coopérative en tant que conseil pour réitérer ce genre d'opération sur un autre quartier de la ville, sur un terrain délaissé par les promoteurs.
 - ▶ Du côté de l'aménageur (SEDL), le constat est fait que faire rentrer ce projet dans le cadre financier et juridique a été complexe, l'aménageur devant se montrer beaucoup plus souple avec une maîtrise d'ouvrage aussi atypique, tout en cherchant à être plus précis sur le sujet du montage coopératif. Néanmoins, il est envisagé une nouvelle opération sur le terrain d'à côté en tirant les enseignements de celle-ci.
 - ▶ En 2016, des appels d'offres publics pour des habitats participatifs sont en cours de préparation sur Saint-Etienne, procédure qui n'existait pas lors du lancement de ce projet en 2008.
-
- ▶ **À Vaulx-en-Velin**, le quartier des Barges est divisé entre une partie concentrant le locatif social et une autre plus résidentielle composée de maisons individuelles et ayant fait l'objet de projets d'accession sociale. Le projet **Chamarel** est localisé entre les deux. L'animateur de l'association Valdocco, LM, qui appuie la mise en place de jardins partagés, indique que le projet est logiquement perçu plus du côté des propriétaires, sans doute parce que les coopérateurs ont un pouvoir de décision à la fois opérationnel et financier que les locataires n'ont pas. Le noyau d'origine du groupe avait soit travaillé soit vécu à Vaulx-en-Velin depuis longtemps, ce qui facilite les rapports sociaux avec le voisinage et atténue les épiphénomènes d'incivilités urbaines dont le quartier n'est pas exempt. Pour la commune, c'est une réalisation novatrice qui a mobilisé plus de 500 visiteurs (2018) depuis l'installation des coopérateurs, majoritairement extérieurs à la commune, et qui lui permet d'être plus souvent citée positivement par les médias. Le projet est postérieur à la convention ANRU 1 et n'y apparaît donc pas. Mais actuellement, la conception de la future convention ANRU 2, centrée sur la rénovation du "Grand Mas", pourrait laisser une place à du logement participatif, éventuellement coopératif.
-
- ▶ **À Vitry**, "ce n'est pas uniquement le projet **Coop Colette** qui a changé l'image du quartier, mais toute l'opération ANRU. C'est le jour et la nuit ! Bien sûr Coop Colette y est pour quelque chose, notamment en termes de mixité. De plus, le projet a fait parler de lui, il y a eu des articles dans la presse. Les habitants qui sont restés dans le projet ont aujourd'hui un sentiment de fierté" affirme M. Ermissé, élu à la Ville. Rappelons que le groupe ne comprend que 6 logements sur un programme de 26 mais qu'il a noué d'excellentes relations avec ses voisins, à qui il a été décidé d'ouvrir les parties communes. En phase habitation, la participation des habitants se vit désormais à l'échelle de tout l'immeuble. Même le projet d'habitat participatif initié à **Châteauroux**, qui semble pourtant mal engagé dans le quartier Saint-Jean – Saint-Jacques, s'inscrit dans la durée pour les acteurs institutionnels, puisque ce mode de faire est au cœur de la nouvelle programmation PNRU 2 et que le projet y est reconduit sur un nouveau terrain qui reste à identifier.

IV.3.

Quel impact à moyen terme des démarches d'habitat participatif en quartier politique de la ville ?

Le recul manque encore pour mesurer réellement l'impact global de ces démarches initiées à l'échelle d'un seul bâtiment sur tout un morceau de ville. Par ailleurs, les contextes locaux jouent sans doute beaucoup en apportant leurs lots de dynamiques spécifiques – positives ou négatives – qui interfèrent avec l'évolution d'un quartier, et une vraie mesure d'impact dépasse les possibilités de cette étude.

Au moment où elle s'achève, il est néanmoins possible de rapporter les dynamiques positives au sein desquelles s'insère le projet le plus ancien de notre corpus, à savoir celui des Castors du Crêt de Roc, particulièrement dégradé au moment où commence toute cette histoire en 2006.

Un peu plus de 12 ans après le lancement de l'idée, la "labellisation en éco-quartier" de Desjoyaux en est à l'étape 2. La Ville vient de postuler à l'étape 3 sur un total de 4. Le fait d'avoir un programme en participatif et qui va vers le passif, sans être labellisé pour des questions de coûts d'opération, sert bien entendu cette démarche d'éco-quartier.

Sur le quartier, le collectif militant qui s'était mobilisé sur les espaces publics propose à l'EPA (Établissement Public d'Aménagement de Saint-Étienne) un projet d'appropriation des espaces publics par les habitants, sur la base des expériences accumulées depuis 2011. Une première intervention est mise en place en 2015 dans une petite rue très dégradée du quartier, le "Passage Jean de la Fontaine". Ainsi, ces créations de jardins partagés initiées par les associations locales et non programmées par les urbanistes a eu un effet extrêmement positif sur le quartier et a pu être pérennisé et acté. Des jardins partagés sont désormais prévus dans l'aménagement du quartier pour permettre aux habitants de prendre possession pacifiquement du territoire.

Pour les habitants du quartier, quand bien même celui-ci n'obtiendrait pas le label officiel, il s'agit bel et bien d'un "éco-quartier" dont ils revendiquent le statut et dont ils sont très fiers.



Conclusion

1. L'habitat participatif peut-il devenir un outil de politique publique dans les QPV ?

L'habitat participatif au service de quels enjeux ?

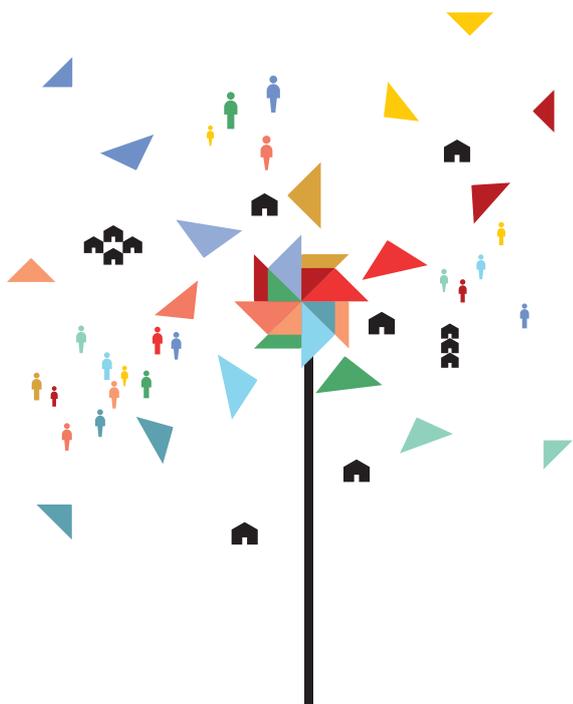
Les 6 monographies présentées dans cette étude permettent de confirmer que l'habitat participatif peut répondre à de nombreux enjeux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

1.1 Apporter de la mixité dans les quartiers et à l'échelle du bâtiment

Mis à part à Châteauroux qui n'est pas encore parvenu à constituer de groupe, les 5 autres projets sont constitués pour une bonne part par des classes moyennes culturelles, apportant de ce fait de la mixité par le haut dans des quartiers parfois très déshérités comme au Crêt de Roc à Saint-Etienne ou à Saint-Mauront à Marseille.

Dès lors que les logements sont financièrement accessibles à des ménages plus modestes, on constate également que la mixité sociale se fait à l'échelle du bâtiment, comme au Kremlin-Bicêtre, où l'intégration d'une SCI-APP permet à des ménages modestes de s'engager dans une accession progressive à la propriété sans avoir à fournir d'apport et avec un loyer à peine supérieur à celui du locatif social (PLUS et PLAI), ou encore à Marseille où le projet des Habelles monté en partenariat avec la coopérative HLM Grand Delta Habitat prévoit 12 logements en locatif social (8 PLAI et 4 PLUS).

Ce projet, dont l'orientation est d'ailleurs la plus sociale de notre échantillon, rassemble 6 origines différentes, attestant de ce que la mixité sociale peut aussi se doubler d'une mixité culturelle si elle est recherchée par les habitants. Cela confirme la possibilité d'ouvrir l'habitat participatif à des populations dont on pourrait *a priori* penser qu'elles en sont assez loin mais qui dans les faits, à condition d'être accueillies, peuvent s'y engager avec engouement.



1.2 Favoriser le vivre ensemble à l'échelle de l'immeuble et à l'échelle du quartier

Les projets d'habitat participatif, en QPV comme ailleurs, sont porteurs d'une véritable idéologie du vivre ensemble, qui est théorisée et conçue comme l'une des raisons d'être du projet avant d'être effectivement vécue. Les méfiances légitimes de personnes qui se rencontrent parfois pour la première fois sont ainsi rapidement dépassées et les nombreux apprentissages en termes de gouvernance, qui se font parfois au prix de quelques conflits, génèrent de réelles compétences pour gérer le fonctionnement de ces collectifs et leurs diverses personnalités. C'est très généralement un sentiment de confiance et d'affection qui se tisse dans tous les groupes entre les habitants : *"on a créé une petite famille, on s'est attaché les uns aux autres"* raconte ainsi cette habitante du Kremlin-Bicêtre, tandis qu'un autre affirme *"Je suis bien avec ce groupe alors que c'est des gens à qui je n'aurais jamais adressé la parole en dehors de ce projet"*. *"Ma fille me dit 'on va pouvoir faire la fête des voisins.' C'est un nouveau départ."* assure également une habitante de Coop Colette à Vitry-sur-Seine.

Ce souhait de "faire société" s'étend à l'environnement de l'habitat participatif, comme à Saint-Etienne où le collectif s'implique activement dans la mise en place de jardins partagés à l'échelle du quartier, au Kremlin-Bicêtre où avant même d'habiter ensemble les habitants créent une nouvelle AMAP, à Vaux-en-Velin, dont les coopérateurs ont impliqué les écoles du quartier dans le suivi de leur chantier paille et dont les implications individuelles vont du cinéma de quartier à la MJC, ou encore à Marseille, où les futurs habitants sont déjà fortement impliqués dans la vie locale de Saint-Mauront, participant au comité de quartier, proposant cours de théâtre et cours de couture et ayant d'ores-et-déjà prévu un local en rez-de-chaussée pour accueillir des activités associatives en lien avec le quartier.

Si on a encore peu de retours d'expériences sur la façon dont cette volonté d'ouverture est accueillie par le quartier en raison de la jeunesse des projets (emménagements entre 2016 et 2017 pour les 3 projets déjà aboutis), et si ces nouveaux projets arrivent dans un contexte de rénovation urbaine qui impacte également le contexte d'implantation, on relèvera quand même l'évolution très positive générée par les Castors de Crêt de Roc à Saint Etienne, qui après une lutte de pouvoir – gagnée – avec les dealers du quartier, contribuent très fortement à voir celui-ci s'apaiser dès lors qu'une nouvelle opération neuve leur permet d'atteindre une masse critique.

1.3 Construire une image positive pour le quartier et susciter des effets d'entraînement

Cela faisait partie de nos interrogations initiales : dans quelle mesure ce type de projet peut impacter positivement l'image de quartiers souvent repoussoirs ? L'évaluation de cet impact ne peut aller encore au-delà des ressentis un peu impressionnistes des habitants ou de leurs voisins immédiats, témoignant de la fierté de ceux qui en font partie et des regrets de ceux qui, s'ils avaient su, auraient bien voulu en faire partie. Ainsi, selon une future habitante de La K-Bane, *"le projet est connu sur le quartier et la ville. Au marché, des voisins me disent regretter leur choix de ne pas avoir rejoint le projet. Le fait de pouvoir devenir propriétaire sans apport intéresse beaucoup. L'aspect participatif, la gestion des espaces communs aussi"*. À Coop Colette, les habitants des 6 logements développés en participatifs sont suffisamment satisfaits de leur expérience pour s'ouvrir aux vingt voisins de leur immeuble avec qui ils partageront l'utilisation et la gestion de leurs espaces communs. Au Crêt de Roc, le projet s'inscrit et contribue fortement au mouvement de la Transition qui transforme le quartier jusqu'à lui permettre d'obtenir le difficile label d'éco-quartier.

Et sur la moitié de notre échantillon, à Saint-Etienne, Vaux-en-Velin et Châteauroux, il est d'ores-et-déjà prévu que cette première expérience soit suivie par d'autres projets d'habitat participatif.

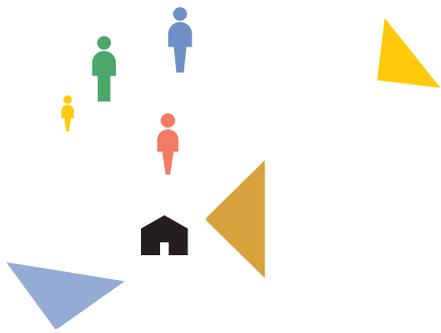


1.4. Améliorer la qualité constructive et... l'efficacité économique en autopromotion

Tous les projets intègrent une prise en compte de l'environnement et un objectif de performance énergétique. Si les deux projets en autopromotion vont sans doute le plus loin dans la recherche d'une haute qualité de construction, avec deux bâtiments réalisés intégralement en ossature bois pour des performances atteignant quasiment le passif, les trois autres projets réalisés ou en phase d'étude intègrent également cette préoccupation et visent également des niveaux de performance certainement supérieurs à la moyenne des opérations immobilières réalisées en QPV.

	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	COÛT DES PROJETS
Les Castors du Crêt de Roc	++++	Prix de revient (hors sub) : 2350€ HT/m ² SDP
Saint-Etienne	Immeuble presque passif réalisé à 95% en bois	Prix final TTC espaces partagés inclus (avec sub) : 2885€ TTC/m ² SHAB espaces communs inclus
Autopromotion	Cuve de récupération des eaux de pluie Pas de labellisation pour économie	
Chamarel	++++	Prix de revient (hors sub) : 1825€ HT/m ² SDP mais 2786€ HT/m ² SHAB (car 30% d'espaces partagés)
Vaulx-en-Velin	Construction bois-paille	Coût travaux SDP : 1240€ HT/m ²
Autopromotion	Labellisation H&E Logements adaptables pour vieillissement	
Les Habeilles	+++ => ++	Prix de revient (hors sub) :
Saint-Mauront	Permis déposé par le groupe en bois et isolation en fibres de bois	Projet PACT13 : 2700€ HT/m ² SDP
MOA GDH	=> Reprise du PC par GDH et construction béton probable pour réduire les coûts (faisabilité en cours).	Projet GDH : 2272€ HT/m ² SDP (montant prévisionnel)
Coop Colette	+++	Prix de vente : 2919€ HT/m ² SHAB, espaces partagés inclus (7,5% de la surface), soit 2700€ HT/m ² SDP
Vitry-sur-Seine	Construction bois-béton,	PSLA : Zone A
MOA CoopImmo	Architecture bioclimatique (logements traversant)	
La K-Bane	+++	Prix de vente : 3696€ HT /m ² SHAB pour les PSLA et 2881€ HT pour les SCIAPP
Kremlin-Bicêtre	RT2012 - 20%	PSLA : Zone A bis
MO ARCADE	Construction Béton Toiture végétalisée Panneaux solaires thermiques	
Châteauroux	Non déterminé	Non déterminé

Cette performance écologique est tout à fait compatible avec **une véritable efficacité économique, notamment pour les projets développés en autopromotion**. La coopérative d'habitants Chamarel atteint ainsi un coût de réalisation de **1825€ HT/m² SDP**, pour un coût de construction de 1240€ HT/m² SDP, soit un coût travaux bien maîtrisé et de substantielles économies réalisées sur les frais de maîtrise d'ouvrage par rapport à des maîtres d'ouvrage professionnels, pour une construction en bois-paille intégrant également une préadaptation des logements au vieillissement de ses occupants. Avec un peu moins de **2350€ HT/m² SDP** pour une construction très qualitative, les Castors du Crêt de Roc atteignent également des niveaux de coût tout à fait compétitifs.



1.5 Apporter du sens pour faire évoluer les pratiques des acteurs qui font la ville

Cela a été montré dans notre première partie, la plupart des professionnels mobilisés de près par ce type de projet s'implique fortement, au-delà de leurs missions traditionnelles, gage du sens qu'ils trouvent à expérimenter de nouvelles façon de travailler avec les habitants ; probablement aussi parce que la confiance que ceux-ci placent en eux les amène à se dépasser ; certainement enfin parce que placés dans une posture d'innovation où beaucoup de choses sont à inventer, ils doivent faire preuve d'intelligence et de conviction pour faire aboutir le projet qui leur est confié. À ce titre, la figure la plus illustrative est certainement celle de cet architecte-urbaniste en chef de la ZAC Desjoyaux à Saint-Etienne, qui finit par devenir habitant du projet et son AMO officieux. Mais ce cas n'est pas isolé et on peut aussi citer cette chargée de mission du CCAS de Châteauroux qui rejoint le groupe d'habitants seniors qu'elle était chargée de faire émerger.

Tous les retours de professionnels, sans nier les difficultés qu'ils ont dû traverser, font également preuve des changements de posture nécessaires et de la réflexion que ce type de projet a pu susciter dans leur pratique :

- ▶ Marianne Picard, directrice générale de KB Habitat (Kremlin-Bicêtre) : *"Un des sujets les plus difficiles est aussi en interne aujourd'hui : faire comprendre que nos métiers se décalent. La difficulté est que l'Habitat Participatif est encore assez peu connu par le personnel et cela met du temps à s'intégrer". Mais c'est le rôle du logement social d'inventer, de prendre des risques et d'être sur le temps long".*
- ▶ Christine Charnay, Responsable de l'innovation au PACT13 (Marseille) : *"Certes, nous avons passé beaucoup de temps à faire de la pédagogie mais elle est interactive et sert les professionnels, qui de fait, n'envisageront plus la création de logement de manière exclusivement fonctionnelle. Il a été nécessaire de faire comprendre aux professionnels, tant du PACT que des instances réglementaires, que nous aurions à partager le pouvoir de décision, que la participation que chacun prône se situe exactement là, sur le partage, sur le fait de perdre et au final de transformer sa pratique professionnelle".*
- ▶ Estelle Gourvennec, Atelier 15 (Vitry-sur-Seine) : *"Dans ce contexte de rénovation urbaine, le projet Coop Colette, de par les processus qu'il a engagés, est venu rétablir un réel dialogue entre professionnels, institutions et habitants. L'ensemble des acteurs engagés dans le projet a ainsi perçu, dans ces temps d'échange, une réelle opportunité de faire évoluer les pratiques professionnelles. Il en ressort une forte satisfaction tant sur le processus de travail que sur le projet en lui-même".*

2. Les principaux enseignements de cette étude

Si cette étude a permis de confirmer l'intérêt de développer de l'habitat participatif en QPV, elle apporte également quelques enseignements intéressants sur la manière dont sont développés les projets et les différentes logiques à prendre en compte dans un souci de reproductibilité.

2.1. De multiples acteurs associés

Tous les projets sont développés dans un cadre partenarial large, qui implique la plupart des acteurs de la politique de la ville. On soulignera ainsi :

- ▶ Le rôle des collectivités et de l'aménageur s'il y en a un, qui sont souvent à l'initiative et toujours en accompagnement bienveillant ; 4 projets sur 6 s'inscrivent clairement dès le départ dans la politique de rénovation urbaine (à Saint-Etienne, Vitry, au Kremlin-Bicêtre et à Châteauroux) et tous les fonciers des projets étudiés sont d'origine publics, ce qui permet de disposer du temps nécessaire à leur développement. Un soutien politique paraît donc la première condition indispensable à la réussite de ce type de projet
- ▶ Des organismes HLM sont impliqués d'une façon ou d'une autre dans 5 projets sur 6, sous différentes formes : en assurant la maîtrise d'ouvrage sur la construction (3 projets), en proposant de l'accession sociale (deux projets), du locatif social (un projet), une SCI-APP (un projet), ou encore en apportant une garantie pour le financement d'une coopérative d'habitants (un projet). Cet engagement de leur part, s'il part généralement de la sollicitation des collectivités, doit rencontrer un écho et trouver du sens au sein des équipes chargées de mettre en œuvre le projet, qui sont ici davantage sollicitées que sur des projets plus classiques.
- ▶ Le rôle des acteurs locaux de proximité pour informer les habitants du quartier est également à souligner, même si leur mobilisation n'a pas été une réussite sur tous les projets (Châteauroux). Il convient d'anticiper leur implication en leur apportant suffisamment d'information au préalable et en leur proposant un interlocuteur dédié.
- ▶ La mobilisation des dispositifs financiers spécifiques de l'ANRU a été effective lorsqu'elle a été sollicitée par les projets : accession ANRU à 5,5% (Kremlin-Bicêtre), y compris pour de l'autopromotion (Saint-Etienne), prime ANRU de 10 000€ par logement à Saint-Etienne, subvention ANRU pour l'amorçage de projet à Châteauroux.
- ▶ Enfin, constatons que l'État reste encore assez distant sur le suivi de ce type de projet : si les DDT sont associées par intermittence aux discussions partenariales dans 4 projets sur 6, aucune des monographies ne relève qu'elles y jouent un rôle majeur. Par ailleurs, le projet Place des Habailles à Marseille, après plus d'un an d'attente de sa dérogation pour faire du locatif social, a nécessité une intervention ministérielle qui a mis de longs mois à venir.



2.2. Une logique de projet plutôt qu'une gestion par dispositif

Il n'existe pas de dispositif national permettant de développer de l'habitat participatif dans un cadre stabilisé. Ces projets viennent s'insérer dans des contextes où ce type d'approche n'est pas prévu, l'innovation juridique et financière venant s'ajouter aux demandes particulières des habitants qui parfois débordent le cadre urbain initialement envisagé, comme à Vitry-sur-Seine où les habitants souhaitent que leur local partagé soit positionné directement sur la voirie et puisse s'ouvrir sur le quartier, impliquant une modification de la fiche de lot. Pour faire aboutir ces projets complexes qui impliquent systématiquement de sortir quelque peu des pratiques habituelles, la qualité de leur pilotage est primordiale. Il doit intégrer différentes compétences dans une logique systémique, tant dans le domaine du montage d'opération immobilière qu'en ingénierie sociale et en ingénierie partenariale. Mais ce pilotage doit surtout être capable d'apprentissage, c'est-à-dire être guidé d'avantage par la finalité visée que par la reproduction de méthodes ou de procédures apprises. Soit une vraie logique de projet capable d'intégrer le spécifique plutôt qu'une gestion de dispositif pouvant s'appliquer partout de manière homogène.

Cette étude a également mis le doigt sur l'une des caractéristiques des *porteurs de projets* d'habitat participatif qui ne relèvent pas toujours de la maîtrise d'ouvrage et sont bien souvent des *configurations de portage*, à la fois professionnels et militants, s'appuyant sur les habitants dans les projets *bottom up* mais pouvant aussi s'appuyer en leur absence sur une AMO fortement investie dans les projets *top down*, comme Atelier 15 à Coop Colette ou CAHP IDH sur la K-Bane, l'enjeu étant qu'ils soient capables de proposer suffisamment de pertinence dans leur approche (à la fois politique, partenariale et technique) pour mobiliser les différents partenaires autour de la réussite du projet.

On rappellera ici ces deux recommandations concernant le système d'acteurs permettant de maximiser les chances de réussite d'un habitat participatif en QPV :

- ▶ Associer les acteurs impliqués sur le projet au sein d'un comité de pilotage dont le rôle est à la fois de partager la compréhension et les informations sur le projet et d'impliquer un maximum d'acteurs dans la recherche et l'acceptation de solutions innovantes.
- ▶ Élaborer dès que possible un document cadre présentant les objectifs du projet, le système d'acteurs (en précisant notamment la place des habitants) et les conditions de faisabilité de l'opération. Ce document rédigé par l'AMO du projet est évolutif et non contractuel : il est destiné à être partagé au sein du COPIL et avec les habitants pour au moins deux usages, fixer collectivement les règles du jeu et servir d'outil de pilotage en rendant explicite les hypothèses opérationnelles principales du projet et les zones de risque.

2.3. Quels habitants pour quelles motivations ?

C'est une évidence déjà maintes fois soulignée : il est plus facile de mobiliser des habitants sur ce type de projet dans un quartier qui devient attractif que dans un quartier qui cumule les difficultés. La dimension participative ne suffit pas à compenser un gros handicap de localisation et le projet immobilier doit avoir des qualités intrinsèques qui répondent aux besoins et capacités des publics cibles pour réussir à mobiliser.

3 quartiers sur les 6 projets étudiés présentaient un contexte vraiment difficile, à Saint-Etienne, Marseille et Châteauroux. S'il était possible de dégager une règle à partir de cet échantillon évidemment trop restreint, elle nous amènerait à affirmer de manière peut-être paradoxale que dans ce type de quartier, les projets *bottom up* initiés par des classes moyennes culturelles ont de meilleures chances de réussite que les projets *top down* visant des catégories plus populaires.

À Châteauroux, qui visait surtout les classes populaires, il a été constaté que leur implication n'allait pas de soi car les habitants de ces quartiers vivaient "*un sentiment d'assignation à résidence*", et pouvaient percevoir le projet de vie collective "*comme une promiscuité inconfortable*". Notons par ailleurs les difficultés à mobiliser les acteurs de proximité comme relais d'information, même s'il est par ailleurs probable que la gestion de projet à Châteauroux, engagé avec beaucoup d'enthousiasme mais sans cohérence suffisante, soit aussi en partie responsable de l'échec partiel de ce projet.

En revanche, dans les quartiers Saint-Mauront et Crêt de Roc, les porteurs de projet sont des classes moyennes qui se sentent investies d'une "mission" particulière. L'Habitat Participatif peut en effet être une porte d'entrée pour des habitants dotés de motivations "politiques" souhaitant contribuer à la redynamisation d'un quartier, ce type de motivation s'avérant les plus puissantes pour qu'un groupe s'engage sur un quartier à l'image très dégradée. Mais ce profil de groupe ne se décrète pas et il s'inscrit toujours dans une dynamique d'engagement plus large, spécifique au contexte local : le mouvement de la Transition à Saint-Etienne, le droit au logement pour tous à Marseille.

Dans les deux projets *top down* situés dans la première couronne de la région parisienne où le prix des logements reste excessivement cher, les publics et les motivations sont clairement différents : l'habitat participatif en accession y est vécu comme de l'accession en habitat participatif, c'est-à-dire comme une opportunité d'ascension sociale par le logement pour des classes populaires supérieures ou des classes moyennes inférieures, ce d'abord pour l'image positive qu'il peut renvoyer plus que pour la logique collective mise en œuvre. Dans ces projets, les questions du vivre ensemble arrivent dans un second temps pour apporter un surcroît de sens et de mobilisation.

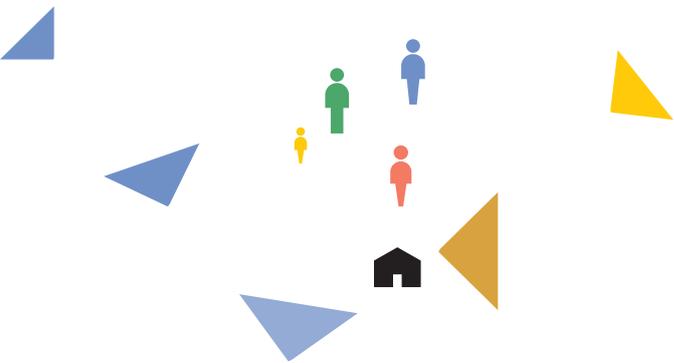
2.4 . Travailler avec des habitants : le rôle des accompagnateurs

Dans tous ces projets les groupes d'habitants sont en construction et de fait en constante évolution. Il a ainsi pu être dégagé différentes étapes de la participation dans les projets *top down* : celle-ci ne s'y exprime pas de la même façon en début, où il n'est pas encore possible de construire une parole réellement collective, en milieu de projet où le collectif entre dans la compréhension du système de contraintes et commence à s'exprimer en testant les règles du jeu, ce qui peut sembler se faire en partie "contre" les autres acteurs, et en fin de projet lorsque le collectif d'habitants a mûri et fini de négocier sa place dans le circuit décisionnel auprès de ses partenaires.

Pour accompagner cette transformation d'un agrégat d'individus vers un collectif organisé, les 3 projets *top down* ont fait appel à un AMU/AMO ; le projet de Chamarel, monté en autopromotion, a également sollicité deux AMO, sur le montage d'opération et sur le montage juridique et financier. Les deux autres projets *bottom up*, les Habeilles et les Castors du Crêt de Roc, ont été rejoints par des professionnels de la maîtrise d'ouvrage mettant bénévolement leurs compétences et leur temps au service du projet, façon d'internaliser l'AMO au sein du groupe. Avec l'expérience, ces deux collectifs font cependant part du besoin ressenti d'avoir également un accompagnement externe, recruté depuis (début 2019) sur le projet des Habeilles.

Le rôle d'un accompagnateur paraît ainsi essentiel à un double titre :

- ▶ comme Assistant à Maîtrise d'Usage (AMU) auprès des habitants pour les projets *top down* : pour l'aider à se constituer, lui permettre de s'organiser en "mode projet" – notamment dans sa manière de prendre des décisions –, lui apprendre ce qu'il faut connaître d'une opération immobilière et du fonctionnement de ses partenaires pour qu'il puisse trouver sa place, enfin pour animer la phase de conception participative en lien avec la maîtrise d'œuvre,
- ▶ et comme Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), auprès des habitants s'il s'agit d'autopromotion ou d'un organisme HLM (et de l'ensemble du système d'acteurs) sinon. Dans ce second cas, le rôle d'un AMO pourra éventuellement être technique comme le font la SCIC Faire Ville pour diffuser le modèle de la SCI-APP auprès de l'Office KB Habitat ou Habicoop pour développer les coopératives d'habitants, mais il consistera surtout à accompagner le pilotage du système d'acteurs pour apporter de la fluidité, en se déplaçant des uns aux autres pour accompagner les changements de pratiques et accueillir les multiples innovations contenues dans ces projets.



2.5 Une diversité des montages juridiques et financiers et quelques freins qui restent à lever?

Cette conclusion ne saurait passer sous silence la diversité des approches et des montages juridiques et financiers rencontrés, qui sont l'une des caractéristiques actuelles de l'habitat participatif.

- ▶ On rencontre ainsi des projets développés dans une démarche *bottom up* ou *top down*, témoignant de ce que ce type de projet peut être initié depuis différents endroits, la position dans un système d'acteurs préétabli comptant moins en la matière que la volonté claire de porter ce type de projet et la détermination à y arriver.
- ▶ Certains projets sont réalisés par les habitants eux-mêmes en autopromotion tandis que d'autres sont développés via une maîtrise d'ouvrage HLM.
- ▶ Sur ce seul échantillon limité à 6 études de cas, on constate la grande diversité de montages juridiques et financiers utilisés : SCCC, SCCV, SCI-APP, PSLA, Accession ANRU, PLS en coopérative d'habitants (SAS coopérative), locatif social participatif en PLAI et PLUS.
- ▶ On relèvera le potentiel des SCI-APP, cette accession très progressive à la propriété qui s'appuie sur un montage en locatif social (PLAI et PLUS) permettant d'intégrer des ménages modestes, tout en évitant l'écueil des commissions d'attribution et sans déroger à la politique actuelle de l'ANRU visant à ne plus produire de locatif social en zone ANRU ou QPV.

Ces retours d'expérience nous amènent à suggérer quelques améliorations pour faciliter les montages innovants, notamment lorsqu'ils sont développés en autopromotion :

- ▶ autoriser les sociétés d'attribution dont les sociétaires sont sous les plafonds de ressource à bénéficier directement de la TVA à 5,5%,
- ▶ permettre aux coopératives qui créent du logement social d'accéder au fonds de garantie du logement social (CGLLS) pour éviter d'avoir à impliquer les collectivités sur ces cautions.

Enfin, nous ne pouvons qu'insister sur la nécessité de faciliter l'obtention de dérogation pour le montage d'opération en locatif social participatif en zone ANRU ou QPV, condition nécessaire pour obtenir le droit à l'habitat participatif pour tous qui, comme le projet des Habeilles en atteste, est culturellement parfaitement réalisable.

3. L'habitat participatif, R&D du logement de demain

Si dans le contexte actuel, la Politique de la Ville peut encore se permettre de mener une politique de recherche et développement sur l'habitat de demain, il apparaît tout à fait pertinent d'encourager et d'accompagner toutes les opérations d'habitat participatif qui pourraient émerger de la volonté des acteurs de terrain, qu'ils soient habitants, élus ou professionnels.

Certes, le niveau de subvention de ce type de projet reste encore assez élevé, encore qu'il s'agisse pour une part de subventions privées. Mais les très bons résultats obtenus par les projets pionniers que nous avons pu observer sur trois axes de qualité, à savoir le vivre ensemble, la qualité environnementale et sur certains projets l'efficacité économique, laissent à penser que la piste est bonne. L'habitat participatif construit un habitat durable, qui ajoute à la question environnementale une dimension sociale forte, ou plutôt *sociétale* puisque ce type de projet a pour ambition de *faire société* en pouvant accueillir et faire cohabiter harmonieusement différentes catégories de la société, tout en construisant son intégration avec son environnement proche.

Ces projets participatifs sont également l'occasion de réinterroger les pratiques des professionnels chargés de faire la ville, élus, aménageurs, organismes HLM, architectes... qui en acceptant le pas de côté que leur propose les habitants gagnent en sens dans leur pratique là où parfois le découragement guette. Forcés d'innover et d'être en constante adaptation face à ce nouvel interlocuteur qui n'a de cesse que de requestionner le cadre, l'ensemble des acteurs impliqués est contraint de mettre en œuvre une intelligence collective au service du projet et d'une vie meilleure dans les quartiers.

L'industrialisation de l'habitat participatif ne semble pas aujourd'hui à l'ordre du jour, ni nécessairement souhaitable d'ailleurs. Il restera toujours une part d'imprévisibilité liée au facteur humain et au contexte spécifique qui résistera à la "mise en méthode" systématique, et nécessitera le tour de main de l'expérience (susceptible d'être apporté par les AMU/AMO) ainsi qu'une certaine sensibilité adaptative des différents protagonistes engagés. Pour autant, la reproductibilité de ce type de projet est possible. Elle reposera d'abord sur la volonté d'acteurs voyant dans cette forme d'habiter quelque chose de désirable, puis sur la construction de configurations favorables concrètes : une collectivité souhaitant accompagner ce type de démarche, un foncier public à la localisation bien choisie, un partenariat avec un organisme HLM intéressé par l'innovation, une opération immobilière ayant des objectifs de qualité intrinsèque à même de susciter un sentiment d'ascension sociale, un temps suffisant, une bienveillance des institutions en charge de la Politique de la Ville...

Plus les projets seront nombreux, plus nombreux seront les échanges d'expériences et les sources d'inspiration, plus il sera facile d'en comprendre finement les facteurs de réussite et d'en penser les adaptations d'un projet à un autre. Mais pour ne pas perdre leur substance (et leurs qualités), ils devront toujours se développer à travers une démarche projet singulière, portée par des acteurs acceptant de faire avec la complexité du réel pour produire de la diversité.

C'est cet enseignement que nous souhaitons au final retenir de l'habitat participatif : un appel à s'engager vers un nouveau paradigme dans la manière de fabriquer le logement avec les habitants, pour construire la ville plus humaine, plus diverse, plus durable, plus partenariale et plus intelligente de demain.





**HABITAT
PARTICIPATIF
FRANCE**

Habitat Participatif France
Lavoir du Buisson Saint Louis,
8 bis rue du Buisson Saint-Louis,
75010 PARIS

contact@habitatparticipatif-france.fr
www.habitatparticipatif-france.fr